

# Provincia di Bologna



## Comune di Calderara di Reno

### VG/PRG

Adozione: Delibera di C.C. n.48 del 20.04.1993  
Approvazione: Delibera di G.R. n.1743 del 23.07.1996

#### Il Sindaco

Massimo Reggiani

#### Il Progettista

Dott. Arch. Mario Piccinini

#### Collaboratori:

Dott. Arch. Rita Bedeschi

Dott. Arch. Olivia Borelli

Dott. Arch. Maurizio Pizzoli

#### Il Segretario Comunale

Dott. Gianfranco Carboni

#### VARIANTE SPECIFICA 1997

Adozione: Del di C.C. n.92 del 16.12.97 – Approvazione: Del del C.C. n.26 del 26.05.98

#### VARIANTE ART. 15 COMMA / L.R. 47/78

Adozione: Del di C.C. n.89 del 24.11.98 – Approvazione: Del del C.C. n. 20 del 23.02.99

#### VARIANTE SPECIFICA 1999

Adozione: Del di C.C. n.39 del 20.04.99 – Approvazione: Del di G.P. n.296 del 07.08.00

#### ADEGUAMENTO ALLA DISCIPLINA DEL COMMERCIO IN SEDE FISSA (D.L.114/98)

Approvazione: Del di C.C. n.26 del 21.03.00

#### Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in variante al PRG – c.22

Adozione: Del di C.C. n.37 del 20.05.97 – Approvazione: Del del C.C. n. 78 del 28.10.97

#### Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in variante al PRG – c.124

Adozione: Del di C.C. n.62 del 21.07.99 – Approvazione: Del del C.C. n. 89 del 24.11.99

#### Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in variante al PRG – c.96

Adozione: Del di C.C. n.84 del 27.10.99 – Approvazione: Del del C.C. n. 29 del 21.03.00

#### Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in variante al PRG – c.15

Adozione: Del di C.C. n.115 del 22.12.99 – Approvazione: Del del C.C. n. 38 del 30.05.00

#### Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in variante al PRG – c.G9

Adozione: Del di C.C. n.115 del 22.12.99 – Approvazione: Del del C.C. n. 53 del 26.07.00

#### Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in variante al PRG – c.52 bis

Adozione: Del di C.C. n. 21 del 21.03.00 – Approvazione: Del del C.C. n. 54 del 26.07.00

#### Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in variante al PRG – c.108

Adozione: Del di C.C. n. 55 del 26.07.00 – Approvazione: Del del C.C. n. 96 del 19.11.00

#### Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in variante al PRG – c.106

Adozione: Del di C.C. n. 80 del 25.10.00 – Approvazione: Del del C.C. n. 7 del 24.01.01

#### VARIANTE SPECIFICA relativa Piano Urbano del Traffico

Adozione: Del di C.C. n. 79 del 25.10.00 – Approvazione: Del del C.C. n. 30 del 09.05.01

#### VARIANTE SPECIFICA relativa al parcheggio di via Maccabreccia

Adozione: Del di C.C. n. 117 del 22.12.99 – Approvazione: Del del C.C. n. 31 del 09.05.01

#### Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in variante al PRG – c.35/116

Adozione: Del di C.C. n. 70 del 27.09.00 – Approvazione: Del del C.C. n. 7 del 28.02.01

#### Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in variante al PRG – c.85/112

Adozione: Del di C.C. n. 25 del 28.03.01 – Approvazione: Del del C.C. n. 66 del 18.07.01

#### VARIANTE SPECIFICA relativa all'adeguamento della viabilità

Adozione: Del di C.C. n. 27 del 21.03.00 – Appr.parziale: Del del C.C. n. 8 del 24.01.01

Riadoz. parziale: Del di C.C. n. 26 del 28.03.01 – Appr.definitiva: Del del C.C. n. 68 del 18.07.01

#### VARIANTE SPECIFICA relativa alla telefonia mobile

Adozione: Del di C.C. n. 65 del 18.07.01 — Appr. Del del C.C. n. 56 del 19.06.02

#### VARIANTE SPECIFICA relativa all'adeguamento della viabilità 2002

Adozione: Del di C.C. n. 22 del 27.03.02- Approvazione Del. C.C. n.99 del 27.11.02

#### VARIANTE SPECIFICA relativa all'ampliamento del depuratore

Adozione: Del di C.C. n. 65 del 17.07.02- Approvazione Del. C.C. n.2 del 22.1.03

#### VARIANTE SPECIFICA relativa al Piano Particolareggiato dei comparti 73-100

Adozione: Del di C.C. n. 77 del 25.09.02- Approvazione Del. C.C. n.38 del 14.5.03

#### VARIANTE SPECIFICA relativa al Piano Particolareggiato dei comparti 54-115

Adozione: Del di C.C. n. 78 del 25.09.02- Approvazione Del. C.C. n.39 del 14.5.03

#### VARIANTE SPECIFICA al P.R.G relativa alle rettifiche cartografiche e normative

Adozione: Del di C.C. n. 40 del 14.05.03- Approvazione Del. C.C. n.64 del 30.07.03

#### VARIANTE SPECIFICA Stelloni Il Stralcio-Schema generale piste ciclabili

Adozione: Del di C.C. n. 100 del 27/11/2002- Approvazione Del. C.C. n.65 del 30.07.03

#### VARIANTE SPECIFICA relativa al Piano per la Razionalizzazione del Sistema di Distribuzione Carburanti

Adozione: Del di C.C. n. 28 del 26/03/2003- Approvazione Del. C.C. n.72 del 30.09.03

#### VARIANTE SPECIFICA relativa all'Accordo di programma COOP

Ratifica adesione : Del di C.C. n 80 del 29.10.03-Decreto di Approvazione del Presidente della Prov n 662 del 07.01.04

#### VARIANTE SPECIFICA relativa all'Accordo di programma SIRIEM

Ratifica adesione D.C.38 del 21/04/2004. Decreto di Approvazione del Presidente della Provincia n° 12 4380 del 17/05/04

#### VARIANTE SPECIFICA relativa al comparto 53

Adozione: Del di C.C. n. 23 del 06.04.04 – Approvazione Del. C.C. n. 59 del 29.07.04

**VARIANTE SPECIFICA relativa al comparto 110**

Adozione: Del. di C.C. n. 21 del 06.04.04 – Approvazione Del. C.C. n. 61 del 29.07.04

**VARIANTE SPECIFICA relativa al P.P.I.P. del Comparto 107**

Adozione: Del. di C.C. n. 19 del 06.04.04 – Approvazione Del. C.C. n. 76 del 13.10.2004

**VARIANTE SPECIFICA relativa Comparto 106**

Adozione: Del. di C.C. n. 37 del 21.04.04 – Approvazione Del. C.C. n. 20 del 02.03.2005

**VARIANTE SPECIFICA Servizi educativi per l'infanzia**

Adozione: Del. di C.C. n. 90 del 29.11.2004 – Approvazione Del. C.C. n. 33 del 21.06.2006

**VARIANTE SPECIFICA rettifiche Cartografiche e Normative 2006**

Adozione: Del. di C.C. n. 46 del 19/07/2006 – Approvazione Del. C.C. n. 51 del 25/07/2007

**VARIANTE SPECIFICA Comparto 142**

Adozione: Del. di C.C. n. 9 del 27/02/2008 – Approvazione Del. C.C. n. 53 del 16/07/2008

**VARIANTE SPECIFICA Comparto33 (normativa)**

Adozione: Del. di C.C. n. 72 del 29/10/2008 – Approvazione Del. C.C. n. 16 del 25/02/2009

**VARIANTE SPECIFICA Comparto 84**

Adozione: Del. di C.C. n. 63 del 29/09/2008 – Approvazione Del. C.C. n. 18 del 25/02/2009

**“PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI ANNO 2009” IN VARIANTE URBANISTICA**

Approvazione Del. C.C. n. 27 del 25/03/2009

**VARIANTE SPECIFICA Comparto 107**

Adozione: Del. di C.C. n. 62 del 29/09/2008 – Approvazione Del. C.C. n. 28 del 25/03/2009

**VARIANTE RETTIFICHE ERRORI MATERIALI art. 15 comma 7 L.R. 47/78**

Adozione: Del. di C.C. n. 86 del 18/12/2008 – Approvazione Del. C.C. n. 29 del 25/03/2009

**VARIANTE SPECIFICA relativa all'Accordo di programma TAVERNELLE**

Ratifica adesione D.C.41 del 21/04/2009. Decreto di Approvazione del Presidente della Provincia n°167 066 del 05/05/09

**ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 L.R. 20/2000 tra il Comune e la Società Domus Felsinea**

Adozione: Del. di C.C. n. 87 del 18/12/2008 – Approvazione Del. C.C. n. 42 del 21/04/2009

**Il Sindaco**

Matteo Prencipe

**Il Segretario Comunale**

Dott.Gregorio Martino

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## INDICE

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>6</b>
ART. 1 - Elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale	6
ART. 2 - Norme generali sulla disciplina urbanistica	7
ART. 3 - Condizioni per l'intervento edilizio	7
ART. 4 - Parametri urbanistici ed edilizi	7
ART. 5 - Distanze e altezze	11
ART. 5 bis - Zone per la realizzazione di infrastrutture stradali	12
ART. 5 terz - Zone per la realizzazione di infrastrutture ferroviarie	13
ART. 6 - Aree e spazi privati di uso comune agli utenti dell'edificio	13
ART. 7 - Definizione degli interventi edilizi	14
ART. 8 - Mutamenti di destinazione d'uso	19
ART. 9 - Piano dei servizi	21
ART. 10 - Parcheggi privati	21
ART. 10 bis - Cessioni	25
Art. 10 ter – Attrezzature tecnologiche per la telefonia mobile.	28
<b>TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.</b>	<b>31</b>
ART. 11 - Modalità di attuazione del P.R.G.	31
ART. 12 - Strumenti attuativi preventivi	31
ART. 13 - Strumenti attuativi diretti	32
ART. 14 - Elementi costitutivi degli strumenti attuativi preventivi	32
ART. 15 - Elementi costitutivi dei piani di sviluppo aziendale ed interaziendale (piani di miglioramento)	34
<b>TITOLO III- DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE</b>	<b>37</b>
ART. 16 - Suddivisione del territorio comunale in zone	37
ART. 17 - Zone omogenee "B"	37
Qualità dell'aria .....	38
Clima Acustico.....	38

Inquinamento elettromagnetico .....	39
<b>ART. 18</b> - Sottozone B1	39
<b>ART. 19</b> - Sottozone B2	40
<b>ART. 20</b> - Sottozone B3	41
<b>ART. 21</b> - Zone omogenee "C" per nuovi insediamenti residenziali	45
<b>ART. 22</b> - Zone residenziali C1	45
<b>ART. 23</b> - Zone residenziali B4	46
<b>ART. 24</b> - Zone residenziali C2p	47
ART. 24 bis - Zone residenziali di espansione C3	49
<b>ART. 25</b> - Zone omogenee 'D'	52
Qualità dell'aria .....	53
Clima Acustico.....	53
Inquinamento elettromagnetico .....	54
<b>ART. 26</b> - Zone D1-1 - Insediamenti produttivi esistenti	55
<b>ART. 27</b> - Zone D2-d - Nuove localizzazioni produttive in completamento	59
<b>ART. 28</b> - Zona D3 - Attrezzatura alberghiera	66
<b>ART. 29</b> - Zone D4 - Centri commerciali	67
<b>ART. 29 bis –COMPARTO 136 Zona G5, zona per spazi pubblici attrezzata a parco e Zona D5 , zona per attrezzature direzionali e commerciali al servizio della mobilità, attrezzature civiche, sanitarie, sociali, culturali, collettive di servizio generale.</b>	68
<b>Art. 29 ter - Zona D6: Zona per servizi alla persona</b>	69
<b>ART. 30</b> - Zone omogenee "E"	71
<b>ART. 30 bis</b> - Classificazione delle zone agricole in sotto unità di paesaggio ed interventi ammessi nelle singole zone	72
<b>ART. 31</b> - Definizione degli interventi nelle zone agricole	73
<b>ART. 32</b> - Usi degli edifici in zona agricola	73
<b>ART. 33</b> - Possibilità edificatorie, stato di fatto, frazionamenti successivi, convenzioni	74
<b>ART. 34</b> - Definizione degli interventi nelle zone agricole	75
<b>ART. 35</b> - Finalità degli interventi ammissibili nelle zone agricole	76
<b>ART. 36</b> - Norme sui materiali	76
<b>ART. 37</b> - Disciplina degli edifici in zona agricola	77

<b>ART. 38</b> - Parere della Commissione Consultiva per le Zone Agricole (C.C.Z.A.)	83
<b>ART. 39</b> - Attuazione degli interventi	83
<b>ART. 40</b> - Attività produttive esistenti in zona extraurbana	84
<b>ART. 41</b> - Indici e parametri edilizi per gli interventi non abitativi in zona agricola	85
<b>ART. 42</b> - Deroga dagli indici edilizi	87
<b>ART. 42 bis</b> – Corridoi ecologici	87
<b>ART. 43</b> - Zone omogenee "F" per attrezzature pubbliche di interesse generale	88
<b>ART. 44</b> - Zone per attrezzature sportive di interesse generale "F1"	88
<b>ART. 45</b> - Zone cimiteriali "F2"	89
<b>ART. 46</b> - Zone per mercati, fiere, spettacoli e manifestazioni popolari "F3"	90
<b>ART. 47</b> - Zone per servizi pubblici, amministrativi, sociali e culturali "F4"	91
<b>ART. 48</b> - Zone per attrezzature tecnologiche, municipali e/o di altri enti "F5"	92
<b>ART. 49</b> - Zona aeroportuale «F6"	92
<b>ART. 49bis</b> - Zone per dotazioni ecologiche e ambientali -'DEA'-	93
<b>ART. 50</b> - Zone omogenee "G" per attrezzature pubbliche di quartiere e di insediamento	93
<b>ART. 51</b> - Zone per attrezzature scolastiche fino al compimento dell'obbligo (asilo nido, scuola materna, elementare, media dell'obbligo) 'G1' - 'G2' - 'G3' - 'G4' -	94
<b>ART. 52</b> - Zone per spazi pubblici attrezzate a parco - 'G5'	95
Zone per spazi pubblici attrezzate per lo sport - 'G6'	95
<b>ART. 53</b> Zone per attrezzature religiose - 'G7' -	96
<b>ART. 54</b> - Zone per parcheggi pubblici - 'G8' –	97
<b>ART. 54bis</b> - Zone per parcheggi pertinenziali - 'G8bis' –	97
<b>ART. 55</b> - Zone per attrezzature pubbliche civiche, sanitarie, sociali e culturali -'G9'-	98
<b>TITOLO IV - ZONE DI TUTELA E DI VINCOLO</b>	<b>100</b>
<b>ART. 56</b> - Zone territoriali omogenee - 'H'	100
<b>ART. 57</b> - Zone ambientali ed edifici di pregio architettonico - 'H1.1' e 'H1.2'	100
<b>ART. 58</b> - Fasce di tutela fluviale e dei corsi d'acqua - 'H2.1', 'H2.2', 'H2.3'	101
<b>ART. 59</b> - Zone di vincolo aeroportuale - 'H3'	106

<b>ART. 60</b> - Zona di vincolo per il prelievo dell'acqua potabile - <b>'H4'</b>	107
<b>ART. 61</b> - Zona di interesse archeologico - <b>'H5'</b>	108
<b>ART. 62</b> - Zone per sedi viarie, zone per sedi di percorsi ciclabili e pedonali - <b>'H6'</b>	109
<b>ART. 63</b> - Zone di rispetto ferroviario - <b>'H7'</b>	112
<b>ART. 64</b> - Zona di riequilibrio ecologico ai sensi della L.R. 11/88 e relativo rispetto - <b>'H8'</b>	112
<b>ART. 64 bis</b> - Zone di tutela cimiteriale - <b>'H9'</b>	112
<b>ART. 64 ter</b> - Zone destinate a verde privato - 'H10' e 'ex H10'	112
<b>ART. 64 quater</b> - Zona di inquinamento acustico - <b>'H11'</b>	113
<b>ART. 64 quinquies</b> - Zona agricola di tutela dell'abitato - <b>'H12'</b>	114
<b>ART. 64 sexies</b> - Zona di tutela degli elettrodotti - <b>'H13'</b>	114
<b>ART. 64 septies</b> - Zona di tutela della qualità delle risorse idriche sotterranee (Conoide) - <b>'H14'</b>	114
<b>ART. 65</b> - Zone territoriali omogenee - <b>'I'</b>	115
<b>ART. 66</b> - Zone destinate a varie attività speciali - <b>'L'</b> -	116
<b>ART. 67</b> - Tutela dell'ambiente rurale	120
<b>ART. 68</b> - Tutela del verde negli insediamenti urbani e produttivi	121
<b>ART. 69</b> - Tutela delle alberature di valore paesaggistico	124
<b>ART. 70</b> - Concessioni e costruzioni preesistenti in contrasto con il P.R.G.	125
<b>ART. 71</b> - Valenza probatoria della cartografia di piano	125
<b>Edifici Vincolati dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici</b>	126
<b>ALLEGATO ALL'ART. 24 BIS DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>127</b>
Disposizioni richiamate nell'art. 24 bis	127

## GLOSSARIO DELLE ABBREVIAZIONI UTILIZZATE NEL TESTO

R.E.	= Regolamento Edilizio
St o S.t.	= Superficie Territoriale
Sf o S.f.	= Superficie Fondiaria
Sm	= Superficie minima di intervento
Sc	= Superficie coperta
Slu	= Superficie lorda utile
Ut	= Indice di utilizzazione territoriale
Uf	= Indice di utilizzazione fondiaria
Q	= Rapporto di copertura
H	= Altezza del fabbricato
Hf	= Altezza dei fronti del fabbricato
Su o S.u.	= Superficie utile abitabile
Snr o S.n.r.	= Superficie non residenziale
S.c.	= Superficie complessiva
	(le precedenti tre sigle fanno riferimento alle definizioni contenute nel D.M. n. 801 del 10/05/77).
Sa	= Superficie accessoria
P.S.A.	= Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale
P.d.R.	= Piano di Recupero
P.P.	= Piano Particolareggiato
P.E.E.P.	= Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare
P.I.P.	= Piani di Aree per Insempiamenti Produttivi
P.A.E.	= Piani per le Attività Estrattive
Ha	= Ettaro

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### ART. 1 - Elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale

Sono elementi costitutivi della presente Variante Generale al P.R.G. i seguenti elaborati:

- a. **Relazione illustrativa**
- b. **Norme tecniche di attuazione**
- c. **Indagine storica sul territorio ed individuazione dei fabbricati in zona extraurbana di valore storico testimoniale**
- d. **Modalità di intervento sugli edifici di valore storico artistico e/o ambientale in zona extraurbana**
- e. **Piano dei servizi - standard urbanistici**
- f. **Elaborati grafici:**

<b>Legenda</b>		
Tav. 0	<b>Quadro d'unione</b>	scala 1:25000
Tav. 00	Edifici già presenti nel <b>Catasto Gregoriano e viabilità storica</b>	scala 1:10000
Tav. 01	Schema generale della <b>viabilità sovracomunale e comunale</b>	scala 1:10000
Tav. 02	Piano delle tutele degli <b>Edifici e aree di interesse storico-ambientale-architettonico</b>	scala 1:10000
Tav. 03	Rilievo delle <b>alberature</b> e del <b>verde di pregio</b>	scala 1:10000
Tav. 04	<b>Sintesi schematica</b> delle previsioni di P.R.G.	scala 1:10000
Tav. 1	Zonizzazione e modalità di attuazione <b>quadro 1</b>	scala 1:5000
Tav. 2	Zonizzazione e modalità di attuazione <b>quadro 2</b>	scala 1:5000
Tav. 3	Zonizzazione e modalità di attuazione <b>quadro 3</b>	scala 1:5000
Tav. 4	Zonizzazione e modalità di attuazione <b>quadro 4</b>	scala 1:5000
Tav. 5	Zonizzazione e modalità di attuazione <b>quadro 5</b>	scala 1:5000
Tav. 6	Zonizzazione e modalità di attuazione <b>quadro 6</b>	scala 1:5000
Tav. 7	Zonizzazione e modalità di attuazione <b>quadro 7</b>	scala 1:5000
Tav. 8	Zonizzazione e modalità di attuazione <b>quadro 8</b>	scala 1:5000
Tav. 9	Zonizzazione e modalità di attuazione <b>quadro 9</b>	scala 1:5000
Tav. 10	Zonizzazione e modalità di attuazione <b>quadro 10</b>	scala 1:5000
Tav. 11	Zonizzazione e modalità di attuazione <b>quadro 11</b>	scala 1:5000
Tav. A	Zonizzazione e modalità di attuazione <b>Capoluogo</b>	scala 1:2000
Tav. B	Zonizzazione e modalità di attuazione <b>Longara</b>	scala 1:2000
Tav. C	Zonizzazione e modalità di attuazione <b>Lippo</b>	scala 1:2000
Tav. D	Zonizzazione e modalità di attuazione <b>San Vitale</b>	scala 1:2000
Tav. E	Zonizzazione e modalità di attuazione <b>Bargellino</b>	scala 1:2000
Tav. F	Zonizzazione e modalità di attuazione <b>Sacerno</b>	scala 1:2000
Tav. G	Zonizzazione e modalità di attuazione <b>Tavernelle</b>	scala 1:2000
Tav. H	Zonizzazione e modalità di attuazione <b>Castello Campeggi</b>	scala 1:2000

#### **g. Relazione geologica:**

Elaborati della relazione geologica:

- |        |                               |
|--------|-------------------------------|
| Tav. 1 | Geomorfologia                 |
| Tav. 2 | Litologia di superficie       |
| Tav. 3 | Idrogeologia                  |
| Tav. 4 | Vulnerabilità dell' acquifero |
| Tav. 5 | Paesaggio                     |

## **ART. 2 - Norme generali sulla disciplina urbanistica**

Le presenti norme e le indicazioni contenute negli elaborati grafici di Piano di cui all'art. 1 disciplinano la fabbricazione e le trasformazioni d'uso delle aree e degli immobili presenti nell'intero territorio comunale, ai sensi della legge **17.8.1942 n. 1150** e successive modificazioni e integrazioni delle leggi regionali **7.12.1978 n. 47**, **29.3.1980 n. 23** e **30.1.1995 n. 6**, tenuto conto di quanto previsto dalle leggi **22.10.1971 n. 865**, **28.1.1977 n. 10** e **5.8.1978 n. 457**. La fabbricazione e le trasformazioni d'uso del territorio e degli edifici sono soggette, oltre che alla disciplina del P.R.G., alle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale vigente, in quanto compatibili con le presenti norme e con le leggi vigenti, ed alle altre leggi e regolamenti vigenti in materia.

Nei limiti di cui alle presenti norme e delle leggi vigenti in materia, ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia nell'ambito del territorio comunale, partecipa degli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere é subordinata a concessione o autorizzazione da parte del Sindaco.

In caso di contrasto fra le disposizioni del PRG e le disposizioni del Regolamento Edilizio prevalgono le disposizioni delle presenti norme.

La definizione delle procedure di autorizzazione o di concessione sono disciplinate dal R.E..

## **ART. 3 - Condizioni per l'intervento edilizio**

La realizzazione delle opere progettate può essere concessa se si verificano tutte le seguenti condizioni:

- 1) che il progetto sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal P.R.G. e del R.E.;
- 2) che il terreno sia servito dalle opere di urbanizzazione primaria ai sensi del R.E.

Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, é prescritto l'impegno del concessionario all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio.

Qualora l'Amministrazione Comunale intenda eseguire direttamente le opere mancanti, il concessionario deve corrispondere al Comune gli oneri relativi:

- a) in base alla spesa realmente sostenuta nel caso l'intervento ricada in un'area soggetta a strumento urbanistico preventivo;
- b) nei limiti fissati dalla delibera comunale sugli oneri di urbanizzazione nel caso di intervento edilizio diretto, in qualunque zona omogenea esso avvenga.

## **ART. 4 - Parametri urbanistici ed edilizi**

L'urbanizzazione e l'edificazione delle varie zone del territorio comunale é regolata dai seguenti parametri:

### **1) St = SUPERFICIE TERRITORIALE**

La superficie territoriale é la superficie di un'area sulla quale il P.R.G. si attua mediante strumento urbanistico preventivo.

Alla superficie territoriale si applicano l'indice di fabbricabilità territoriale e/o l'indice di utilizzazione territoriale per determinare il volume e/o la superficie utile realizzabile.

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

- la superficie fondiaria;
- la superficie per le opere di urbanizzazione primaria;
- la superficie per le opere di urbanizzazione secondaria.

## **2) Sf = SUPERFICIE FONDIARIA**

Nel caso di comparti assoggettati a **intervento preventivo** la **superficie fondiaria** é la superficie suscettibile di edificazione diretta, risultante dalla superficie territoriale una volta che ne siano state dedotte le aree per l'urbanizzazione primaria e quelle per l'urbanizzazione secondaria.

La superficie fondiaria va suddivisa in lotti, le cui dimensioni sono fissate, per ciascuna zona omogenea, dalle norme di attuazione del P.R.G.

Nel caso di lotti **non inseriti in alcun piano particolareggiato**, nei quali il piano prevede che l'edificazione avvenga per intervento diretto, **dalla Superficie Fondiaria dovranno essere detratte le aree destinate a parcheggi pubblici; strade marciapiedi o aree per altri usi pubblici già realizzate o previste.**

Alla superficie fondiaria vanno applicati l'indice di fabbricabilità fondiaria e/o l'indice di utilizzazione fondiaria per calcolare il volume e/o la superficie utile realizzabili su ciascun lotto in sede di intervento edilizio diretto (concessione).

## **3) Sm = SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO**

La superficie minima d'intervento é l'area minima della quale si deve disporre per poter eseguire un intervento urbanistico preventivo o un intervento edilizio diretto.

Per lotti di ampiezza inferiore alla superficie minima di intervento (Sm) preesistenti alla data di adozione del P.R.G., adottato il 14/04/1971, ricadenti nelle zone territoriali omogenee B che risultano ineditati o edificati con indice di utilizzo uguale o inferiore all' 80% dell'indice del comparto al quale appartengono, é consentita l'edificazione nel rispetto dell' indice del comparto stesso.

Per i lotti di ampiezza inferiore alla superficie minima di intervento (Sm) preesistenti alla data di adozione del P.R.G., adottato il 14/04/1971, ricadenti nelle zone territoriali omogenee B che risultano edificati in misura superiore al 80% dell'indice di comparto viene concesso un ampliamento «una tantum» fino ad un massimo del 10% rispetto all'indice fissato per il comparto stesso.

Nei suddetti casi il rapporto di copertura (Q) può raggiungere il 45% purché l'ampliamento consentito costituisca valida soluzione architettonica e funzionale d'insieme, su parere del Sindaco visto il parere espresso dalla C.E., mentre per le distanze varranno quelle vigenti e previste dal Codice Civile.

## **4) Ut = INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE**

L'indice di utilizzazione territoriale rappresenta la massima superficie utile (superficie utile netta nelle zone B e C; superficie utile lorda nelle zone D,E, L, F, G) realizzabile per ogni unità di superficie territoriale.

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

L'indice di utilizzazione territoriale é predeterminato per ciascuna zona omogenea e viene normalmente espresso in metri quadrati/metri quadrati ( $m^2/m^2$ ).

### **5) Uf = INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA**

L'indice di utilizzazione fondiaria rappresenta la massima superficie utile (superficie utile netta nelle zone B e C; superficie utile lorda nelle zone D,E, L, F, G) realizzabile per ogni unità di superficie fondiaria.

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

L'indice di utilizzazione fondiaria é predeterminato dalle norme di P.R.G. per tutte le zone omogenee in cui é ammessa l'attuazione attraverso intervento edilizio diretto.

### **6) Su = superficie utile netta; Slu = superficie utile lorda**

#### **Su= superficie utile netta**

Il parametro Su é usato nelle zone B, C ed E per gli edifici con tipologia residenziale; negli edifici con tipologia residenziale ricadenti nelle zone B e C sono ammessi sia la funzione abitativa (cat.1 dell'art.2 LR 46/88) sia le funzioni elencate nelle cat.2 dell'art.2 Lr 46/88.

Il parametro Su é desunto dalla definizione della Su del DM 801/77 ed é quindi utilizzato sia negli indici urbanistici (Uf e Ut) sia per il calcolo del costo di costruzione (DM 801/77) sia per il calcolo degli oneri (deliberazione del Consiglio regionale n.3098/90).

Def.: superficie di pavimento degli alloggi, e delle unità immobiliari interessate dalle funzioni della cat.2 dell'art.2 LR 46/88 (funzioni non residenziali ma compatibili con la residenza), misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi;

rientrano nella Su netta:

- le soffitte per la parte superiore a m.1,80 con altezza media uguale o superiore a m.2,70;

- le parti delle unità immobiliari interessate dalle funzioni della cat.2, destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione ecc.;

non rientrano nella Su netta ma nella Sa (superficie accessoria, misurata al netto delle murature, corrispondente alla Snr del DM 801) solo i sotto elencati servizi accessori:

- le cantine : vani interrati o seminterrati o al piano terra con altezza non superiore a m.2,50;

- le soffitte per la parte superiore a m.1,80 con altezza media inferiore a m.2,70;

- gli spazi tecnici praticabili (locale motore ascensore, centrali termiche e simili);

- le autorimesse ;

- gli androni di ingresso e i porticati liberi di uso condominiale;

- gli spazi di uso condominiale (sala riunioni ; locali al coperto per il gioco bambini) con i relativi servizi di pertinenza, dove richiesti dalle Norme del piano; dove non richiesti costituiscono Su;

- le logge, le terrazze e i balconi.

La Sa potrà essere al massimo pari al 70% della Su; la parte eccedente sarà conteggiata come Su;

non rientrano né nella Su né nella Sa:

- i porticati di uso pubblico;

- i vani scala e i vani ascensore;

- le terrazze di copertura (totale o parziale) dell'edificio che non siano di uso esclusivo;

- i sottotetti per la parte inferiore a m.1,80 (intercapedine tecnica); gli spazi sottostanti i vani scala di altezza inferiore o pari a m.1,80;

- i corselli di manovra e accesso alle autorimesse.

### **Slu= superficie utile lorda**

Il parametro Slu é usato nelle zone D, L, E (limitat. alla funzione produttiva), F, G; si riferisce a edifici specialistici (industriali-artigianali, commerciali, alberghieri, per servizi), destinati alle funzioni elencate nelle cat.2, 3, 4, 5 dell'art.2 LR 46/88.

Il parametro Slu é desunto dalla definizione data nella deliberazione del Consiglio regionale n.3098/90 per l'unità di superficie da assumersi per il calcolo degli oneri per gli edifici interessati da funzioni produttive o alberghiere; nel caso quindi di edifici industriali-artigianali e alberghieri il parametro Slu viene utilizzato sia per il calcolo dell'indice (Uf o Ut) sia per il calcolo degli oneri.

Def.: somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra; dal calcolo della Slu sono esclusi gli impianti igienici (per impianti igienici devono intendersi gli impianti di depurazione), la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente.

In detta superficie Slu sono comprese le abitazioni strettamente funzionali all'attività produttiva, nonché i locali adibiti a uffici.

La Slu delle tettoie di qualsiasi tipo, degli impianti e dei silos, é considerata corrispondente alla loro Superficie coperta;

non rientrano nella Slu:

- i porticati di uso pubblico;
- le terrazze di copertura dell'edificio;
- i sottotetti per la parte inferiore a m.1,80 (intercapedine tecnica);
- le pensiline di ingresso con aggetto non superiore a m.1,50 e le tettoie di protezione dei parcheggi limitatamente alle zone D; i balconi.

### **7) Sc = SUPERFICIE COPERTA**

La superficie coperta **Sc** é data dalla proiezione orizzontale di tutti i corpi di fabbrica compresi i corpi aggettanti e di collegamento, con esclusione di quelli che costituiscono un semplice motivo architettonico, le pensiline a sbalzo di profondità non superiore a ml. 1,50, i cornicioni e gli spioventi.

### **8) V = VOLUME ABITATIVO**

Il parametro **V** utilizzato nelle presenti norme é il parametro necessario per l'applicazione della L.122/89 e corrisponde :

- nelle zone B , C ed E (limitatamente alle abitazioni) : alla somma dei prodotti delle Su (come definite al punto 6), incrementate delle superfici dei muri, per le rispettive altezze lorde;

- nelle zone D, L, E (limitatamente agli edifici produttivi), F, G : alla somma dei prodotti delle Slu (come definite al punto 6) per le rispettive altezze lorde, decurtate del volume delle eventuali autorimesse.

### **9) Hf = ALTEZZA DEI FRONTI DEL FABBRICATO**

Ai fini della verifica delle distanze dai confini, dalle strade e tra pareti finestrate, essa si determina come differenza fra:

a) la più bassa delle due quote:

- media del marciapiede o del terreno;
- piano di calpestio del terreno prima dell'intervento;
- quota del livello della strada;

d) e la quota di:

- intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile sia orizzontale che inclinato (in questo caso calcolata nel punto medio);

linea del colmo nelle coperture con inclinazione superiore al 40%.

### 10) H = ALTEZZA DEL FABBRICATO

Per altezza del fabbricato si intende l'altezza del fronte più alto.

Sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnici quali:

tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, camini, ciminiera, silos ed extra corsa degli ascensori.

### 11) SAGOMA DEL FABBRICATO

Per sagoma del fabbricato si intende la figura solida determinata dai piani verticali, orizzontali e inclinati che contengono tutte le facce esterne dell'edificio stesso, compresi i balconi e gli altri corpi aggettanti, ma esclusi quelli che costituiscono un semplice motivo architettonico, le pensiline a sbalzo con aggetto non superiore a m.1,50, i cornicioni e gli spioventi.

Ai fini della misura delle distanze (regolamentate al successivo art.5) vengono considerate tutte e sole le parti dell'edificio rientranti nella sagoma.

### 12) Q = RAPPORTO DI COPERTURA (misurato in percentuale)

Rappresenta il valore massimo del rapporto fra le superfici coperte ( $S_c$ ) di tutti gli edifici ricadenti all'interno dell'area relativa a ciascun intervento edilizio e la superficie dell'area medesima ( $S_f$ ).

### 13) COMPARTO

Si definisce comparto un'area edificabile o edificata parzialmente o totalmente da trasformare secondo speciali prescrizioni in cui debba essere realizzata una sistemazione edilizia e/o urbanistica in base al P.R.G.

Il comparto può essere costituito da più zone volte alla integrazione delle funzioni ed alla realizzazione dei servizi necessari (verde pubblico, parcheggi etc.)

Gli indici edificatori risultano applicati alle singole zone edificabili, mentre le dotazioni di servizi risultano riferite all'intera superficie del comparto.

## ART. 5 - Distanze e altezze

- 1a) Nelle operazioni di risanamento conservativo e nei restauri, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
- 1b) Per le nuove costruzioni e per gli interventi edilizi su edifici esistenti che comportano modifica della volumetria quando tale modifica altera i rapporti distanza-altezza con gli edifici preesistenti, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di **m 10,00**; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti; per pareti o parti di pareti non finestrate non si applica. Inoltre, per i suddetti interventi edilizi è prescritta una distanza dai confini del lotto pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo di **m 5,00**. Tale minimo può essere ridotto a metri zero se trattasi di pareti non finestrate costruite in aderenza e se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti o se esiste parete in confine. Salvo quanto prescritto al comma seguente, nelle zone omogenee **tipo B2**, qualora

esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione della presente variante la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di **m 5,00**. Comunque, la distanza minima assoluta di **m 10,00** è prescritta fra pareti finestrate di edifici che si fronteggiano, tra i quali siano o meno interposte strade.

- 1c) Le distanze minime tra i fabbricati ricadenti in zone omogenee tipo B, C e D, tra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti - debbono corrispondere alla larghezza della zona stessa maggiorata di:
- **m 5,00** per lato per zone di viabilità di larghezza inferiore a **m 7,00**;
  - **m 7,50** per lato per zone di viabilità di larghezza compresa tra **m 7,00** e **m 15,00**;
  - **m 10,00** per lato per zone di viabilità di larghezza superiore a **m 15,00**.

Qualora le distanze tra i fabbricati risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Nei confini di zona, escluso il confine con le zone di rispetto stradale, va rispettato l'allineamento prevalente con i fabbricati vicini, ove esistenti, e in ogni caso in assenza di questi deve essere rispettata la distanza minima di 5 m dal confine di zona.

E' ammessa la deroga alle distanze sopra richiamate al fine di mantenere l'allineamento prevalente con gli edifici esistenti.

- 1d) Nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di "interventi urbanistici preventivi" (piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, piani di recupero, ecc.), sono ammesse, fra gli edifici interni al perimetro dell'intervento, distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti paragrafi.
- 1e) Per le nuove costruzioni previste ai margini della zona ferroviaria valgono i distacchi prescritti dalle presenti Norme.
- 1f) Nel comparto **n. 31** del "Bargellino" la distanza dalla strada statale "Persicetana" deve essere : **m 20,00 minima**.

Qualora costruzioni preesistenti ricadessero entro detta distanza, eventuali ampliamenti o tettoie la dovranno rispettare, ad eccezione dei volumi tecnici, come scale, pensiline di accesso, ecc., che non dovranno comunque sporgere oltre l'attuale filo del fabbricato.

- 1g) Nei centri urbani, limitatamente alle **zone B** è consentito ai pubblici esercizi ove non ostino motivi di intralcio alla viabilità e visibilità, l'installazione di manufatti amovibili, che non comportino inconvenienti di ordine igienico/sanitario e/o di sicurezza, anche in deroga alle distanze di rispetto dal nastro stradale. Queste strutture non costituiscono superficie utile e verranno rimosse al cessare dell'attività, in conformità all'impegno precedentemente assunto al momento del rilascio dell'autorizzazione mediante la sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo.

## **ART. 5 bis - Zone per la realizzazione di infrastrutture stradali**

Si considera zona destinata alle infrastrutture stradali la fascia larga 10 m dai cigli della sede stradale (sia riferita alle strade esistenti sia a quelle di quelle di progetto considerate a conclusione della realizzazione dell'opera). Le aree possono essere destinate alla tutela

della viabilità esistente e di progetto e utilizzate per allargamenti delle infrastrutture viarie, la realizzazione di corsie di servizio, di percorsi pedonali e ciclabili, di parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, barriere anti rumore ed elementi di arredo urbano.

Le zone per la realizzazione di infrastrutture stradali sono computabili ai fini edificatori sia nelle zone urbane che in quelle non urbane, tutte le modifiche contenute in queste aree e le relative variazioni al tracciato della viabilità non costituiscono una variante alla strumentazione urbanistica vigente ma un adeguamento del disegno dell'infrastruttura stessa.

### **ART. 5 terz - Zone per la realizzazione di infrastrutture ferroviarie**

Tali zone sono destinate al mantenimento o alla modifica di tracciati ferroviari esistenti e alla creazione di tracciati futuri e ai relativi servizi.

La concessione edilizia relativa alla sottostazione elettrica in località Tavernelle individuata nelle tavole di piano, in quanto impianto comportante inquinamento elettromagnetico, é rilasciata nel rispetto dei criteri e delle modalità per l'individuazione dell'ampiezza dei corridoi prescritti dalla direttiva per l'applicazione della LR 30/00 per garantire il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 micro Tesla.

La realizzazione della sottostazione elettrica in località Tavernelle é inoltre subordinata alla documentazione di impatto acustico di cui all'art. 8, comma 2, L. 447/95, redatta dai soggetti titolari del progetto e contenente l'indicazione delle misure eventualmente necessarie per la riduzione dell'emissione sonora.

### **ART. 6 - Aree e spazi privati di uso comune agli utenti dell'edificio**

Le parti dei lotti e degli edifici che, secondo le prescrizioni delle presenti Norme, vengono destinate, nel progetto allegato alla concessione edilizia, a «uso comune» o a «uso comune degli utenti dell'edificio» debbono restare ed essere utilizzate come tali fino a diversa concessione.

A tal fine la presente clausola deve essere inserita nelle prescrizioni di concessione e nei rogiti di compravendita.

L'area libera dei lotti residenziali potrà essere pavimentata purché sia garantita una superficie permeabile minima del 40% della Sf. E' prevista inoltre la messa a dimora di almeno un albero ad alto fusto ogni 50 m<sup>2</sup> di superficie permeabile.

Nei lotti esistenti nel caso di percentuali di superfici permeabili inferiori al 40% dovrà comunque essere mantenuta almeno la superficie a verde permeabile esistente della medesima.

Per gli edifici residenziali con più di dodici alloggi dovranno essere previsti locali al coperto per il gioco dei bambini, sala riunioni, ecc. nella misura di 2 m<sup>2</sup> per alloggio. Tale superficie rientra nella superficie accessoria Sa.

Per i lotti industriali, artigianali e commerciali il 10% della superficie fondiaria dovrà essere destinata ad area verde compatta piantumata e attrezzata per uso aziendale.

Nei lotti esistenti nel caso di percentuali di superfici verdi inferiori al 10% della superficie fondiaria dovrà essere mantenuta almeno la superficie a verde permeabile esistente .

## **ART. 7 - Definizione degli interventi edilizi**

Per gli edifici esistenti e per le aree libere la V.G./P.R.G. indica le modalità di intervento consentite o prescritte. Nei casi in cui le presenti Norme non prescrivano specifiche modalità di intervento sull'esistente, si intende ammesso nel rispetto delle destinazioni d'uso e degli indici edilizi di V.G./P.R.G., qualsiasi intervento, compresa la demolizione e ricostruzione.

I criteri specifici di intervento sugli edifici esistenti sono definiti dalle singole norme di zona, sulla base di quanto previsto al presente articolo.

Sugli edifici esistenti che restino in contrasto con le norme di zona, per quanto riguarda la destinazione d'uso, sono ammessi solo interventi di manutenzione

ordinaria, altri tipi di intervento sono ammessi solo con adeguamento della destinazione d'uso.

Ai fini della disciplina degli interventi edilizi relativi sia alle aree libere che agli edifici esistenti, vengono definiti i seguenti tipi di intervento:

### **1) Nuova costruzione - Ricostruzione - Ampliamento**

Si definiscono "Nuova Costruzione" tutti gli interventi edificatori che vanno ad interessare, permanentemente o meno, aree libere

Si definisce «Ricostruzione» l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzato con la stessa concessione.

Si definisce «Ampliamento» qualunque intervento che incrementa la sagoma dell'edificio preesistente, intendendosi per «sagoma» dell'edificio la figura solida determinata dai piani verticali, orizzontali e inclinati che contengono tutte le facce esterne dell'edificio stesso, compresi i balconi e gli altri corpi aggettanti, ma esclusi quelli che costituiscono un semplice motivo architettonico, le pensiline a sbalzo con oggetto non superiore a m.1,50, i cornicioni e gli spioventi.

### **2) Manutenzione ordinaria, art. 42 LR 47/78**

Ferme restando le eventuali disposizioni e le competenze previste dalle **leggi 1 giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497** e successive modificazioni ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- a) pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;
- b) pulitura, riparazione, sostituzione e/o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- c) rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione di tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- d) riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- e) tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;

- f) riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
- g) riparazione di pavimenti interni.

Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono intervento di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici.

### **3) Manutenzione straordinaria, art. 43 LR 47/78**

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalle **leggi 1/6/1939 n. 1089 e 29/6/1939 n. 1497** e successive modificazioni ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o collabenti, degli edifici, nonché le opere e le modifiche per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

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

Nel caso di interventi su edifici classificati **A2** dal seguente articolo vanno comunque rispettate nella manutenzione straordinaria le prescrizioni delle presenti Norme relative a tali edifici.

La manutenzione straordinaria non é ammessa nei casi di restauro scientifico di cui al seguente articolo. In tal caso deve essere richiesta la concessione di cui all'articolo delle presenti Norme.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria la concessione prevista dalla **legge 28 gennaio 1977 n. 10**, é sostituita da una autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori.

L'autorizzazione di cui al comma precedente s'intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di novanta giorni.

In tal caso il richiedente può dare corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono intervento di straordinaria manutenzione anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento di carico urbanistico.

### **4) Restauro scientifico A1, cat. di intervento A1, art. 36 LR 47/78**

Gli interventi di restauro scientifico riguardano esclusivamente gli edifici vincolati individuati dagli elaborati grafici di P.R.G.

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

Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
  - il restauro o il ripristino e dei fronti esterni ed interni;
  - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
  - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
  - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;

- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, chiostrì;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali;
- murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) le eliminazioni delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitario essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

### **5) Restauro e risanamento conservativo, art. 31 lett.c) L.457/78**

Sono interventi di restauro e risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

### **6) Restauro e risanamento conservativo, cat. di intervento A2, art. 36 LR 47/78**

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardano esclusivamente gli edifici vincolati individuati dagli elaborati grafici di P.R.G.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un'insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, che consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

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

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
  - il restauro degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
- murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- e) é ammesso l'utilizzo dei lucernai a raso.

#### **sottocat.1) Ripristino tipologico**

Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nella categoria **A1** e di cui é possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Il tipo di intervento prevede:

- la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;

il ripristino e il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostrì;

il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazioni degli elementi principali e particolari elementi di finitura;

é ammesso l'utilizzo dei lucernai a raso.

#### **sottocat.2) Demolizione**

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

Il tipo di intervento prevede:

- la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne.

#### **sottocat.3) Recupero e risanamento delle aree libere**

Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere riguardano le aree e gli spazi liberi di pertinenza delle unità edilizie nel loro insieme ed esterne ad esse e di rilevante importanza come documento dei trascorsi storici dell'insediamento.

L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree destinate a verde pubblico di cui al piano dei servizi previsto al **punto 5) dell'art. 13 della L.R. n. 47/1978**.

Il tipo di intervento prevede:

- la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

la eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

#### **7) Ristrutturazione edilizia art. 31 lett.d), L.457/78**

Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la

sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modificazione e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Le prescrizioni di piano possono prevedere interventi di ristrutturazione che non comportino incrementi alla sagoma dell'edificio e interventi di ristrutturazione edilizia che comportino *ampliamento* come definito al punto 1) del presente articolo.

### **8) Ristrutturazione edilizia, cat. di intervento A3, art. 36 LR 47/78**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.

I tipi di intervento della categoria A3 Ristrutturazione edilizia sono specificati all'interno di sottocategorie:

#### **sottocat.1) Ristrutturazione**

Gli interventi di ristrutturazione riguardano le unità edilizie con elementi o parti di esse, esterne o interne, ancora conservate nel loro assetto e nelle loro configurazione originaria.

Il tipo di intervento prevede:

- la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

il restauro e il ripristino dei fronti esterni e interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;

il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di valore stilistico;

il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi nonché dei servizi;

l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

l'utilizzazione dei sottotetti ad usi abitativi;

Nel rispetto delle caratteristiche costruttive del manto di copertura (fatta salva la esecuzione degli interventi tecnici necessari di coibentazione e impermeabilizzazione). E' consentita l'apertura di lucernari a raso.

#### **sottocat.2) Ripristino edilizio**

Gli interventi di ripristino edilizio riguardano gli spazi già edificati e ora completamente demoliti, dei quali non é possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione; per i quali é necessario ricostituire la compagine edilizia originaria.

Il tipo di intervento prevede:

La ricostruzione con nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali, prevalenti nell'isolato.

Devono essere previste le quote di parcheggi fissate dagli artt. 10 e 10 bis delle presenti Norme.

### **9) Ristrutturazione urbanistica, art. 31 lett. e), L.457/78**

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

### 10) Ristrutturazione urbanistica, cat. di intervento A4, art. 36 LR 47/78

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, ognuno risultante in contrasto con le caratteristiche dell'impianto urbano ed edilizio originario.

Il tipo di intervento prevede:

La valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

- a) la demolizione e costruzione, sulla base di parametri plani volumetrici specificati nelle planimetrie di piano, ricavati dalla organizzazione morfologica e tipologica originaria e con una densità fondiaria in ogni caso non superiore a **5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>** e comunque **non superiore al 50%** della densità fondiaria media nella zona;
- b) il rispetto della quota di parcheggi privati o autorimesse fissata dall' **art. 10** delle presenti Norme e la cessione gratuita di standard ai sensi dell'**art. 10 bis** delle presenti Norme all'atto della concessione.

## ART. 8 - Mutamenti di destinazione d'uso

Ai fini della disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, si individuano in conformità al comma 2, lett. f), dell'art.2 LR 46/88, i seguenti raggruppamenti di categorie di usi<sup>(a)</sup> :

(a) categorie catastali:

da **A/1** ad **A/9** abitazioni di ogni tipo

<b>B/1</b>	collegi, convitti, case di riposo, conventi, seminari, caserme
<b>B/2</b>	case di cura e ospedali appartenenti a enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti
<b>B/3</b>	prigioni, riformatori
<b>B/4</b>	uffici pubblici
<b>B/5</b>	scuole, laboratori scientifici
<b>B/6</b>	biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie
<b>C/1</b>	negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi
<b>C/2</b>	magazzini e locali di deposito
<b>C/3</b>	laboratori per arti e mestieri
<b>C/4</b>	fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti istituzionalmente senza fine di lucro
<b>C/6</b>	autorimesse, rimesse, scuderie e stalle
<b>D/1</b>	opifici
<b>D/2</b>	alberghi e pensioni
<b>D/3</b>	teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli
<b>D/4</b>	case di cura e ospedali non appartenenti a enti di diritto pubblico istituzionalmente operanti
<b>D/5</b>	istituti di credito, cambio e assicurazione
<b>D/6</b>	fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti con fine di lucro
<b>D/7</b>	fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di diversa destinazione senza radicali trasformazioni
<b>D/8</b>	fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di diversa destinazione senza radicali trasformazioni
<b>E/1</b>	stazioni per servizi di trasporto terrestri e aerei
<b>E/3</b>	costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche
<b>E/4</b>	recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche
<b>E/7</b>	fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti
<b>E/8</b>	fabbricati e costruzioni nei cimiteri
<b>E/9</b>	edifici a destinazione particolare non compresi nelle precedenti categorie del gruppo E
<b>F/1</b>	abitazioni
<b>F/2</b>	locali di servizio rustico aziendali e interaziendali

**1) funzione abitativa:**

a) abitazioni private di ogni tipo, con i relativi servizi e accessori, privati e condominiali, comprensive anche dei locali per attività lavorative a domicilio, purché abbiano carattere compatibile e non eccedano i 30 mq o il 30% della Su.

Corrispondenti categorie catastali :da **A/1** ad **A/9**

b) abitazioni collettive, pubbliche e private, di ogni tipo.

Corrispondente categoria catastale: **B/1**

**2) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio; le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali; le funzioni rientranti nella cat.2 si considerano di non alto carico urbanistico quando sono inserite in edifici di tipologia residenziale, con prevalente utilizzo residenziale, e non superano comunque, complessivamente, all'interno del singolo edificio, la Su di mq. 500; e suddette funzioni si considerano invece di alto carico urbanistico quando all'interno di un edificio interessano complessivamente, singolarmente o raggruppate, una Su maggiore di mq. 500; gli esercizi commerciali alimentari e non alimentari aventi una *superficie di vendita* SV superiore a mq. 250 sono considerati di alto carico urbanistico.**

Corrispondenti categorie catastali: **A/10, B/2, B/3, B/4, B/5, B/6, C/1, C/2, C/3, C/4, C6,D/1, D/3, D/4, D/5, D/6, D/8, E/1, E/3, E/4, E/7, E/8, E/9;**

**3) funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, ivi comprese gli insediamenti di tipo agro-industriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo; commercio all'ingrosso:**

a) insediamenti artigianali e industriali.

Corrispondenti categorie catastali : **D/1** e **D/7**.

b) insediamenti di tipo agro-industriale e allevamenti zootecnici intensivi.

Corrispondenti categorie catastali : **F/7, F/8** e **F/9**.

**4) funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale o interaziendale, ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale**

Rientrano nelle funzioni agricole:

a) le abitazioni dei lavoratori agricoli, come definiti dall'art. 40 della LR 47/78;

Corrispondente categoria catastale:**F/1**

b) gli edifici connessi all'attività agricola:

Corrispondenti categorie catastali:**F/2, F/3, F/4, F/5, F/6, F/10, F/11, F/12, F/13, F/14, F/15, F/16**

**5) funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo ( alberghi, pensioni, locande, ostelli.)**

---

<b>F/3</b>	allevamenti zootecnici e interaziendali bovini
<b>F/4</b>	allevamenti zootecnici e interaziendali per zootecnia minore
<b>F/5</b>	allevamenti suinicoli aziendali e interaziendali superiori ai 150 capi suini equivalenti
<b>F/6</b>	allevamenti suinicoli aziendali e interaziendali inferiori ai 150 capi suini equivalenti
<b>F/7</b>	allevamenti intensivi bovini
<b>F/8</b>	allevamenti intensivi suini
<b>F/9</b>	allevamenti intensivi di zootecnia minore
<b>F/10</b>	impianti aziendali e interaziendali di conservazione e trasformazione di prodotti agricoli
<b>F/11</b>	serre intensive
<b>F/12</b>	lagoni di accumulo liquami, pozzi neri, concimaie, impianti e strutture di depurazione di reflui zootecnici
<b>F/13</b>	altre opere di trasformazione del suolo necessarie alla conduzione agricola
<b>F/14</b>	spacci e punti di vendita per produzioni aziendali
<b>F/15</b>	strutture a servizio della meccanizzazione agricola
<b>F/16</b>	strutture per attività agrituristiche in conformità alla LR 11.3.1978, n. 8 e successive modificazioni

Corrispondente categoria catastale:**D/2**

La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare é quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia ovvero dalla autorizzazione rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti. Si ha mutamento d'uso quando si modifica l'uso in atto dell'unità immobiliare per più del trenta per cento della superficie utile dell'unità stessa o per più di trenta mq.

Il mutamento d'uso degli immobili, quando ammesso dalle presenti norme, é effettuabile con le modalità previste dall'art. 2 della LR 46/88.

## **ART. 9 - Piano dei servizi**

Si intende per **piano dei servizi** quella parte del PRG relativa alla individuazione delle aree necessarie per servizi pubblici e di uso pubblico operata dal presente PRG, in conformità all'art.13, 2° comma, n.5) della LR 47/78, attraverso gli elaborati grafici e le norme di attuazione.

## **ART. 10 - Parcheggi privati<sup>1</sup>**

I parcheggi privati di pertinenza degli edifici (di uso privato e, dove richiesto, di uso pubblico) sono previsti per gli:

**interventi di nuova costruzione** (nuova costruzione o demolizione e ricostruzione con intervento diretto; nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica con intervento urbanistico preventivo) <sup>2</sup>;

**interventi di ristrutturazione edilizia all'interno delle zone B** <sup>3 4</sup>;

**interventi di mutamento d'uso per l'inserimento di esercizi commerciali di vicinato** con superficie di vendita SV maggiore di 400 mq, e sono dimensionati in rapporto alle diverse categorie di funzioni dell'art. 2, 2° comma, lett. f), LR 46/88:

**a) funzioni cat. 1)<sup>5</sup> e funzioni cat. 2)<sup>6</sup> di non alto carico urbanistico ad esclusione delle attività commerciali al dettaglio e non alimentari<sup>7</sup> :**

<sup>1</sup> col termine *parcheggio* si intendono «*gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra ed all'accesso dei veicoli*» (Circolare Min., n. 3210 del 28 ottobre 1967 per l'applicazione della legge 765/67)

<sup>2</sup>art 41 sexies L.1150/42, Circ. Min. LLPP n.3210 del 28.10.67 punto 9.

<sup>3</sup> art.37, comma 3, LR 47/78

<sup>4</sup> si richiama la definizione di «ristrutturazione edilizia»(art.31 L.457/78): *interventi...rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modificazione e l'inserimento di nuovi elementi e impianti.*

<sup>5</sup> funzione abitativa

<sup>6</sup>funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali *al dettaglio*, ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali

<sup>7</sup> le funzioni rientranti nella cat.2 art.2 LR 46/88 si considerano di non alto carico urbanistico quando sono inserite in edifici di tipologia residenziale, con prevalente utilizzo residenziale, e non superano comunque, complessivamente, all'interno del

. parcheggi privati: 1 mq ogni 10 mc di volume (L. 122/89); vanno comunque assicurati 1,5 posti auto per unità immobiliare; per le unità immobiliari destinate alle funzioni cat. 2), i posti auto devono consentire l'uso pubblico nel periodo di utilizzo della funzione prevista per almeno il 50% dei posti (parcheggi pertinenziali di uso pubblico).

**b) funzioni cat. 2) di alto carico urbanistico ad esclusione delle attività commerciali al dettaglio e non alimentari <sup>8</sup>:**

. parcheggi privati: 1 mq ogni 10 mc di volume (L. 122/89); vanno comunque assicurati 1,5 posti auto per unità immobiliare; per le unità immobiliari destinate alle funzioni cat. 2 art. 2, LR 46/88, i posti auto devono consentire l'uso pubblico nel periodo di utilizzo della funzione prevista per almeno il 50% dei posti (parcheggi pertinenziali di uso pubblico).

Nel caso di esercizi commerciali con superficie di vendita maggiore di mq 400 vanno previsti parcheggi pertinenziali<sup>9</sup> di uso pubblico nella misura stabilita dalla delibera del Consiglio provinciale n. 61 del 27.5.97 (Linee di orientamento per la pianificazione del settore commerciale al dettaglio in sede fissa) in rapporto alle tipologie merceologiche e alla superficie commerciale di vendita<sup>10</sup>:

- medi esercizi alimentari o misti.<sup>11</sup>

3 mq ogni mq di superficie di vendita.

- medi esercizi di abbigliamento o altre merceologie<sup>12</sup>:

1 mq ogni mq di superficie di vendita;

- medio grandi esercizi di abbigliamento o altre merceologie (non alimentari)<sup>13</sup>:

1,5 mq ogni mq di superficie di vendita

- restanti esercizi <sup>14</sup>

si applicano le norme dell'art. 11 della delibera regionale n. 2880/89

NB. Vanno previsti i parcheggi pertinenziali di uso pubblico sia nel caso di nuovi insediamenti che nel caso di mutamenti d'uso che comportino l'inserimento di nuovi esercizi commerciali (delibera Consiglio provinciale n. 61 del 27.5.97, *Linee di orientamento per la pianificazione del settore commerciale al dettaglio in sede fissa*).

---

singolo edificio, la Su di mq. 500; le funzioni commerciali si considerano di non alto carico urbanistico quando sono costituite esclusivamente da «piccoli esercizi» (esercizi con superficie commerciale di vendita fino a mq. 400); ./.

<sup>8</sup>le funzioni rientranti nella cat.2 art.2 LR 46/88 si considerano di alto carico urbanistico quando all'interno di un edificio interessano complessivamente, singolarmente o raggruppate, una Su maggiore di mq. 500; gli esercizi commerciali aventi una *superficie commerciale di vendita* superiore a mq. 400 sono considerati di alto carico urbanistico (cfr. delibera Consiglio provinciale n. 61 del 27.5.97, *linee di orientamento per la pianificazione del settore commerciale al dettaglio in sede fissa*); se si verificano queste condizioni le funzioni della cat.2 costituiscono gli «insediamenti direzionali o commerciali» ai quali fa riferimento l'art. 46, comma 4°, della LR 47/78

<sup>9</sup> - parcheggi pertinenziali parcheggi con vincolo di pertinenza all'insediamento commerciale, da realizzarsi ai sensi dell'art.41 sexies della L.1150/42, che devono essere aperti e liberamente fruibili dagli utenti dell'insediamento commerciale nel periodo di utilizzo dell'esercizio commerciale.

<sup>10</sup> - superficie di vendita (cfr. art.34 DM 375/88: area destinata alla vendita, ivi compresa quella occupata da banchi, scaffalature, e simili (vetrine, aree adibite all'esposizione delle merci frequentabili dal pubblico) non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, a depositi, a locali di lavorazione o agli uffici ed ai servizi).

<sup>11</sup> - superficie commerciale di vendita superiore a 400 mq fino a 1500 mq.

<sup>12</sup> - superficie commerciale di vendita superiore a 400 mq fino a 1500 mq

<sup>13</sup> - superficie commerciale di vendita superiore a 1500 mq fino a 3000 mq.

<sup>14</sup> - medio grandi esercizi alimentari o misti (sup. comm. di vendita superiore a 1500 mq fino a 3000 mq.); grandi esercizi (sup. comm. di vendita superiore a 3000 mq fino a 10000 mq.); grandissimi esercizi (sup. comm di vendita superiore a 10.000 mq).

In conformità a quanto previsto dalla suddetta delibera del Consiglio provinciale é ammesso, in sede di rilascio di concessione relativa a interventi di ristrutturazione di esercizi commerciali esistenti all'interno delle zone B del PRG vigente, il non raggiungimento delle quantità di parcheggi pertinenziali sopra stabilite.

NB. Nel caso di nuove strutture di vendita al dettaglio con superficie di vendita superiore a 1500 mq é obbligatorio il Piano particolareggiato e connesso studio di impatto socioeconomico e ambientale (delibera Consiglio provinciale n. 61 del 27.5.97, *Linee di orientamento per la pianificazione del settore commerciale al dettaglio in sede fissa*);

Nel caso di funzioni di servizio previste nelle zone omogenee G e F:

. parcheggi pertinenziali di uso pubblico nelle quantità indicate per le rispettive zone dalle presenti Norme, e comunque in quantità non inferiore a quanto richiesto dalla L. 122/89 (1mq ogni 10 mc di volume);

**c) funzioni cat. 3)<sup>15</sup>:**

. parcheggi privati: 1 mq ogni 3 mq di Slu (L. 122/89);

**d) funzioni cat. 5)<sup>16</sup>:**

. parcheggi privati: 1 mq ogni 10 mc di volume (L. 122/89), e comunque un posto auto per ogni camera;

I parcheggi previsti dalla presente norma ad esclusione di quelli al successivo punto e) potranno essere ricavati nel lotto di pertinenza dell'edificio, o nella costruzione stessa come autorimessa o posti auto coperti, oppure promiscuamente, o, nell'ambito di Piani attuativi preventivi, anche su aree che non facciano parte del lotto, purché siano asservite all'insediamento con vincolo di destinazione a parcheggio.

Il vincolo pertinenziale tra alloggio o unità immobiliare e posto auto dovrà essere indicato negli elaborati grafici e sarà vincolante nei successivi atti di vendita.

Le autorimesse private saranno di norma accorpate all'edificio principale; é comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera.

Tutti i parcheggi scoperti a livello stradale dovranno essere dotati di alberature ad alto fusto.

Qualora nell'ambito del medesimo insediamento siano compresenti locali o spazi per due o più delle funzioni suddette, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singola funzione.

Qualora l'applicazione delle quantità previste determini un numero frazionario di posto auto<sup>17</sup> questo va arrotondato in aumento.

**e) funzioni commerciali al dettaglio di cat. 2.**

Le dotazioni minime di aree per parcheggi pertinenziali sono stabilite in funzione della tipologia dimensionale, in termini di Superficie di Vendita (SV), della struttura di vendita e della categoria merceologica – alimentare /non alimentare, come descritto nella seguente tabella e fermo restando che, fino al suo recepimento nel Regolamento Comunale per il Rilascio delle Autorizzazioni Commerciali,

<sup>15</sup> funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, ivi comprese gli insediamenti di tipo agro-industriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo; commercio all'ingrosso;

<sup>16</sup> funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo;

<sup>17</sup> per posto si intende uno stallo di m. 5 x 2,40

l'articolazione dimensionale delle strutture medio-piccole ha valore esclusivamente per il dimensionamento delle relative quantità di parcheggio:

tipologia	alimentare 1 posto auto ogni:	non alimentare 1 posto auto ogni:
<u>Esercizi di vicinato</u> fino a 250 mq di SV	83 m <sup>2</sup> di SV	83 m <sup>2</sup> di SV
<u>strutture medio-piccole</u> a) tra i 250 m <sup>2</sup> e i 400 m <sup>2</sup> di SV. b) tra i 400 m <sup>2</sup> e gli 800 m <sup>2</sup> di SV c) tra gli 800 m <sup>2</sup> e i 1.500 m <sup>2</sup> di SV	30 m <sup>2</sup> di SV 18 m <sup>2</sup> di SV 13 m <sup>2</sup> di SV	40 m <sup>2</sup> di SV 25 m <sup>2</sup> di SVv 20 m <sup>2</sup> di SV
<u>strutture medio-grandi</u> oltre i 1500 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup> di SV	16 m <sup>2</sup> di SV

E' consentita una riduzione fino al 50% delle superfici per parcheggi pertinenziali:

a) nell'ambito dei progetti di valorizzazione commerciale di cui all'art.8 della LR n.14/99 qualora l'accesso dell'utenza alla struttura di vendita avvenga in misura significativa a piedi o con mezzi collettivi o con veicoli leggeri e solo per interventi di Ristrutturazione edilizia e Cambio d'uso, in cambio di partecipazione da parte dei richiedenti alle opere di miglioramento o formazione dell'arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità pedonale e ciclabile, con modalità da concordarsi con l'amministrazione comunale e che diventano parte integrante dei progetti di valorizzazione commerciale.

b) in caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 10% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi, con l'ampliamento, il limite dimensionale degli 800 m<sup>2</sup> di SV;

c) in caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali in cui non siano compresi esercizi che superano la dimensione degli esercizi di vicinato, purché nell'ambito delle aree urbane centrali e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.

Nei suddetti casi, in alternativa, possono essere richiesti, in sede di rilascio della concessione edilizia la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità urbana a piedi o con veicoli leggeri.

In tutti i casi in cui siano previste la compresenza di funzioni commerciali e altre, le dotazioni di parcheggi pertinenziali per il commercio si sommano alle dotazioni previste per le altre funzioni, con un minimo di 30 mq /100 mq di SU per i centri commerciali (di vicinato', e di attrazione di livello inferiore e superiore).

Per i complessi commerciali di vicinato si procede con riferimento ai singoli esercizi.

I parcheggi pertinenziali di un esercizio commerciale o centro commerciale devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti. Pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; possono trovarsi all'interno di recinzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa.

I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono anche essere localizzati in altra area o unità edilizia posta nel raggio di cento metri al massimo, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiede, pista ciclabile, attraversamento segnalato) e privo di barriere architettoniche.

I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta dai parcheggi pubblici e dalle aree a verde pubblico, senza sovrapposizioni.

## ART. 10 bis - Cessioni

La cessione (minima) di aree per il reperimento degli standards per servizi pubblici previsti dall'art.46, LR 47/78 o dalla L.R. 20/2000, è rapportata:

- alla zona nella quale è inserito l'intervento,
- al tipo di intervento,
- alla funzione prevista nell'edificio oggetto dell'intervento, con riferimento ai raggruppamenti di categorie dell'art. 2, 2° comma, lett. f), LR 46/88

### **Cessioni nelle zone omogenee B (sottozone B1, B2, B3)** **interventi di nuova costruzione in lotti ineditati, ricostruzione, ristrutturazione urbanistica:**

- a) funzioni cat. 1)<sup>18</sup> e funzioni cat. 2)<sup>19</sup> di non alto carico urbanistico <sup>20</sup>:
  - . parcheggi pubblici: 5 mq ogni 27 mq di Su <sup>21</sup>
- b) funzioni cat. 2)<sup>19</sup> di alto carico urbanistico<sup>22</sup> :
  - . parcheggi pubblici: 40 mq ogni 100 mq di Slu<sup>23</sup>
  - . verde pubblico: 60 mq ogni 100 mq di Slu<sup>22</sup>
 nelle zone B2 assoggettate a PdR in alternativa alla cessione del verde pubblico può essere prevista la monetizzazione del medesimo
- c) funzioni cat. 5)<sup>24</sup>:

---

<sup>18</sup>funzione abitativa

<sup>19</sup>funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali *al dettaglio*, ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali

<sup>20</sup> le funzioni rientranti nella cat.2 art.2 LR 46/88 si considerano di non alto carico urbanistico quando sono inserite in edifici di tipologia residenziale, con prevalente utilizzo residenziale, e non superano, complessivamente, all'interno del singolo edificio, la Su di mq. 500; le funzioni commerciali si considerano di non alto carico urbanistico quando sono costituite esclusivamente da «piccoli esercizi» (esercizi con superficie commerciale di vendita fino a mq. 400);

<sup>21</sup>art. 37, 3° comma, LR 47/78:sono richiesti 5mq di parcheggio pubblico per abitante; nel PRG 1 abitante corrisponde a 27 mq di Su

<sup>22</sup> le funzioni rientranti nella cat.2 art.2 LR 46/88 si considerano di alto carico urbanistico quando all'interno di un edificio interessano complessivamente, singolarmente o raggruppate, una Su maggiore di mq. 500; gli esercizi commerciali aventi una *superficie di vendita* superiore a mq. 250 sono considerati di alto carico urbanistico; se si verificano queste condizioni le funzioni della cat.2 costituiscono gli «insediamenti direzionali o commerciali» ai quali fa riferimento l'art. 46, comma 4°, della LR 47/78

<sup>23</sup> art. 46, comma 4°, della LR 47/78

<sup>24</sup>funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo

- . parcheggi pubblici: 40 mq ogni 100 mq di Slu<sup>22</sup>
- . verde pubblico: 60 mq ogni 100 mq di Slu<sup>22</sup>

**interventi di mutamento d'uso che comportino aumento del carico urbanistico <sup>25</sup>:**

- . cessione delle quantità previste per i nuovi insediamenti o in alternativa monetizzazione<sup>26</sup> delle stesse; le somme ricavate vanno destinate alla attuazione dei servizi previsti dal PRG, preferibilmente nell'ambito della zona nella quale ricade l'intervento.

**in tutti gli altri tipi di intervento:**

- . non vengono richieste cessioni o monetizzazioni.

**Cessioni nelle zone omogenee C :**

**zone C1:**

interventi di nuova costruzione:

- . cessioni previste dal piano di lottizzazione<sup>27</sup>;

interventi di mutamento d'uso che comportino aumento del carico urbanistico<sup>24</sup> :

- . le stesse prescrizioni delle zone B;

**zone B4:**

interventi di nuova costruzione in lotti ineditati, ricostruzione, ristrutturazione urbanistica:

- . vedi art.23 delle Norme

**zone C2p:**

interventi di nuova costruzione:

- . vedi art. 24 delle Norme.

**Cessioni nelle zone omogenee D (zone D1.1 D1.2 D2.d D2.p D3 D4 ):**

interventi (diretti o preventivi) di nuova costruzione, ricostruzione, ristrutturazione urbanistica e mutamento d'uso relativi a :

a) funzioni direzionali e funzioni commerciali (cat. 2);

Per gli esercizi commerciali di vicinato cioè con SV non superiore ai 250 m<sup>2</sup> le cessioni sono le stesse previste per le zone B;

Per le altre funzioni e per le funzioni commerciali con SV > 250 m<sup>2</sup>:

- parcheggi pubblici: 40 mq ogni 100 mq di Slu<sup>22</sup>
- verde pubblico: 60 mq ogni 100 mq di Slu<sup>22</sup>

b) funzioni cat. 5): funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo:

- . aree destinate alla viabilità prevista dal p.p. (se in presenza di p.p.)

- . parcheggi pubblici: 40 mq ogni 100 mq di Slu<sup>22</sup>

- . verde pubblico: 60 mq ogni 100 mq di Slu<sup>22</sup>

Nel caso di mutamento d'uso o di ampliamenti, per funzioni direzionali o commerciali o alberghiere, che riguardino edifici nei quali non sono stati fatti precedentemente mutamenti d'uso o ampliamenti per queste funzioni, vengono richieste le cessioni nelle quantità sopra dette solo se l'intervento interessa una Slu maggiore di 200 mq o una SV

<sup>25</sup>lett.g) del comma 2 art.2 LR 46/88; si ha mutamento d'uso che comporta aumento del carico urbanistico nel caso di mutamento dalla funzione residenziale o dalle funzioni cat.2 con non alto carico urbanistico alle funzioni della cat.2 con alto carico urbanistico o alle funzioni cat.5 (funzioni alberghiere).

<sup>26</sup> art.46, comma 9°, LR 47/78

<sup>27</sup> nei piani di lottizzazione é previsto dal 1968 l'obbligo del reperimento degli standards (ribadito dall'art.46, 6° comma, LR 47/78)

superiore a 250 m<sup>2</sup> nel caso delle strutture di vendita commerciali alimentari e non alimentari; nel caso di mutamento d'uso o di ampliamenti, per funzioni direzionali o commerciali o alberghiere, che riguardino edifici nei quali sono stati fatti precedentemente mutamenti d'uso o ampliamenti per queste funzioni, vengono richieste le cessioni nelle quantità sopra dette per interventi di qualsiasi entità.

L'area da cedere (100 mq ogni 100 mq di Slu) può, nei casi in cui la quota relativa al verde pubblico non sia significativa, essere destinata per intero a parcheggio alberato.

I parcheggi pubblici e il Verde pubblico devono essere realizzati e ceduti all'Amministrazione Comunale

Per quanto riguarda le funzioni commerciali (escluso il commercio all'ingrosso), gli standards possono essere monetizzati:

- a) nell'ambito dei "progetti di valorizzazione commerciale" delle aree urbane centrali come individuate nelle planimetrie di PRG;
- b) nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento di strutture di vendita preesistenti entro il limite massimo del 10% della superficie di vendita SV precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale degli 800 mq di SV;

I proventi della monetizzazione potranno essere utilizzati nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'intervento e comunque nelle aree individuate dal Piano dei Servizi, per realizzare parcheggi pubblici e verde pubblico nonché miglioramenti dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili e arredo urbano.

#### interventi di nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica attuati con intervento preventivo relativi a :

- a) funzioni produttive di tipo manifatturiero (attività industr. artig. e relative funzioni terziarie di servizio), artigianato di servizio, esercizi pubblici, funzioni di commercio all'ingrosso (cat. 3):
  - . aree destinate alla viabilità prevista dal p.p.
  - . parcheggi pubblici: 5% della St<sup>28</sup>
  - . verde pubblico e/o attività collettive: 10% della St<sup>27</sup>  
(o in alternativa la monetizzazione)

#### in tutti gli altri tipi di intervento:

- . non vengono richieste cessioni o monetizzazioni.

**Misura transitoria** : nel caso di concessioni rilasciate nelle quali sia stato assunto l'impegno previsto dall'art.10 bis delle norme del PRG approvato il 23/7/96, in sede di variante in corso d'opera é ammessa l'applicazione del disposto delle presenti norme dalla data della loro definitiva entrata in vigore.

Gli impegni assunti relativi alla cessione delle aree possono essere convertiti attraverso la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria non corrisposti all'atto della concessione.

#### **Nuovi ambiti produttivi sovracomunali definiti dal PTCP – Comparto 143**

In base all'art. A-24, comma 3.c della L.R. 20/2000:

per l'insieme degli insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, una quota non inferiore al 15% della superficie complessiva destinata a tali insediamenti, da destinare a parcheggi e verde pubblico.

I parcheggi pubblici dovranno essere accessibili dalle strade e dovranno presentare idonee piantumazioni in maniera da creare collegamenti e continuità tra le dotazioni ecologico ambientali, le aree verdi interne alle aree e i corridoi ecologici.

<sup>28</sup> art.46, comma 5, LR 47/78

interventi (diretti o preventivi) di nuova costruzione, ricostruzione, ristrutturazione urbanistica e mutamento d'uso relativi a :

- a) funzioni direzionali e funzioni commerciali (cat. 2);
- parcheggi pubblici: 40 mq ogni 100 mq di SC aventi tali destinazioni;
  - verde pubblico: 60 mq ogni 100 mq di SC aventi tali destinazioni

### **Art. 10 ter – Attrezzature tecnologiche per la telefonia mobile.**

La destinazione d'uso "attrezzature tecnologiche per la telefonia mobile" è prevista per quelle zone che risulteranno idonee in base a quanto stabilito dal Regolamento per l'installazione degli impianti di telefonia mobile.

Le modalità attuative di intervento sono costituite da interventi edilizi diretti. Per l'individuazione delle aree destinate ad accogliere gli impianti di telefonia mobile sul territorio comunale si raccomanda che siano soddisfatti i criteri di idoneità illustrati nei seguenti punti 1, 2 e 3.

**1)** Per garantire la massima tutela dei soggetti particolarmente sensibili e in base a quanto disposto dalla normativa regionale, si esclude tassativamente la possibilità di consentire la localizzazione degli impianti per la telefonia mobile nelle seguenti aree ed edifici :

- aree destinate ad attrezzature sanitarie (ospedali, case di cura e di riposo, poliambulatori) assistenziali (oratori, centri sociali e di aggregazione), scolastiche;
- zone di parco classificate A;
- riserve naturali ai sensi della L.R. 2 aprile 1988, n. 11;
- edifici classificati di interesse storico-architettonico e monumentale.

Analogamente, in prossimità di tali aree ed edifici, per una fascia di rispetto di 200 metri, calcolata tra il perimetro esterno di dette strutture e la base dell'installazione, è esclusa l'installazione degli stessi impianti.

Gli impianti installati entro i confini comunali devono preferibilmente essere collocati al di fuori dei limiti del centro abitato - così come perimetrato ai sensi del D.Lgs. 285/92, D.P.R. 495/92 - e su apposito traliccio.

Le aree ed edifici sopra citati, per i quali esiste il divieto di installazione, sono stati identificati nella Tav. 01 del *Regolamento per l'installazione degli impianti di telefonia mobile* e si riporta di seguito la corrispondenza alle attuali destinazione d'uso previste dal PRG :

<u>Aree ed edifici</u>	<u>Zona PRG</u>	<u>Descrizione</u>
aree destinate ad attrezzature sanitarie	G9	zone per attrezzature civiche, sanitarie, sociali e culturali, ecc.
aree destinate ad attrezzature assistenziali	G9	zone per attrezzature civiche, sanitarie, sociali e culturali, ecc.
aree destinate ad attrezzature scolastiche	G1	asilo nido;
	G2	scuola materna;
	G3	scuola elementare;
	G4	scuola media dell'obbligo
zone di parco classificate A	H8	
riserve naturali ai sensi della L.R. 2 aprile 1988, n. 11.	H8	zona di riequilibrio ecologico ai sensi della L.R. 11/88 e relativo rispetto

edifici classificati di interesse storico architettonico e monumentale;	H1.1	zone interessate da agglomerati urbanistico-edilizi o da edifici che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale; zone di particolare pregio ambientale per motivi naturalistici e testimoniali. zone di interesse archeologico
	H1.2	
	H5	

**2)** I criteri di idoneità per l'individuazione di aree destinate alla localizzazione di impianti di telefonia mobile si ricavano da una valutazione combinata della vocazione delle aree del territorio, della sensibilità territoriale, e della loro ricettività residua in termini di infrastrutture, carico o pressione territoriale.

L'aspetto relativo al valore ambientale e paesaggistico del territorio non viene considerato come carattere di sensibilità territoriale, in quanto dovrà essere svolta una specifica analisi dell'impatto ambientale che considererà tutti i vincoli presenti negli strumenti programmatici a livello regionale e provinciale.

Il territorio è stato suddiviso in aree a diversa sensibilità (alta, media, bassa) valutando i seguenti fattori :

- la destinazioni d'uso del PRG vigente,
- la possibilità che nella zona si possa verificare la permanenza di persone per un periodo non inferiore alle 4 ore (art. 4 del D.M. 381/98);
- la densità media di popolazione in quella zona.

Risulta quanto di seguito riportato :

<u>Sensibilità</u>	<u>Descrizione</u>	<u>Classificazione</u>
DIVIETO	Zone per attrezzature scolastiche fino al compimento dell'obbligo (asilo nido)	Zone G1
DIVIETO	Zone per attrezzature scolastiche fino al compimento dell'obbligo (scuola materna)	Zone G2
DIVIETO	Zone per attrezzature scolastiche fino al compimento dell'obbligo (scuola elementare)	Zone G3
DIVIETO	Zone per attrezzature scolastiche fino al compimento dell'obbligo (scuola media dell'obbligo)	Zone G4
DIVIETO	Zone per attrezzature pubbliche civiche, sanitarie, sociali e culturali	Zona G9
DIVIETO	Zone ambientali ed edifici di pregio architettonico	Zone H1.1
DIVIETO	Zone ambientali ed edifici di pregio architettonico	Zone H1.2
DIVIETO	Zona di interesse archeologico	Zona H5
DIVIETO	Zona di riequilibrio ecologico ai sensi della L.R. 11/88 e relativo rispetto	Zona H8
ALTA	Zone edificate a prevalente destinazione residenziale	Zone B
ALTA	Zone residenziali di espansione in corso di attuazione	Zone C1
ALTA	Zone di nuovo impianto di completamento di preesistenti insediamenti	Zone B4
ALTA	Zone di nuovo impianto prevalentemente residenziale	Zone C2p
ALTA	Zone per attrezzature sportive di interesse generale	Zona F1
ALTA	Zone per mercati, fiere, spettacoli e manifestazioni popolari	Zona F3
ALTA	Zone per servizi pubblici, amministrativi, sociali e culturali	Zona F4
ALTA	Zone per spazi pubblici attrezzate a parco	Zona G5
ALTA	Zone per spazi pubblici attrezzate per lo sport	Zona G6
ALTA	Zone per attrezzature religiose	Zona G7
ALTA	Zone destinate a verde privato	Zona H10

ALTA	Zona destinata a centro allevamento, maneggio ippico ed attrezzature sportive private (n. 59)	Zona L1
ALTA	Zona destinata a centro per la pesca sportiva (n. 74).	Zona L3
ALTA	Zone destinate ad impianti sportivi privati	Zona L6
MEDIA	Insedimenti produttivi esistenti	Zona D1.1
MEDIA	Insedimenti produttivi di ristrutturazione.	Zona D1.2
MEDIA	Nuove localizzazioni produttive di completamento.	Zona D2d
MEDIA	Nuove localizzazioni produttive in espansione.	Zona D2p
MEDIA	Attrezzature di servizio alla viabilità	Zona D3
MEDIA	Centri commerciali	Zona D4
MEDIA	Zone per sedi viarie, zone per sedi di percorsi ciclabili e pedonali	Zona H6
MEDIA	Zone destinate ad attrezzature di ristoro	Zona L7
MEDIA	Zona destinata a Cantina	Zona L9
BASSA	Zone agricole	Zona E
BASSA	Zone cimiteriali	Zona F2
BASSA	Zone per attrezzature tecnologiche, municipali e/o di altri enti	Zona F5
BASSA	Zona aeroportuale	Zona F6
BASSA	Zone per parcheggi pubblici	Zona G8
BASSA	Zone di tutela fluviale e dei corsi d'acqua	Zona H2.1
BASSA	Zone di tutela fluviale e dei corsi d'acqua	Zona H2.2
BASSA	Zone di vincolo aeroportuale	Zona H3
BASSA	Zona di vincolo per il prelievo dell'acqua potabile	Zona H4
BASSA	Zone ferroviarie	Zona H7
BASSA	Zone di tutela cimiteriale	Zona H9
BASSA	Zona destinata ad attività di depurazione di fanghi - attività di produzione biologica.	Zona L2
BASSA	Zona destinata alla sosta degli autotreni e relativi servizi di magazzino e imballaggio merci	Zona L4
BASSA	Zona destinata ad immagazzinamento all'aperto di rottami	Zona L5
BASSA	Zone destinate a stazioni di servizio alla viabilità	Zona L8
BASSA	Zona destinata al rimessaggio e alla commercializzazione di Caravan, Autocaravan, articoli per il campeggio ed il tempo libero.	Zona L11
BASSA	Zona per il deposito e la commercializzazione di materiali edili	Zona L13
BASSA	Zona destinata alla costruzione ed al deposito di imballaggi .	Zona L14
/	Zona di inquinamento acustico	Zona H11
/	Zona agricola di tutela dell'abitato	Zona H12
/	Zona di tutela degli elettrodotti	Zona H13

Quanto sopra elencato è stato riportato nella Tav. 01 del *Regolamento per l'installazione degli impianti di telefonia mobile* attraverso la diversificazione cromatica esposta nella legenda della tavola.

Alla sensibilità territoriale viene associata la verifica della *pressione* sulla zona in termini di altre infrastrutture presenti, in particolare impianti che siano sorgenti di inquinamento elettrico, magnetico ed elettromagnetico. In questo modo si considerano i possibili effetti sinergici, sanitari e percettivi, derivanti dalla contemporanea presenza di più infrastrutture.

Dovrà quindi essere considerata la presenza dei seguenti impianti, nel raggio di 200 m:

- impianti sorgenti di campi elettromagnetici –CEM (imp. alta frequenza);
- impianti sorgenti di campi magnetici-CM e/o elettrici-CE (imp. basse frequenze).

Dall'analisi di ogni zona, combinando la sensibilità e la pressione territoriale, potranno verificarsi i seguenti casi che andranno a definire l'idoneità della zona stessa, secondo la matrice riportata di seguito :

Idonea : possibilità di installazione di impianti

Scarsamente idonea : installazione sconsigliata (eventuale richiesta di approfondimenti sul sito, eventuale richiesta di dimostrazione di impossibilità di collocare in sito diverso)

Non idonea : preclusione alla possibilità di installazione

<i>Pressione</i> <i>Sensibilità</i>	<i>Presenza sorgenti CEM</i>	<i>Presenza di sorgenti CM e/o CE</i>	<i>Assenza di sorgenti CE, CM, CEM</i>
Alta	NON IDONEA	NON IDONEA	SCARSAMENTE IDONEA
Media	NON IDONEA	SCARSAMENTE IDONEA	IDONEA
Bassa	SCARSAMENTE IDONEA	IDONEA	IDONEA

Nel caso in cui si tratti di impianto che preveda la condivisione delle infrastrutture di un impianto esistente, l'idoneità della zona non viene nuovamente determinata, in quanto si tende a favorire tale procedura, nel rispetto dei limiti e dei valori di cautela di campo elettromagnetico previsti dalla normativa.

**3)** Le strutture degli impianti di telefonia mobile verranno localizzate prioritariamente su aree comunali. Gli impianti saranno realizzati in spazi e con fabbricati di dimensioni strettamente necessarie per l'inserimento delle suddette attrezzature (shelter, pali, antenne e simili). Dovranno essere prese tutte le precauzioni necessarie per contenere l'impatto ambientale. La destinazione d'uso "attrezzature tecnologiche per la telefonia mobile" è prevista per quelle zone che risulteranno idonee in base a quanto stabilito dal "Regolamento per l'installazione degli impianti di telefonia mobile".

Le modalità attuative di intervento sono costituite da "interventi edilizi diretti".

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

### ART. 11 - Modalità di attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. si attua per mezzo di strumenti attuativi preventivi di cui al seguente art. 12 e di strumenti attuativi diretti di cui all'art. 13.

### ART. 12 - Strumenti attuativi preventivi

Sono strumenti attuativi di iniziativa pubblica i:

- a) Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica (P.P.), che in tutto il territorio comunale, sono formati ed **adottati dall'Amministrazione Comunale** ai sensi dell'**Art. 13** e seguenti della **Legge 17/8/1942 n. 1150**, nonché ai sensi degli **Artt. 20, 21 e 22 della Legge regionale 7/12/78 n. 47 (artt. 15,16,17 L.R. 23/80)**;
- b) Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) **adottati** ai sensi della **Legge 18/4/1962 n. 167** e successive modifiche, nonché ai sensi dell'**Art. 23 della Legge Regionale 7/12/1978 n. 47 (art. L.R. 23/80)**;
- c) Piani di Aree per Insedimenti Produttivi (P.I.P.) **adottati** ai sensi dell'**Art. 27 della Legge 28/10/1971 n. 65**, nonché ai sensi dell'**Art. 24 della Legge Regionale 7/12/1978 n. 47 (art. 19 L.R. 23/80)**;

d) Piani di Recupero (**P.d.R.**) **adottati** ai sensi del **Titolo IV della Legge 5/8/1978 n. 457**, nonché ai sensi dell'**Art. 26 della Legge Regionale 7/12/78 n. 47**.

Sono strumenti attuativi preventivi di iniziativa privata i:

e) Piani Particolareggiati di iniziativa privata (**P.P.**), **formati** ai sensi dell'**Art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765**, nonché ai sensi dell'**Art. 25 (Piano Particolareggiato di iniziativa privata) della Legge Regionale 7/12/1978 n. 47 (art. 20 L.R. 23/80)**;

f) Piani di Recupero di iniziativa privata (**P.d.R.**) **adottati** ai sensi del **titolo IV della Legge 5/8/1978 n. 457**, nonché ai sensi dell'**art. 26 della Legge Regionale 7/12/78 n. 47**;

g) Piani di sviluppo aziendali ed interaziendali (**P.S.A.**), di cui all'**Art. 40 della Legge Regionale 7/12/1978 n. 47 (art. 33 L.R. 23/80)**.

Gli **strumenti attuativi** preventivi di cui alle **lettere a,b,c,d,e,f**, possono prevedere varianti al presente P.R.G., peraltro limitate a :

**1** - rettifiche non sostanziali delle perimetrazioni delle zone e aree;

**2** - modifiche nella distribuzione delle destinazioni d'uso che non incidono sull'entità delle stesse ove questa sia prescritta;

**3** - incrementi **non superiori al 5%** delle quantità edificatorie.

In tal caso le procedure di approvazione sono quelle indicate dalla **L.R. 8.11.1988 n. 46**.

Nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di "interventi urbanistici preventivi" sono ammesse, fra gli edifici interni al perimetro dell'intervento, distanze inferiori a quelle prescritte dal R.E..

## **ART. 13 - Strumenti attuativi diretti**

Gli interventi edilizi diretti si applicano in attuazione degli interventi urbanistici preventivi di cui ai due precedenti articoli, ovvero, ove ciò sia previsto dalle presenti Norme, in attuazione diretta delle previsioni del P.R.G. Vigente.

Gli **interventi edilizi diretti** sono quelli individuati agli **Artt. 27,28,29 e 30 della L.R. 7/12/1978 n. 47 (artt. 21,22,23,24 - L.R. 23/80)**, e si esercitano attraverso:

- la Concessione onerosa;
- la Concessione convenzionata;
- la Concessione gratuita;
- l'Autorizzazione.

## **ART. 14 - Elementi costitutivi degli strumenti attuativi preventivi**

I **Piani Attuativi** di cui alle lettere **a), b), c), d), e), f)** del precedente articolo 12, **devono contenere** i seguenti elementi:

- a)** schema di convenzione;
- b)** stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione;

- c) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2.000 nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei piani particolareggiati pubblici, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- d) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
- e) stato di fatto contenente fra l'altro:
  - rilievo del verde esistente con la indicazione delle essenze legnose;
  - costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti;
  - elettrodotti, metanodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù;
  - viabilità e toponomastica;
  - altri eventuali vincoli;
- f) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
- g) planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1.000 indicante: numerazione dei lotti dei comparti di intervento, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi, reti stradali veicolari, pedonali e ciclabili debitamente quotate ad integrazione e precisazione di quanto previsto dal P.R.G., spazi di parcheggio e di sosta pubblici e spazi di parcheggio privati;
- h) sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso e indicazione delle altezze massime degli edifici ad integrazione delle disposizioni del P.R.G.;
- i) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, con relativa previsione di spesa di massima;
- j) progetto di massima dell' impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa;
- k) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano;
- l) relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano, ivi compresa la specificazione delle quote di opere di urbanizzazione afferenti alle singole unità di intervento;
- m) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno;
- n) dichiarazione del sindaco attestante che il piano particolareggiato in questione ricade o meno:
  - all'interno di zone dichiarate bellezze naturali ai sensi della **legge 29 giugno 1939 n. 1497**;
  - all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale;
  - all'interno della zona territoriale omogenea A o in area d'interesse ambientale;
  - in area soggetta a consolidamento dell'abitato;
  - in area dichiarata sismica.

o) gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio della Amministrazione Comunale, sono necessari per una corretta attuazione degli interventi previsti.

I **piani di iniziativa pubblica** possono non contenere gli elementi di cui alle **lettere f) e n)**.

Per i **P.E.E.P. e i P.I.P.** sono richiesti esclusivamente gli elementi di cui all'**art. 4 della legge 18/4/1962 n. 167 e all'art. 27 della legge 22/10/1971 n. 865**. Lo schema di convenzione di cui al punto a) deve contenere:

i dati dell'intervento, dimensionato in superficie territoriale, superficie lorda edificabile relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste, numero degli abitanti o degli addetti insediabili, quantificazione e destinazione degli standard urbanistici e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;

le modalità ed i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;

il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;

gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;

i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione;

le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano particolareggiato o nel progetto di intervento;

inoltre, nei casi previsti dalla legge, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;

gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio della Amministrazione Comunale, siano necessari, per una corretta attuazione degli interventi previsti.

## **ART. 15 - Elementi costitutivi dei piani di sviluppo aziendale ed interaziendale (piani di miglioramento)**

Il Piano di Sviluppo Aziendale ed Interaziendale (o Piano di Miglioramento) deve essere corredato dai seguenti elementi:

- a) qualifica del richiedente e relativa documentazione;
- b) documentazione sulle proprietà e sulle forme di conduzione dell'azienda;
- c) elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda, e relativi certificati catastali;
- d) planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con relativi indirizzi produttivi, riparto colturale ed infrastrutturale di servizio;
- e) fabbricati esistenti, loro destinazioni d'uso, fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;
- f) consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi;

- g) relazione dettagliata sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, e quindi della **P.L.V.** (Produzione Lorda Vendibile), specificate per l' auto consumo, per il mercato o per il conferimento a cooperative agricole o altre forme associate, e con la indicazione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si chiede la concessione;
- h) programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per cui si richiede la concessione;
- i) descrizione della situazione aziendale nel corso dell'anno precedente la domanda;
- j) obiettivo di reddito previsto in relazione alla manodopera presente in azienda alla fine del piano;
- k) orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli in relazione ai tempi di lavoro programmati;
- l) condizioni di commercializzazione previste;
- m) programma di investimenti e piano dei finanziamenti;
- n) elementi di prova di reale disponibilità, nei tempi utili, delle terre che si intendono acquisire o con le quali si vuole ampliare la superficie aziendale;
- o) convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale contenente i seguenti elementi:
  - l'impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del Piano di Sviluppo Aziendale od Interaziendale;
  - l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà alla ratifica da parte del nuovo conduttore della medesima convenzione;
  - il mantenimento di eventuali contratti esistenti sui fondi in oggetto;
  - l'assunzione a carico del richiedente degli eventuali oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria inerenti agli interventi, nonché degli oneri degli allacciamenti, nella misura determinata dalla amministrazione comunale;
  - le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
  - l'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso previste nella convenzione;
  - fidejussione bancaria la cui entità sarà valutata dall'U.T. secondo l'entità dell'intervento;
  - registrazione nella conservatoria dei registri immobiliari.

**Per la compilazione dei punti f),i),l),m) dovrà essere adottato il modello di Bilancio aziendale realizzato dalla Regione Emilia-Romagna servizio di sviluppo agricolo.**

Con tale modello verranno rappresentati:

- il bilancio di due anni;
- il bilancio dell'anno precedente a quello di realizzazione dell'investimento;
- il bilancio dell'anno in cui il piano di investimento sarà concluso (di norma un anno compreso fra il **3° e il 5°**).

Nel caso di contemporanea richiesta di finanziamenti quali quelli previsti dal Reg. 797 o da altri provvedimenti che richiedono la redazione di un piano di miglioramento, potrà essere prodotta la documentazione presentata all'ente delegato opportunamente aggiornata e ampliata per la parte relativa agli edifici.

Ai fini edificatori il Piano di sviluppo o di miglioramento potrà derogare dai limiti di reddito in vigore alla data di presentazione ma dovrà rispettare le indicazioni e i vincoli presenti nei Piano zonali di sviluppo agricolo.

## TITOLO III- DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

### ART. 16 - Suddivisione del territorio comunale in zone

Il territorio comunale é suddiviso in zone ai sensi dell'art. 13 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni secondo la seguente classificazione:

ZONE OMOGENEE "B" - edificate a prevalente destinazione residenziale;

ZONE OMOGENEE "C" - per nuovi insediamenti residenziali;

ZONE OMOGENEE "D" - per insediamenti produttivi;

ZONE OMOGENEE "E" - produttive agricole;

ZONE OMOGENEE "F" - per attrezzature pubbliche di interesse generale;

ZONE OMOGENEE "G" - per attrezzature pubbliche di insediamento e di frazione;

ZONE OMOGENEE "H" - di tutela e vincolo;

ZONE OMOGENEE "I" - per attività estrattive;

ZONE OMOGENEE "L" - per attività speciali.

### ART. 17 - Zone omogenee "B"

#### Oggetto della zona

Queste zone comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate ed eventuali lotti liberi interclusi, con prevalente destinazione residenziale.

#### Destinazioni d'uso ammesse:

All'interno delle **zone B** sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) funzione abitativa e relative pertinenze quali garage, cantine, locali tecnici e locali di uso comune;
- b1) funzioni direzionali, uffici privati, studi professionali;
- b2) funzioni artigianali di servizio alla persona (barbieri, parrucchieri, lavasecco, riparazione calzature, sartorie, pasta fresca, rosticcerie, orologiai, ecc.) con una superficie utile **massima** dei laboratori di **150 m<sup>2</sup>**;
- b3) funzioni commerciali al dettaglio alimentari e non alimentari fino ad un massimo di 250 m<sup>2</sup> di superficie di vendita, pubblici esercizi e artigianato di servizio, funzioni di tipo privato e pubblico quali mostre, attività culturali, ricreative e associative. Nel caso di nuove strutture di vendita al dettaglio con superficie commerciale di vendita superiore a 1500 mq, é obbligatoria la formazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata e connesso studio di impatto socioeconomico e ambientale;
- b4) magazzini e depositi, in quanto esistenti alla data di adozione della VG/P.R.G. Nelle località di: Lo Zoppo , Castello di Campeggi, Sacerno e Tavernelle Pesa é consentito il mantenimento degli esercizi di vicinato esistenti, alimentari e non alimentari, senza ampliamenti della SV.;
- c) funzioni alberghiere e residenze protette

**d) zone B ricadenti nelle Aree Urbane Centrali.**

In queste aree, come individuate nelle planimetrie di PRG, in applicazione di quanto previsto dall'art.8 della legge regionale n.14/99, il comune può approvare Progetti di Valorizzazione Commerciale.

Non è previsto l'insediamento in queste aree di strutture medio-grandi di vendita. E' consentito l'insediamento di piccole-medie strutture di vendita non alimentari E' consentito l'aumento di SV fino a 1.500 m<sup>2</sup> delle strutture di vendita esistenti alimentari nelle zone B3 attraverso la predisposizione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.

Nelle more dell'approvazione dei Progetti di Valorizzazione come previsti dalla legge 14/99, è consentito il cambio d'uso da SU di qualunque tipo a SV , per realizzare 'esercizi di vicinato' solo se vengono reperiti integralmente gli standards pubblici e pertinenziali previsti per la SV.

Le attività commerciali sono ammesse solo se non in contrasto con le norme di attuazione del Piano del Commercio. Sono escluse dalle zone B le attrezzature e il commercio all'ingrosso, per i trasporti merci, le industrie e le attività artigianali che a giudizio del Sindaco, sentito il parere del servizio di igiene pubblica e della C.E. siano incompatibili con la residenza in quanto "generatori di traffico" o sorgenti di inconvenienti igienico-sanitari.

**e) funzione per la gestione dei servizi educativi per la prima infanzia privati e privati a gestione convenzionata (L.R. 1/2000 e smi, L. 448/2001, L.289/2002 e Delibera del Consiglio Regionale 20 gennaio 2005, n. 646).**

Le aree destinate ad ospitare i servizi educativi per la prima infanzia sono soggette alle seguenti condizioni:

**Qualità dell'aria**

- a) si consente la realizzazione di nuovi insediamenti educativi per la prima infanzia esclusivamente a distanze non inferiori a quelle prescritte dall'art. 13.8 del PTCP "requisiti degli insediamenti in materia di qualità dell'aria" (distanze superiori a m 50 dal confine stradale delle strade extraurbane, classificate come rete di base di interesse regionale, dalla viabilità extraurbana secondaria di rilievo provinciale o interprovinciale e delle strade urbane classificate dai PGTU come strade di scorrimento; distanze superiori a m 100 dal confine stradale delle strade extraurbane, esistenti o progettate, classificate come rete autostradale e 'grande rete' di interesse nazionale/regionale);
- b) si consente la realizzazione di nuovi insediamenti educativi per la prima infanzia solo ed esclusivamente se non vi siano (e non devono esserci in futuro) ricadute di fonti di inquinamento atmosferico puntuale derivanti dalla presenza di impianti artigianali, industriali o di servizio e che, in futuro, non saranno insediate nuove attività che possono determinare analoghe complicanze;

**Clima Acustico**

Si consente la realizzazione di nuovi insediamenti educativi per la prima infanzia esclusivamente in aree che possiedono i parametri minimi diurni previsti per la classe I (ai sensi del D.P.C.M. 14/11/1997).

Nei nuovi insediamenti, oltre al rispetto del limite, si deve tendere a garantire il rispetto di valori di qualità definiti dalla tabella B dell'allegato del D.P.C.M. 14/11/1997.

In sede di pianificazione attuativa di nuovi insediamenti per i servizi educativi per l'infanzia si dovrà presentare una documentazione revisionale del clima acustico che garantisca la compatibilità acustica dell'insediamento con il contesto.

Vanno comunque seguite le indicazioni contenute nel paragrafo 7) dell'art. 13.5 del PTCP<sup>29</sup>.

Si dovrà porre attenzione all'isolamento acustico di facciata D2m,nT come previsto dal D.P.C.M. 05/12/1997 sui requisiti passivi acustici degli edifici.

#### Inquinamento elettromagnetico

I nuovi insediamenti educativi per la prima infanzia devono sempre essere previsti in aree in cui non si riscontrino valori di campo elettromagnetico:

- pari o superiori a 0,2 microtesla per i campi elettromagnetici a bassa frequenza (generati da linee elettriche a media o alta tensione o da cabine di trasformazione elettrica, ecc.)<sup>30</sup>;
- pari o superiore a 6V/m per i campi elettromagnetici ad alta frequenza (generati da ripetitori radio TV, stazioni radio base, ecc)<sup>31</sup>;

#### Accessibilità

I nuovi insediamenti educativi per la prima infanzia devono essere realizzati in aree che garantiscano un percorso ed un accesso in sicurezza della strada, con adeguate dotazioni di parcheggio e di sosta in sicurezza, ciò anche in rapporto alle caratteristiche ed alle esigenze di servizio.

### Requisiti strutturali dei locali

Dovranno rispondere, puntualmente, a quanto prescritto dalle normative specifiche, nonché dalle disposizioni vigenti in materia igienico sanitaria e di sicurezza.

### Articolazione delle zone "B"

Le zone omogenee 'B' si suddividono nelle seguenti sottozone:

- sottozona B1
- sottozona B2
- sottozona B3

## **ART. 18 - Sottozone B1**

### Oggetto della sottozona

Corrispondono alle zone insediate di impianto non recente nelle quali le caratteristiche insediative edilizie ed urbanistiche non consentono di norma ulteriori carichi insediativi ma esclusivamente interventi di adeguamento tipologico finalizzati al miglioramento della qualità abitativa.

### Destinazioni d'uso ammesse

<sup>29</sup> in conformità alle indicazioni contenute nel paragrafo 5 dell'art. 13.5 del PTCP la soluzione delle cosiddette "finestre silenziose" è da considerarsi un espediente progettuale da utilizzarsi solo in aggiunta alle altre misure di mitigazione adottate e solo per destinazioni d'uso non classificabili come residenziali o sensibili

<sup>30</sup> In generale il requisito degli 0,2 microtesla è rispettato laddove siano assicurati i corridoi di rispetto di cui alle tabelle 1 e 2 della Delibera di Giunta Regionale n. 197/2001.

<sup>31</sup> Il requisito dei 6 V/m, per le Stazioni Radio Base, è convenzionalmente rispettato quando la distanza minima tra l'area di intervento e la SRB medesima sia di almeno 200 metri (nel caso di ripetitori radio televisivi detta distanza sale a 500 metri dall'area di intervento).

In caso di intervento sono ammesse tutte le destinazioni d'uso di cui al precedente **art. 17.**

Modalità di intervento costruttive

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, cambio di destinazione d'uso, restauro e risanamento conservativo art.31 L.457/78, ristrutturazione edilizia art.31 L.457/78, ristrutturazione urbanistica art.31 L.457/78.

Nel comparto n.104, ad accoglimento della raccomandazione espressa dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Bologna con Prot.19728 del 30/8/99 non è ammessa la demolizione totale dei fabbricati.

Per il suddetto comparto sono quindi ammesse le seguenti modalità d'intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo art.31 L.457/78, ristrutturazione edilizia art.31 L.457/78 e ampliamento.

Modalità di intervento attuative

In tali zone le previsioni della VG/P.R.G. si attuano attraverso "intervento edilizio diretto" salvo diverse indicazioni normative e cartografiche

Nel caso di intervento con ristrutturazione urbanistica é obbligatorio lo strumento urbanistico preventivo.

E' ammessa la formazione di Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata, sempre nel rispetto delle prescrizioni di zona.

Sottotetti potenzialmente abitabili possono essere resi tali purché l'intervento sia conseguente al ripristino dell'alloggio o degli alloggi. Ove il sottotetto risanato venga a formare una vera e propria nuova unità abitativa deve preesistere la condizione che ad essa si acceda attraverso la naturale continuazione del vano scala originario e le altezze dei locali siano conformi a quelle dettate dal regolamento edilizio.

E' consentita esclusivamente l'apertura di lucernari a raso, di abbaini, altane, ecc. purché costituiscano valido inserimento architettonico.

Nelle zone omogenee **B1**, per gli edifici esistenti in esse che non presentino particolari caratteristiche storico ambientali, nei casi di ristrutturazione edilizia secondo le presenti norme **é consentito un incremento "una tantum"** rispetto alla situazione documentata esistente alla **data del 9/9/1981** del 10% della Su esistente.

## **ART. 19 - Sottozone B2**

Sono zone costituite da manufatti o aggregazioni del patrimonio edilizio esistente individuate per le condizioni di degrado fisico-ambientale e costituiscono "**zone di recupero**" ai sensi dell'**art. 27, L. 457/78.**

Destinazioni d'uso ammesse

In caso di intervento sono ammesse tutte le destin. d'uso di cui al precedente **art. 17**

Modalità di intervento costruttive

In tali zone, sono ammissibili tutte le categorie d'intervento di cui al precedente articolo solo quando si operi con lo strumento urbanistico preventivo esteso all'intero comparto.

In assenza dei Piani di recupero (**PdR**) sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari (alloggi, unità produttive, commerciali, ecc..) con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti.

Gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazione d'uso residenziali, purché siano disciplinati da **convenzione o da atto d'obbligo unilaterale**, trascritto a cura del comune e a spese dell'interessato, mediante il quale il concessionario si impegna a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune e a concorrere negli oneri di urbanizzazione, ai sensi della **legge 28 gennaio 1977, n. 10**.

#### Modalità di intervento attuative

In tali zone le previsioni della VG/P.R.G. si attuano tramite Piano di Recupero ai sensi dell'**art. 27, L. 457/78**.

## **ART. 20 - Sottozona B3**

#### Oggetto della sottozona

Sono zone di impianto più recente.

#### Destinazione d'uso ammesse

In caso di intervento sono ammesse tutte le destinazioni d'uso di cui al precedente **articolo 17**.

#### Modalità di intervento costruttive

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, cambio di destinazione d'uso, restauro e risanamento conservativo art. 31 L.457/78, ristrutturazione edilizia art. 31 L.457/78, ristrutturazione urbanistica art. 31 L.457/78, nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento.

#### Modalità di intervento attuative

In tali zone le previsioni della VG/P.R.G. si attuano attraverso "intervento edilizio diretto" salvo diverse indicazioni normative e cartografiche.

E' ammessa la formazione di Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata, sempre nel rispetto delle prescrizioni di zona.

Nelle zone omogenee B3, per gli edifici presenti in esse che si intendono ampliare per migliorare l'abitabilità delle singole unità immobiliari o i servizi, è consentito il raggiungimento dell'indice o, in alternativa un **incremento "una tantum"** rispetto alla situazione documentata esistente alla data **9/9/1981** pari al 10% della superficie utile Su.

Tale incremento può essere utilizzato soltanto per migliorare le condizioni igieniche o abitative o per dotare l'edificio di servizi tecnologici mancanti o insufficienti (centrale termica, ascensore, autorimesse, in un numero massimo pari al numero degli alloggi, ecc.), ma non può in nessun caso essere utilizzato per la realizzazione di nuove unità residenziali autonome. In caso di demolizione e ricostruzione è ammesso recuperare la Su esistente

attraverso la realizzazione di un complesso che mantenga le caratteristiche ambientali archeologiche e architettoniche in cui si inserisce.

La **richiesta** di sfruttamento della clausola di cui al presente paragrafo **é soggetta a concessione onerosa**.

Nel comparto n 82 per il lotto ineditato adiacente alla via Rizzola la superficie utile realizzabile Su é, in analogia all'edificato, pari a m<sup>2</sup>. 250. Tale superficie utile non può usufruire dell'incremento "una tantum" del 10% di cui al punto precedente.

Nel comparto n. 140 é consentita la possibilità edificatoria di 350 mq di Su in aggiunta alla Su esistente. Tale superficie utile non può usufruire dell'incremento "una tantum" del 10% di cui al punto precedente.

Nel comparto n 82 bis é consentita la possibilità edificatoria di mq. 1.350 di Su in aggiunta alla Su esistente. Il comparto é assoggettato a P.P. con obbligo di cessione di 30 mq ogni 27 mq di Su, da destinarsi a parcheggi (minimo 5 mq ogni 27 mq di Su) e verde; la convenzione deve prevedere, inoltre, la cessione gratuita dell'area necessaria alla viabilità provinciale ai margini del comparto e accorgimenti per la mitigazione dell'inquinamento acustico e atmosferico.

Il comparto n. 85 é assoggettato a strumento urbanistico preventivo congiuntamente al comparto n. 112 D2p e per esso valgono le seguenti disposizioni specifiche:

- a) è sempre ammesso l'incremento di Su entro la volumetria esistente;
- b) in caso di trasferimento, totale o parziale, entro il comparto n.112 della superficie utile Su esistente nel comparto n.85, la quota di Su trasferita potrà essere incrementata del 30%;
- c) indipendentemente dal tipo di intervento effettuato nel comparto n.85, entro il comparto n.112 è altresì ammessa la realizzazione, senza maggiorazioni, della potenzialità edificatoria afferente al comparto 85 determinata dalla differenza fra la Su esistente in tale medesimo comparto e la potenzialità ricavabile secondo il meccanismo di calcolo di cui all'ultimo comma del presente articolo.

Parte del comparto n.11, individuata da apposito perimetro nella tavola A – Zonizzazione e modalità di attuazione, Capoluogo – è assoggettata a strumento urbanistico preventivo con cessione delle aree per servizi fuori comparto.

#### Indici e parametri

##### AREE RESIDENZIALI "B"

N° comparto	Zona	Tipo di attuaz.	Uf m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	H. max m	Sm m <sup>2</sup>	-	Tavola di P.R.G.
1	B3	int. diretto	0,75	11	800	-	G Tavernelle
2	B3	int. diretto	0,60	14	1000	-	G Tavernelle
3	B3	int. diretto	0,75	11	800	-	G Tavernelle
9	B3	int. diretto	0,45	12	800	-	A Capoluogo

10	B3	int. diretto	0,75	11	800	-	A Capoluogo
11	B3	int. diretto	0,75	11	800	-	A Capoluogo
12	B3	int. diretto	0,45	18	1200	-	A Capoluogo
13	B3	int. diretto	v. norme P.E.E.P	v. norme P.E.E.P	v. norme P.E.E.P	-	A Capoluogo
14	B3	int. diretto	0,75	11	800	-	A Capoluogo
16	B1	int. diretto	esistente	esistente	-	-	F Sacerno
20	B3	int. diretto	0,60	15	1000	-	A Capoluogo
22*	B3	int. diretto	esistente	esistente	-	-	A Capoluogo
37*	B3	P.P.	esistente	esistente	-	-	D. S. Vitale
38	B3	int. diretto	esistente	esistente	800	-	8 Longara
39	B3	int. diretto	esistente	esistente	-	-	8 Longara
40	B3	int. diretto	0,30	12	800	-	C Lippo
41	B3	int. diretto	0,60	16	1000	-	C Lippo
42	B3	int. diretto	0,54	16	1000	-	C Lippo
43	B3	int. diretto	v. norme P.E.E.P	v. norme P.E.E.P	v. n P.E.E.P.	-	C Lippo
44	B3	int. diretto	0,60	14	1000	-	C Lippo
45	B3	int. diretto	0,75	11	800	-	C Lippo
57	B3	int. diretto	0,30	12	800	-	C Lippo
60	B1	int. diretto	esistente	esistente	-	-	H Castel Cam
62	B1	int. diretto	esistente	esistente.	-	-	B Longara
63	B3	int. diretto	0,36	11	1000	-	B Longara
64	B3	int. diretto	0,60	14	1000	-	B Longara
65	B3	int. diretto	0,60	14	1000	-	B Longara
66	B3	int. diretto	0,45	9	1000	-	B Longara
67	B3	int. diretto	0,75	14	800	-	B Longara
68	B3	int. diretto	0,60	14	1000	-	B Longara
69	B3	int. diretto	0,60	12		-	B Longara
70	B1	int. diretto	esistente	esistente	-	-	B Longara
71	B3	int. diretto	0,72	15	1000	-	B Longara
72	B1	int. diretto	esistente	esistente	-	-	B Longara

72*	B1	int. diretto	esistente	esistente	-	-	B Longara
80	B1	int. diretto	esistente	esistente	-	-	E Bargellino
81	B3	int. diretto	0,45	11	800	-	E Bargellino
82	B3	int. diretto	esistente	esistente	-	-	D S. Vitale
82 bis	B3	P.P	Su esistente + 1350 mq	11	600	-	D S. Vitale
84	B1	int. diretto	esistente	esistente	-	-	E Bargellino
85	B3	P.P. con comp. n.112	esistente + 30%	11	800	-	E Bargellino
87	B3	int. diretto	0,60	12	800	-	B Longara
91	B3	int. diretto	0,66	14	-	-	B Longara
104	B1	int. diretto	esistente	-	-	-	6 Sacerno
120	B2	P.d.R.	esistente	-	-	-	E Bargellino
121	B3	int. diretto	esistente	-	-	-	D S. Vitale
124	B2	P.d.R.	2.850 mq	18	-	-	A Capoluogo
125	B2	P.d.R.	1.650 mq	18	-	-	A Capoluogo
131	B1	P.P.	esistente	6	-	-	H Castel Campeggi
133	B3	P.P.	esistente	esistente	-	-	A Capoluogo
139	B1	Int.diretto	esistente	esistente	-	-	A Capoluogo
140	B3	Int.diretto	Su esist. +350 mq di Su	esistente	-	-	A Capoluogo
142	B3	Int.diretto	esistente	esistente	-	-	A Capoluogo

Nella sottozona B2 n.124 è prevista la realizzazione di una parte della Su pari a mq. 370 per la realizzazione di un ufficio postale.

Per il comparto 37\* è ammesso, previo intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o di iniziativa privata il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle seguenti destinazioni: uffici, commerciale-terziario e residenziale, il tutto nel rispetto della consistenza edilizia attuale.

Nei comparti nei quali é riconosciuta l'edificabilità «esistente», la Su si ottiene dividendo la volumetria esistente per 3 e moltiplicando il risultato per 0,90.

Nel Comparto 142 al piano terra non sono ammesse le destinazioni d'uso previste al punto b1) dell'art. 17 delle presenti norme.

## **ART. 21 - Zone omogenee "C" per nuovi insediamenti residenziali**

### Oggetto delle zone

Sono parti del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali.

Tali zone comprendono:

- 1) Zone di espansione individuate dal precedente P.R.G., già oggetto di piani particolareggiati o comunque in fase di attuazione alla adozione della VG/P.R.G.
- 2) Le zone di espansione previste dalla presente VG/P.R.G. caratterizzate da una prevalente funzione residenziale.

### Destinazioni d'uso ammesse in caso di intervento

Le zone residenziali sono destinate alla costruzione di abitazioni permanenti e dei relativi servizi quali autorimesse, cantine, centrali termiche e tecnologiche, locali diversi di uso comune.

Ai fini delle integrazione della residenza con le altre attività sono ammesse le destinazioni di cui all' **art. 17**.

### **Articolazione delle zone**

Le zone di nuovo impianto a prevalente destinazione residenziale sono classificate, ai fini della disciplina di intervento, nelle seguenti categorie, che convenzionalmente vengono indicate come zone:

**Zone C1:** residenziali di espansione in corso di attuazione;

**Zone B4:** zone di nuovo impianto di completamento di preesistenti insediamenti;

**Zone C2p:** zone di nuovo impianto prevalentemente residenziale.

**Zone C3:** zone residenziali di espansione.

## **ART. 22 - Zone residenziali C1**

### Oggetto delle zone

Comprendono le zone oggetto di piani di lottizzazione e piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata attuati o comunque in fase di attuazione alla data di adozione della VG/ P.R.G.

### Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente **articolo 17**.

### Modalità di intervento attuativo

Intervento edilizio diretto per concessione onerosa e convenzionata.

Indici edilizi e parametri

In tali zone la normativa é quella dei Piani Particolareggiati medesimi.

**ZONE RESIDENZIALI C 1**

N. Comp.	Zona	Tipo di attuazione	Ut m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	H max m	Tav.
4	C1	P.P.	0,48	10	G Tavernelle
19	C1	P.P.	0,45	14	A Capoluogo
21	C1	P.P.	0,60	17	A Capoluogo
22	C1	P.P.	0,45	15	A Capoluogo
23	C1	P.P.	0,45	18,8	A Capoluogo
46	C1	P.P.	0,45	14	C Lippo
47	C1	P.P.	max 2.000 mq di S.U.	11	C Lippo

**ART. 23 - Zone residenziali B4**Oggetto delle zone

Comprendono zone di nuovo impianto a completamento organico di preesistenti insediamenti.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all' **art. 17**

Modalità di intervento attuativo

Intervento edilizio diretto per concessione onerosa e convenzionata.

Indici edilizi e parametri

N Comp.	Zona	Tipo di attuazione	Uf m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	Hmax m	Tav.
15	B4	Int.diretto	0,45	12	A Capoluogo
18	B4	Int.diretto	0,60	10	A Capoluogo
61	B4	Int.diretto	0,60	10	H Castel Campeggi
101	B4	Int.diretto	0,45	12	B Longara
123	B4	Int.diretto	0,30	12	A Capoluogo

La convenzione dovrà prevedere all'interno delle zone edificabili B4 la dotazione minima di spazi pubblici da cedere al comune per opere di urbanizzazione secondo la seguente tabella:

P = parcheggi pubblici

V = verde attrezzato a parco e per lo sport

5 mq ogni 27 mq di Su

16 mq ogni 27 mq di Su

Qualora l'amministrazione lo ritenga opportuno il verde pubblico potrà essere monetizzato; la somma ricavata va destinata all'attuazione dei servizi previsti dal PRG, preferibilmente nell'ambito della zona in cui ricade l'intervento.

Per la zona B4 n.123 (tav.A Capoluogo) al fine di prevenire la futura possibilità di un inquinamento acustico derivante dagli sviluppi della struttura aeroportuale, gli edifici dovranno essere realizzati in conformità al regolamento edilizio.

## **ART. 24 - Zone residenziali C2p**

### Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 17.

### Modalità di intervento attuativo

Nelle tavole di piano é individuato il perimetro delle singole zone per le quali é previsto "l'intervento urbanistico preventivo".

Nelle tavole di piano sono individuati il perimetro dei comparti e indicativamente la viabilità principale, gli spazi pubblici, il verde attrezzato del comparto e le zone C2p che comprendono le aree di pertinenza degli edifici.

Gli strumenti attuativi dovranno prevedere all'interno delle zone edificabili C2p, comunque, la dotazione minima di spazi pubblici da cedere al comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria secondo la seguente tabella, in conformità con l'art.46 della L.R.47/78:

S1 = sup. per urbanizzazioni primarie (strade, percorsi ciclabili, pedonali e aree per attrezzature tecnologiche al servizio dell'insediamento) nella quantità effettivamente realizzata a servizio del comparto.

P = parcheggi pubblici	5 mq ogni 27 mq di Su
V = verde attrezzato a parco e per lo sport	16 mq ogni 27 mq di Su

Qualora all'interno di strumenti urbanistici attuativi, siano previste destinazioni d'uso per attività direzionali, terziarie, di servizio alle imprese, nonché commerciali o alberghiere, le dotazioni di P e V devono essere incrementate fino a rispettare le seguenti dotazioni minime:

m<sup>2</sup>. 40 destinati a parcheggi pubblici per ogni 100 m<sup>2</sup>. di S.l.u. avente le suddette destinazioni;

m<sup>2</sup>. 60 destinati a verde pubblico alberato e attrezzato per ogni 100 m<sup>2</sup>. di S.l.u. avente le suddette destinazioni.

I suddetti spazi pubblici sono da intendersi aggiuntivi a quelli individuati in cartografia all'interno dei comparti di attuazione per tutti i comparti con esclusione del solo comparto n. 96. Per quest'ultimo il suddetto standard a verde concorre alla realizzazione di quello individuato in cartografia internamente al comparto, che rappresenta comunque il minimo inderogabile.

**ZONE RESIDENZIALI C2p**

N° comp	Zona	Tipo di attuazione	Su. comp m <sup>2</sup>	Su. P.P. m <sup>2</sup>	Su edilizia pubblica m <sup>2</sup>	Su Convenzionata m <sup>2</sup>	H max m	Località
96	C2p	P.P.	1.950	1.350	600	-	9.0	A Capoluogo
106	C2p	P.P.	18.600	12.900+ Su. esist	2.700	3.000**	15.5	A Capoluogo
107	C2p/ D6*	P.P.	10.700	10700+ Su esist 1.924= 12624			20.00	A Capoluogo
108	C2p	P.I.	12.750	4.800+ Su. esist	-	4.800 + 3.500	15.5	A Capoluogo
111	C2p	P.P.	7592,96	7592,96			15.5	B Longara
119	C2p	P.P.	450 + esistente	450			9.0	B Longara

\*Parte del comparto 107 (per una superficie pari a St 5160,53 mq) è destinata a zona omogenea D6 per servizi alla persona, disciplinata dall'art. 29ter delle presenti N.T.A.

\*\* i 3000 mq sono così suddivisi:

1800 mq di S.U. (1700+100 mq che verranno ceduti con la presente variante) la Edilpianoro S.p.a edificherà liberamente . All'interno di detto intervento di edilizia libera la Edilpianoro si impegna ad offrire 13 (tredici ) alloggi in locazione al Comune che li utilizzerà secondo le proprie necessità così come disposto nella convenzione modificata con D.C 73 del 30/09/03 . Con i 100 mq che si aggiungeranno a seguito della presente richiesta di variante verranno realizzati altri 2 alloggi che si sommeranno ai 13 sopra menzionati per un totale di 15 alloggi in locazione.

1200 mq di S.U. di proprietà del Comune (per realizzare 17 alloggi di varie metrature che il Comune utilizzerà come alloggi di rotazione nel quadro dei fabbisogni relativi all'attuazione dell'Accordo "Garibaldi 2" come disposto nella convenzione modificata con D.C 73 del 30/09/03)

L'attuazione delle zone é subordinata al soddisfacimento di quanto indicato nella "Relazione geologica - sezione 2) - Conclusioni" delle relative schede di analisi di edificabilità.

Per le zone C2p n. 106 e n. 108 (tav. A Capoluogo), al fine di prevenire la futura possibilità di un inquinamento acustico derivante degli sviluppi della struttura viaria, si dovrà realizzare, all'interno della fascia a verde pubblico a sud e per tutta la lunghezza di detta fascia, un rilevato di terreno dell'altezza minima di 3 metri.

Per quanto riguarda l'area C2p n. 108 (Tav. A Capoluogo) la Su assentita é pari a m<sup>2</sup> 12.750 in aggiunta alla Su esistente. Di tale Su m<sup>2</sup> 3.500 sono destinati esclusivamente a casa di

riposo o ad alloggi da realizzare attraverso edilizia convenzionata. Per questo comparto é previsto un "Piano Urbanistico Preventivo".

## ART. 24 bis - Zone residenziali di espansione C3

### 1. Oggetto della zona

Aree destinate all'espansione urbana intercluse tra l'abitato del capoluogo e la SP Padullese.

### 2. Usi ammessi e relative quantità

Sono ammessi i seguenti tipi di utilizzo:

- a) residenza, in quantità non superiore a 40.000 mq di Su; in questa quantità massima possono essere ricomprese le attività compatibili con la residenza elencate al precedente art.17, in misura non superiore al 5% della Su ammessa;
- b) funzioni commerciali/direzionali, di cui alle lett. b1), b2), b3), del precedente art.17, in misura non superiore a 2000 mq di Su, aggiuntiva rispetto alla Su della precedente lett. a).

### 3. Capacità insediativa e diritti edificatori

La *capacità insediativa* totale della zona, distribuita tra le diverse funzioni indicate al precedente punto 2., é di 42.000 mq di Su.

Alle aree delle ditte proprietarie ricadenti nella zona alla data di adozione della variante é attribuito un diritto edificatorio che dà luogo a una *potenzialità edificatoria* pari a 2/3 della *capacità insediativa totale*, corrispondente a 28.000 mq di Su, dei quali non meno di 1.000 mq di Su per funzioni commerciali/direzionali.

Al Comune é attribuita una *potenzialità edificatoria*, da utilizzarsi per politiche a favore del diritto alla casa, pari a 1/3 della *capacità insediativa totale*, corrispondente a 14.000 mq di Su, dei quali 1000 mq di Su per funzioni commerciali/direzionali.

Alle aree delle ditte proprietarie ricadenti nella zona alla data di adozione della variante, in attuazione degli accordi pregressi già intervenuti, é attribuito, indipendentemente dalla dimensione delle aree in possesso, un diritto edificatorio rispettivamente di:

- 8.000 mq. di Su all'area della ditta proprietaria che ha sottoscritto la convenzione di cui alla delibera consiliare n. 73 del 30.9.03,
- 20.000 mq. di Su all'area dell'altra ditta proprietaria ricadente nella zona.

### 4. Modalità di attuazione

#### *4.1. schema generale*

Ai fini di assicurare un organico assetto urbanistico deve essere predisposto dalle ditte proprietarie uno *schema generale* relativo all'intera zona individuata nella tavola di piano, da approvarsi con apposito provvedimento della Giunta comunale.

Lo *schema generale* individua:

- a) l'ubicazione delle *superfici fondiari* e relativa distribuzione delle quantità di Su di cui al precedente punto 1.;
- b) l'ubicazione delle *infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti* elencate all'art. A-23, commi 1 e 2, della LR 20/2000; i *parcheggi pubblici a diretto servizio dell'insediamento* vanno previsti in misura non inferiore a 4 mq/30 mq di Su. Il tracciato ciclopeditoneale

individuato nella tavola di piano è indicativo e può essere modificato purchè venga garantita la continuità dei percorsi ciclopedonali individuati dal piano;

c) l'ubicazione delle *attrezzature e spazi collettivi* di cui all'art. A-24, commi 1 e 2, della LR 20/2000, secondo le indicazioni della tavola di piano, comprendenti:

- zone per *l'istruzione* (6.800 mq);
- *spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive* (36.870 mq),

per un totale di 43.670 mq, corrispondenti a 104 mq ogni 100 mq di Su. L'ubicazione e la forma delle aree riportate nella tavola di piano non può essere modificata se non marginalmente, ferma restando la quantità delle superfici richieste. Negli *spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive* sono consentite solo destinazioni a parco o ad attrezzature ricreative/sportive scoperte comportanti quote di impermeabilizzazione non superiori a 0.002 mq per mq di Sf destinato a verde, ricadendo l'area sui *conoidi permeabili della pedecollina e alta pianura* di cui agli artt. 5.3 e 5.4 delle Norme di attuazione del PTCP;

d) l'ubicazione delle *dotazioni ecologiche e ambientali* di cui all'art. A-25 della LR 20/2000, secondo le indicazioni della tavola di piano, comprendenti:

- la *fascia di ambientazione* della SP Padullese (spessore minimo: 20 m);
- l'*alveo* dello scolo Peloso e relative *fasce di tutela fluviale* (10 m per lato);
- le *vasche di laminazione* delle acque meteoriche (con esclusione delle acque di prima pioggia) dimensionate in rapporto alla nuova espansione e ai fabbisogni pregressi del capoluogo;

l'ubicazione e la forma delle aree riportate nella tavola di piano non può essere modificata se non per aumentarne lo spessore in rapporto all'obbligo di rispettare le fasce di tutela richieste;

L'individuazione effettuata dallo Schema generale deve rispettare le seguenti condizioni:

- l'ubicazione delle *superfici fondiari* relative a *scuole, parchi pubblici e insediamenti residenziali*, in quanto rientranti nelle tipologie di insediamenti di cui all'art.8, comma 3 della L.447/95, deve essere effettuata in aree che ai sensi della classificazione acustica, di cui alla LR 15/01, siano, o vengano contestualmente classificate, in classe III o inferiore in conformità alle disposizioni del DPCM 14.11.97 e della Del. GR 2053/2001, attraverso un'organizzazione dell'insediamento che preveda il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 13.5, commi 1, 2, 3, 5, 7, del PTCP;
- l'ubicazione delle *superfici fondiari* relative a *aree verdi attrezzate e insediamenti residenziali* non è consentita, ai sensi dell'art. 13 della LR 30/20, nella fascia di rispetto della linea ad alta tensione, individuata nella tavola di piano secondo i criteri dell'art. 13.4 della delibera della GR n. 197/2001;
- va prefigurato uno schema progettuale unitario dell'area destinata alle *dotazioni ecologiche e ambientali* che risponda alle esigenze funzionali e ambientali richieste e che definisca i caratteri morfologici/paesaggistici del bordo orientale del capoluogo.

#### 4.2. modalità e tempi di attuazione

La *capacità insediativa totale* prevista al precedente punto 3. è realizzabile nei tempi e con le modalità sotto riportate:

- una quota pari al 52% della *capacità insediativa totale* (22.000 mq di Su) è attuabile previo inserimento nel *Programma pluriennale di attuazione (PPA)*; il Comune attraverso il

*PPA*, in conformità alle leggi n. 10/77 e n. 136/99, circoscrive, all'interno dello *schema generale* e in accordo con le ditte proprietarie, le aree da interessare con lo strumento urbanistico attuativo, relative agli interventi edilizi e alle *dotazioni territoriali* dimensionate in misura proporzionale ai detti interventi (secondo i criteri degli artt. A-23, A-24, A-25, A-26 della LR 20/2000) o in misura maggiore se necessario per l'assetto prefigurato dallo *schema generale*; le aree individuate dal *PPA* vanno assoggettate a un *piano urbanistico attuativo (PUA)* costituito da un *piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata*.

Delle superfici fondiarie relative a 22.000 mq. di Su individuate dal *piano particolareggiato*, spettano alla ditta proprietaria che ha sottoscritto la convenzione di cui alla *delibera CC n.73 del 30.9.03* superfici fondiarie per 8.000 mq di Su, all'altra ditta proprietaria superfici fondiarie per 8.000 mq di Su, e al Comune superfici fondiarie, cedute a titolo gratuito, per mq. 6.000 di Su;

- una quota pari al 48% della *capacità insediativa totale* (20.000 mq di Su) è attuabile solo successivamente alla approvazione del *PSC* di cui all'art.28 della LR 20/2000, secondo i tempi e le modalità di attuazione da questo definiti.

Delle superfici fondiarie relative a 20.000 mq di Su, spettano alla ditta proprietaria dell'area superfici fondiarie per 12.000 mq di Su e al Comune superfici fondiarie, cedute a titolo gratuito, per 8000 mq di Su.

## 5. Disposizioni da osservare nella attuazione degli interventi

### *5.1. prescrizioni di carattere urbanistico*

5.1.1. I *soggetti attuatori* degli interventi (le ditte proprietarie delle aree e i soggetti utilizzatori della potenzialità edificatoria), ai sensi dell'art. A-26 della LR 20/2000, devono concorrere, proporzionalmente alla potenzialità edificatoria loro riconosciuta all'interno del *piano urbanistico attuativo*, alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli interventi edilizi, individuate dal medesimo piano, attraverso:

a) la realizzazione e cessione gratuita al Comune delle *infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti* elencate all'art. A-23 della LR 20/2000, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo;

b) la cessione gratuita al Comune delle aree per *attrezzature* individuate nella tavola di piano, e l'assunzione in quota parte degli oneri relativi alla loro sistemazione;

c) la realizzazione e la cessione gratuita al Comune, o agli Enti delegati alla gestione, delle *dotazioni ecologiche e ambientali* individuate spazialmente nella tavola di piano.

5.1.2. I *piani urbanistici attuativi*, che danno attuazione allo *schema generale* per la parte loro attribuita, devono:

a) recepire nella organizzazione delle *dotazioni ecologiche e ambientali* le disposizioni delle Norme del PSAI del torrente Samoggia (art.16 - *fasce di pertinenza del reticolo idrografico nel territorio di pianura*) e delle Norme di attuazione del PTCP (art. 4.3, c.2, relativo alle *fasce di tutela fluviale*; art. 4.8, c.1, relativo al *controllo degli apporti d'acqua*; art.12.11, c.5, 6, 7, 8, 9, relativi alle *fasce di ambientazione*);

b) recepire nella organizzazione degli insediamenti le disposizioni dell'art. 13.4, c.2, delle Norme di attuazione del PTCP, relative all'*uso razionale delle risorse idriche* (stoccaggio acque meteoriche provenienti dai tetti e relativo utilizzo); prevedere nella organizzazione delle reti tecnologiche e della pubblica illuminazione criteri e sistemi finalizzati al risparmio energetico e al contenimento dell'inquinamento luminoso (in conformità all'art.5. della LR 19/03); prevedere indirizzi per la progettazione edilizia relativi al risparmio energetico, al

risparmio della risorsa idrica all'interno dei singoli edifici, all'utilizzo di tecniche di bioarchitettura, anche in rapporto a specifiche disposizioni comunali che prevedano allo scopo la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria; prevedere idonee forme di controllo e disciplina delle acque di prima pioggia conformemente alle disposizioni in merito della specifica Direttiva regionale;

c) provvedere alla valutazione previsionale del clima acustico, di cui all'art.8 della L.447/95, che dimostri la compatibilità acustica dell'insediamento ai sensi delle disposizioni di legge, e recepire le disposizioni dell'art.13.5, comma 3, delle Norme di attuazione del PTCP;

d) individuare le fasce di rispetto delle linee elettriche a media tensione, presenti o previste nell'area, in conformità alle disposizioni dell'art. 13 della Delib. GR 197/2001.

## 5.2. prescrizioni da osservarsi nei singoli interventi edilizi :

a) parcheggi privati: devono essere previsti *parcheggi privati* in misura non inferiore a 1 mq/3 mq di Su (cfr. L.122/89) e, per le attività commerciali, *parcheggi pertinenziali* in misura non inferiore a quanto disposto dalla Deliberazione del Consiglio regionale n. 1253/99, art.5.2.;

### b) distanze:

distanza minima degli edifici dalla SP Padullese: 50,00 m (in ottemperanza all'art. 13.8 del PTCP);

distanza minima degli edifici dalle strade di penetrazione urbana: 10m;

distanza minima degli edifici dai confini di zona: non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a 5 m; in presenza di zone destinate a *spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive* o di zone destinate alle *dotazioni ecologiche e ambientali* la distanza minima degli edifici dai confini di tali zone é di m.3;

c) altezze: le altezze massime degli edifici sono definite dal piano particolareggiato nel rispetto delle servitù aeronautiche (art.59 delle Norme del piano);

d) superfici permeabili: spetta al piano particolareggiato, in ragione delle diverse tipologie edilizie previste, disporre in ordine alle percentuali di superficie permeabile dei singoli lotti;

e) disposizioni di strumenti regolamentari: devono essere seguite tutte le disposizioni del *Regolamento Edilizio*, del *Regolamento del verde pubblico e privato* e le disposizioni vigenti per la mitigazione del rischio sismico;

f) disposizioni per gli esercizi commerciali: l'inserimento di *strutture di vendita medio-grandi* (*superficie di vendita* compresa tra 1500 e 2500 mq) e *grandi* (*superficie di vendita* maggiore di 2500 mq) é subordinato alle disposizioni dell'art. 9.5 delle Norme di attuazione del PTCP.

## ART. 25 - Zone omogenee 'D'

### Oggetto delle zone

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale, commerciale e direzionale, di cui all' art. 2 del D.M. 2.4.68 n. 1.444 ed all'art. 39 L.R. 47 integrata dalla L.R. 23 e dal Capo A-III artt. A-13, A-14 e A-15 della L:R. 20/2000.

### Destinazioni d'uso

Nelle sottozone **D** sono ammesse salvo diverse indicazioni le seguenti destinazioni d'uso:

- insediamenti industriali o artigianali manifatturieri;
- insediamenti artigianali dei servizi;
- insediamenti per attività ausiliarie al servizio dei mezzi di trasporto;
- magazzini (con eventuale attività di commercio all'ingrosso) e depositi;
- insediamenti per esercizi commerciali di vicinato non alimentari che risultino per merceologia complementari alla vendita dei prodotti aziendali delle aziende esistenti; strutture di vendita per il commercio al dettaglio non alimentare fino ad un massimo di 800 m<sup>2</sup> di SV solo se come Nuova Costruzione su lotto libero e, nel capoluogo anche come cambio di destinazione d'uso nella zona individuata come 'Area urbana centrale. Nelle località di: Lo Zoppo, Castello di Campeggi, Sacerno e Tavernelle Pesa è consentito il mantenimento degli esercizi di vicinato esistenti senza ampliamenti della SV.
- nell'ambito del capoluogo, una singola struttura di vendita per il commercio al dettaglio alimentare di SV inferiore a m<sup>2</sup> 1.500 ( "medio-piccola struttura di vendita" ) , solo se come Nuova Costruzione su lotto libero e con conseguente chiusura di una "medio-piccola struttura di vendita" esistente nel medesimo centro urbano;
- funzioni direzionali; funzioni terziarie di servizio alle attività produttive;
- attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria;
- insediamenti per la gestione dei servizi educativi per la prima infanzia privati e privati a gestione convenzionata (L.R. 1/2000 e smi, L. 448/2001 , L.289/2002 e Delibera del Consiglio Regionale 20 gennaio 2005, n. 646)

Le aree destinate ad ospitare i servizi educativi per la prima infanzia sono soggette alle seguenti condizioni:

Qualità dell'aria

- a) si consente la realizzazione di nuovi insediamenti educativi per la prima infanzia esclusivamente a distanze non inferiori a quelle prescritte dall'art. 13.8 del PTCP "requisiti degli insediamenti in materia di qualità dell'aria" (distanze superiori a m 50 dal confine stradale delle strade extraurbane, classificate come rete di base di interesse regionale, dalla viabilità extraurbana secondaria di rilievo provinciale o interprovinciale e delle strade urbane classificate dai PGTU come strade di scorrimento; distanze superiori a m 100 dal confine stradale delle strade extraurbane, esistenti o progettate, classificate come rete autostradale e 'grande rete' di interesse nazionale/regionale);
- b) si consente la realizzazione di nuovi insediamenti educativi per la prima infanzia solo ed esclusivamente se non vi siano – e non vi saranno – ricadute di fonti di inquinamento atmosferico puntuale derivanti dalla presenza di impianti artigianali, industriali o di servizio e che, in futuro, non saranno insediate nuove attività che possono determinare analoghe complicanze;

Clima Acustico

Si consente la realizzazione di nuovi insediamenti educativi per la prima infanzia esclusivamente in aree che possiedono i parametri minimi diurni previsti per la classe I (ai sensi del D.P.C.M. 14/11/1997).

Nei nuovi insediamenti, oltre al rispetto del limite, si deve tendere a garantire il rispetto di valori di qualità definiti dalla tabella B dell'allegato del D.P.C.M. 14/11/1997.

In sede di pianificazione attuativa di nuovi insediamenti per i servizi educativi per l'infanzia si dovrà presentare una documentazione revisionale del clima acustico che garantisca la compatibilità acustica dell'insediamento con il contesto.

Vanno comunque seguite le indicazioni contenute nel paragrafo 7) dell'art. 13.5 del PTCP<sup>32</sup>.

Si dovrà porre attenzione all'isolamento acustico di facciata D2m,nT come previsto dal D.P.C.M. 05/12/1997 sui requisiti passivi acustici degli edifici.

#### Inquinamento elettromagnetico

I nuovi insediamenti educativi per la prima infanzia devono sempre essere previsti in aree in cui non si riscontrino valori di campo elettromagnetico:

- pari o superiori a 0,2 microtesla per i campi elettromagnetici a bassa frequenza (generati da linee elettriche a media o alta tensione o da cabine di trasformazione elettrica, ecc.)<sup>33</sup>;
- pari o superiore a 6V/m per i campi elettromagnetici ad alta frequenza (generati da ripetitori radio TV, stazioni radio base, ecc)<sup>34</sup>;

#### Accessibilità

I nuovi insediamenti educativi per la prima infanzia devono essere realizzati in aree che garantiscano un percorso ed un accesso in sicurezza della strada, con adeguate dotazioni di parcheggio e di sosta in sicurezza, ciò anche in rapporto alle caratteristiche ed alle esigenze di servizio.

#### Requisiti strutturali dei locali

Dovranno rispondere, puntualmente, a quanto prescritto dalle normative specifiche, nonché dalle disposizioni vigenti in materia igienico sanitaria e di sicurezza.

Incremento della superficie residenziale nelle zone produttive

La superficie destinata a servizi educativi per la prima infanzia è da considerarsi a servizio di sola funzione di custodia e, comunque, solamente a stretta condizione che siano adottate tutte le misure atte ad assicurare sia un adeguato isolamento acustico che un adeguato isolamento da ogni fronte, od emissione, che risulti a qualsiasi titolo nociva o pericolosa. Altresì si dovrà provvedere affinché l'ubicazione delle destinazioni delle destinazioni suddette tenga conto delle condizioni di sicurezza, in particolare per gli accessi alle abitazioni, che dovranno risultare indipendenti dall'attività, nonché in relazione alla movimentazione degli automezzi. A tal proposito si ritiene necessario provvedere a studiare dei percorsi privilegiati per l'accesso in sicurezza agli appartamenti attraverso l'area produttiva.

- pubblici esercizi, rivendite di giornali e riviste, tabaccherie e palestre;
- insediamento a servizio della viabilità, a ristorazione e alberghiera limitatamente alla zona **D3** comparto **n. 37 e n. 37\***.

Sono inoltre ammesse abitazioni strettamente funzionali all'attività produttiva nella misura massima di **95 m<sup>2</sup>. di S.u.** netta abitabile, (calcolata come **all'art. 3 del D.M. 10.5.77 n. 801**) per ciascun lotto, esistente documentato da ricavarsi nell'ambito della **S.I.u. edificabile**, e sempreché non ostino norme di carattere igienico-sanitario.

<sup>32</sup> in conformità alle indicazioni contenute nel paragrafo 5 dell'art. 13.5 del PTCP la soluzione delle cosiddette "finestre silenziose" è da considerarsi un espediente progettuale da utilizzarsi solo in aggiunta alle altre misure di mitigazione adottate e solo per destinazioni d'uso non classificabili come residenziali o sensibili

<sup>33</sup> In generale il requisito degli 0,2 microtesla è rispettato laddove siano assicurati i corridoi di rispetto di cui alle tabelle 1 e 2 della Delibera di Giunta Regionale n. 197/2001.

<sup>34</sup> Il requisito dei 6 V/m, per le Stazioni Radio Base, è convenzionalmente rispettato quando la distanza minima tra l'area di intervento e la SRB medesima sia di almeno 200 metri (nel caso di ripetitori radio televisivi detta distanza sale a 500 metri dall'area di intervento).

Nel caso di aziende strutturate in più lotti, la quota di residenza ammessa può essere concentrata all'interno di un solo lotto. Nel caso di nuovi frazionamenti di lotti già edificati la Sf non può essere inferiore a 1000 m<sup>2</sup>.

La **S.u.** netta abitabile può essere incrementata fino a **m<sup>2</sup>. 190** nel caso di lotti con S.f. superiore a **m<sup>2</sup>. 10.000**.

La quota di residenza può essere realizzata solo contestualmente o dopo la realizzazione dei locali produttivi e non é consentita nei lotti dove sia edificata una **S.I.u. inferiore a m<sup>2</sup>. 300**.

Nel comparto 143 non sono ammesse abitazioni, neanche quelle strettamente funzionali all'attività produttiva. Sono ammesse solo le abitazioni delle Corti Rurali esistenti con le limitazioni previste dall'art. 27 - Comparto 143 delle presenti norme.

#### Zone D ricadenti nelle 'Aree Urbane Centrali'.

In queste aree, come individuate nelle planimetrie di PRG, in applicazione di quanto previsto dall'art.8 della legge regionale n.14/99, il comune può approvare Progetti Di Valorizzazione Commerciale.

Nelle more dell'approvazione da parte dell'Amm.ne Comunale dei Progetti di Valorizzazione come previsti dalla legge 14/99, è consentito il cambio d'uso da SU di qualunque tipo a SV, come prevista nel punto precedenti e per realizzare 'esercizi di vicinato' solo se vengono reperiti integralmente gli standards pubblici e pertinenziali previsti per la SV.

Per le superfici di vendita alimentari e non alimentari esistenti alla data di adozione della presente variante è consentito il mantenimento delle stesse, e per le superficie di vendita (SV), inferiori ai 1.500 mq, si consente un ampliamento del 10% della SV (come definita nel regolamento edilizio), tale ampliamento deve comunque rientrare nell'indice di sottozona esistente all'atto della richiesta e non deve comunque superare in ogni caso i 1.500 mq di SV.

#### **Articolazione delle zone D**

**ZONE D1-1 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI.**

**ZONE D1-2 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI RISTRUTTURAZIONE.**

**ZONE D2d - NUOVE LOCALIZZAZIONI PRODUTTIVE IN COMPLETAMENTO.**

**ZONE D2p - NUOVE LOCALIZZAZIONI PRODUTTIVE IN ESPANSIONE.**

**ZONE D3 - ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALLA VIABILITA'**

**ZONE D4 - CENTRI-COMMERCIALI**

#### **ART. 26 - Zone D1-1 - Insedimenti produttivi esistenti**

##### Oggetto della zona

Sono zone produttive esistenti non necessitanti di particolari interventi di razionalizzazione

##### Destinazione d'uso in caso di intervento

Sono consentite tutte le destinazioni di cui all' art. 25.

Nella sottozona D1-1 n. 24 e n. 54 in caso di cambio di destinazione d'uso sono ammesse le destinazioni di cui all' art. 25 solo se a giudizio del Sindaco sentito il parere dell'U.S.L. e della

C.E., non sono incompatibili con la residenza in quanto generatrici di traffico o sorgenti di inconvenienti igienico-sanitari.

#### Modalità di intervento costruttive

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, cambio di destinazione d'uso, restauro e risanamento conservativo art.31 L.457/78, ristrutturazione edilizia art.31 L.457/78, ristrutturazione urbanistica art.31 L.457/78, ricostruzione, ampliamento, nuova edificazione.

#### Modalità di intervento attuativo

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto, salvo che nelle planimetrie di P.R.G. siano comprese in un comparto soggetto a strumento urbanistico preventivo. Sono inoltre subordinati alla formazione di uno strumento urbanistico preventivo tutti gli interventi riguardanti aree con superficie fondiaria maggiore o uguale a 10.000 m<sup>2</sup>, comportanti il frazionamento dell'area e/o degli edifici, finalizzato all'insediamento, in proprietà o in uso, di una pluralità di attività e/o soggetti; il piano particolareggiato dovrà riguardare l'intera area e dovrà tener conto delle eventuali aree per servizi pubblici (escluse le sedi viarie) già cedute al momento dell'insediamento originario.

#### Indici e parametri

##### ZONE D1-1

COMPARTO N <sup>∞</sup>	TIPO DI ATTUAZIONE	UF	LOCALITA'
5	Intervento diretto	0,60	3 Tavernelle
6	Intervento diretto	0,60	G Tavernelle
24	Intervento diretto	0,60	A Capoluogo
25	Intervento diretto	0,60	A Capoluogo
26	Intervento diretto	0,60	7 Calderara
27	Intervento diretto	0,60	E Bargellino
28	Intervento diretto	0,60	E Bargellino
29	Intervento diretto	0,60	E Bargellino
30	Intervento diretto	0,60	E Bargellino
31	Intervento diretto	0,60	E Bargellino
32	Intervento diretto	0,60	E Bargellino
33 <sup>(1)</sup>	Intervento diretto	0,60	D San Vitale
34	Intervento diretto	0,60	E Bargellino
35	Intervento diretto	0,60	D S. Vitale
36	Intervento diretto	0,60	D S. Vitale
48	Intervento diretto	0,60	D S. Vitale
49	Intervento diretto	0,60	C Lippo / D S. Vitale
50	Intervento diretto	0,60	C Lippo / D S. Vitale

51*	Intervento diretto	0,60	C Lippo
52	Intervento diretto	0,60	C Lippo
52 bis	P.P.I.P.	0,90	C Lippo
54	Intervento diretto	0,60	C Lippo
55	Intervento diretto	0,60	C Lippo
55 bis	Intervento diretto		C Lippo
55 ter	Come da P.d.R.		C Lippo
56	Intervento diretto	0,60	C Lippo
75	Intervento diretto	0,60	E Bargellino
78	Intervento diretto	0,60	3 Tavernelle
79	Intervento diretto	0,60	E Bargellino
95	Intervento diretto	0,60	C Lippo
97	Intervento diretto	esistente	E Bargellino
103	Intervento diretto	0,60	C Lippo / D S. Vitale
130	Intervento diretto	esistente	E Bargellino

(1) Nell'ambito del Comparto 33 è consentita la realizzazione di una medio piccola struttura di vendita (con SV come definita nelle tabella riportata al punto e) dell'art. 10 delle presenti norme) ad uso alimentare, da collocarsi nella zona prospiciente via Garibaldi.

\* Nel Comparto 51 il soggetto citato nell'Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 approvato con Delibere di G.C. n. 160 del 02/12/2008 e n. 189 del 16/12/2008, ha a disposizione una capacità edificatoria pari a mq 3.000,00 di SLU aggiuntiva rispetto all'indice definito dal presente articolo.

E' consentito l'incremento della Slu "una tantum" del 15% in alternativa al raggiungimento dell'indice consentito.

Per quanto attiene al comparto n. 25 é fatto obbligo in sede di richiesta di concessione edilizia di mantenere con destinazione a parcheggio pubblico (di proprietà privata) la zona già individuata in sede di adozione e localizzata in posizione attigua al parcheggio pubblico esistente (per una superficie complessiva di 450 m<sup>2</sup>).

- Sm = (sup. minima d'intervento): 1.000 m<sup>2</sup>.

- una quota della Slu deve essere destinata ai seguenti servizi:

mensa, refettorio, spogliatoi, docce, wc, pronto soccorso, attrezzature socio-ricreative.

Tale dotazione dovrà essere comunque adeguata al numero reale di addetti;

Gli utilizzatori che in base a quanto previsto dalla precedente normativa di P.R.G. hanno usufruito dell'indice UF 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. sono tenuti al rispetto degli impegni assunti con atto di convenzione con l'Amministrazione comunale.

#### Zone D1-2 - Insediamenti produttivi di ristrutturazione

##### Oggetto della zona

Tali comparti comprendono edifici industriali o artigianali o commerciali presenti nei centri abitati di Sacerno e Tavernelle per i quali sono consentiti modesti ampliamenti.

##### Destinazioni d'uso consentite

Nelle sottozone D1-2 n. 8 e n. 93 in caso di cambio di destinazione d'uso sono ammesse le destinazioni di cui all'art. 25 solo se a giudizio del Sindaco, sentito il parere dell'U.S.L. e della C.E. non sono incompatibili con la residenza in quanto generatrici di traffico o sorgenti di inconvenienti igienico-sanitari.

##### Modalità di intervento costruttive

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, cambio di destinazione d'uso, restauro e risanamento conservativo art.31 L.457/78, ristrutturazione edilizia art.31 L.457/78, ristrutturazione urbanistica art.31 L.457/78, ricostruzione, ampliamento, nuova edificazione.

##### Modalità di intervento attuative

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto salvo che nelle planimetrie di P.R.G. siano comprese in un perimetro di comparto soggetto a strumento urbanistico preventivo.

#### Indici e parametri

##### Zone D1-2

COMPARTO N.	TIPO DI ATTUAZIONE	UF	LOCALITA'
93	Intervento diretto	0,36	F Sacerno
8	Intervento diretto	0,48	G Tavernelle

E' consentito l'incremento della Slu "una tantum" del 15% in alternativa al raggiungimento dell'indice consentito.

##### Comparto n. 93 (Località Sacerno)

- Sm = (superficie minima d'intervento): 1.000 m<sup>2</sup>

##### Comparto n. 8 (Località Tavernelle)

- Sm = (superficie minima d'interv.): 1.000 m<sup>2</sup>

Per entrambi i Comparti n. 93 (Sacerno) e n. 8 (Tavernelle) valgono inoltre le seguenti norme:

una quota della Slu deve essere destinata ai seguenti servizi:

mensa, refettorio, spogliatoi, docce, wc, pronto soccorso, attrezzature socio-ricreative;

Tale dotazione dovrà essere comunque adeguata al numero reale di addetti;

Le attività insediate non devono procurare inquinamenti o malsanie ambientali.

## ART. 27 - Zone D2-d - Nuove localizzazioni produttive in completamento

### Oggetto della zona

Sono le nuove quote previste a completamento di insediamenti esistenti nel territorio.

### Destinazione d'uso consentite

Sono consentite tutte le destinazioni di cui all' **art. 25**.

### Modalità di intervento costruttive

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, cambio di destinazione d'uso, restauro e risanamento conservativo art.31 L.457/78, ristrutturazione edilizia art.31 L.457/78, ristrutturazione urbanistica art.31 L.457/78, ricostruzione, ampliamento, nuova edificazione.

### Modalità di intervento attuative

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto salvo che nelle planimetrie di P.R.G. siano comprese in un comparto soggetto a strumento urbanistico preventivo.

### Indici e parametri

## Zone D2-d

COMPARTO N <sup>o</sup>	TIPO DI ATTUAZIONE	UF	LOCALITA'
78a	Intervento diretto	0,52	3 Tavernelle
78b	Intervento diretto	0,52	3 Tavernelle
105	Intervento diretto	0,52	E Bargellino
109	Intervento diretto	0,52	E Bargellino
110	Intervento diretto	0,40	E Bargellino
113	Intervento diretto	0,60	7 Calderara
114	Intervento diretto	0,60	7 Calderara
115	Come da PP	Slu = 35.822 mq	C Lippo
116*	Intervento diretto	0,585	D S. Vitale
134	Intervento diretto	Slu = 800 mq	Tavernelle

Sm = (superficie minima d'intervento): 1.000 m<sup>2</sup>

distacchi tra gli edifici: valgono quelli previsti dall' **art. 5**, delle presenti norme;

una quota della **Slu** deve essere destinata ai seguenti servizi:

mensa, refettorio, spogliatoi, docce, wc, pronto soccorso, attrezzature socio-ricreative.

Tale dotazione di servizi dovrà essere comunque adeguata al numero reale di addetti

\*Nel Comparto 116, la capacità edificatoria a disposizione del soggetto firmatario dell'Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 approvato con Delibere di G.C. n. 160 del 02/12/2008 e n. 189 de3l 16/12/2008 è diminuita di mq 3.000,00 di SLU.

L'attuazione delle zone é subordinata al soddisfacimento di quanto indicato nella "Relazione geologica - sezione 2) - Conclusioni" delle relative schede di analisi di edificabilità.

Per i **comparti n. 78a e 78b** dovranno essere realizzate le aree di parcheggi e verde private di uso pubblico come indicate nella cartografia di piano.

Il **comparto n. 134** si attua per intervento edilizio diretto convenzionato per meglio disciplinare il carico insediativo e la tutela del centro abitato adiacente. Le attività ammesse in questo comparto saranno quelle legate alla riparazione dell'auto. La realizzazione delle opere saranno subordinate all'assunzione da parte dei soggetti attuatori di misure di salvaguardia per ridurre il rischio di allagamento secondo le indicazioni espresse dall'art. 21 del vigente Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico.

## B) - Zone D2-p - Nuove localizzazioni produttive in espansione

### Oggetto della zona

Comprendono le aree previste per i nuovi insediamenti produttivi.

### Destinazioni d'uso consentite

Sono consentite tutte le destinazioni di cui all' **art. 25**.

### Modalità di intervento costruttive

Nuova edificazione

### Modalità di intervento attuative

In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo esteso all'intero comparto come individuato nelle tavole di P.R.G.

### Indici e parametri

## ZONE D2-p

COMPARTO N°	TIPO DI ATTUAZIONE	U.T	LOCALITA'
112	P.P.	Slu max =mq.26.021(*)	E Bargellino
117	P.P.	0,38	
137	P.P.	0,38	C Lippo
143	P.P.	SC max 31.181 mq	Tavernelle

(\*) incrementabili delle quote eventualmente trasferite dal comparto B3, n.85, oltreché delle quantità di cui al successivo comma del presente articolo in caso di accorpamento di fabbricati a schiera

Vanno inoltre previste le seguenti dotazioni minime:

<b>S1</b> = superfici per urbanizzazione primaria (strade e aree per attrezzature tecnologiche al servizio dell'insediamento)	<b>10% St</b>
<b>V</b> = Spazi pubblici a parco e per lo sport	<b>10% St</b>
<b>P</b> = parcheggi pubblici	<b>5%</b>
<b>St</b>	

Qualora all'interno di strumenti urbanistici attuativi, siano previste destinazioni d'uso per attività direzionali, terziarie, di servizio alle imprese, nonché commerciali o alberghiere gli stessi strumenti attuativi devono prevedere le seguenti dotazioni minime:

**m<sup>2</sup>. 40** destinati a parcheggi pubblici per ogni **100 m<sup>2</sup>. di S.I.u.** aventi tali destinazioni;

**m<sup>2</sup>. 60** destinati a verde pubblico alberato e attrezzato per ogni **100 m<sup>2</sup>. di S.I.u.** aventi tali destinazioni.

Ove all'interno dei comparti soggetti ad obbligo di Piano Attuativo, le planimetrie del P.R.G. individuino delle **zone G** destinate a verde attrezzato e/o parcheggi pubblici, i Piani Attuativi possono proporre una diversa dislocazione ed articolazione di tali aree pubbliche all'interno del comparto; tale diversa dislocazione potrà essere approvata purché sia altrettanto funzionale dal punto di vista pubblico e fermo restando il rispetto degli standard minimi di cui sopra.

Le aree pubbliche di cui al presente paragrafo sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti, per le diverse destinazioni d'uso, per le **zone omogenee G**, di cui al seguente **art. 50**

In aggiunta ai parcheggi di cui al presente paragrafo ciascun intervento dovrà provvedere alla dotazione di parcheggi privati ai sensi dell' **art. 10** in relazione ai diversi tipi di attività previste.

La larghezza minima delle sedi viarie principali interne di scorrimento dovrà essere di **m. 10,00** di carreggiata. In queste aree il piano si attua per "intervento urbanistico preventivo" su di una superficie minima di intervento pari all'intera area come perimetrata nelle tavole di P.R.G.

Qualora l'intervento urbanistico preventivo preveda l'accorpamento dei fabbricati a schiera é consentito un **aumento "una tantum" del 10% di Ut o della Slu prevista**. Tale accorpamento deve riguardare almeno il **60%** delle aziende e di Sf. L'aumento del **10%** viene attribuito solo alle aziende costituenti il complesso accorpato.

L'attuazione delle zone é subordinata al soddisfacimento di quanto indicato nella "Relazione geologica - sezione 2) - Conclusioni" delle relative schede di analisi di edificabilità.

### **COMPARTO 137**

Nel **comparto n. 137** l'attuale dotazione di standard presente (area campo sportivo) viene ricollocata, mantenendo uguale superficie. La porzione di standard esistente, pur ricollocata, non rientra nel calcolo della superficie territoriale ed alla superficie fondiaria, restando quindi "invariante" rispetto all'attuazione del comparto.

**attuazione**

Il comparto si attua con strumento urbanistico preventivo. L'attuazione può avvenire per stralci funzionali anche sfalsati temporalmente, fatto salvo il rispetto del programma unitario. La realizzazione delle opere di urbanizzazione e l'edificazione può avvenire per stralci funzionali che devono garantire la completa autonoma funzionalità delle porzioni realizzate.

### **parametri e indici**

$St = m^2 94.216$

$Ut = 0,38 m^2/ m^2$

$Uf \leq 0,60 m^2/ m^2$

$Sc \leq 0,50 Sf$

H max m 14,00 fermo restando il rispetto delle altezze derivanti dal vincolo aeroportuale.

### **dotazioni e standard – minimi**

Lo strumento attuativo garantirà l'accorpamento delle aree pubbliche cedute sia in relazione ad attività produttive, sia direzionali/terziarie.

Sono da prevedersi dotazioni minime pari a:

$S1 = 10\% St$

$V = 10\% St$

$P = 5\% St$

dove: S1 = superfici per urbanizzazioni primaria (strade e aree per attrezzature tecnologiche al servizio dell'insediamento)

V = spazi pubblici a parco e per lo sport

P = parcheggi pubblici

Qualora all'interno degli strumenti urbanistici attuativi, siano previste destinazioni d'uso per attività direzionali, terziarie di servizio alle imprese, nonché commerciali o alberghiere, gli stessi strumenti attuativi devono prevedere le seguenti dotazioni minime:

$V = m^2 60$  per ogni 100 m<sup>2</sup> di Slu aventi tali destinazioni;

$P = m^2 40$  per ogni 100 m<sup>2</sup> di Slu aventi tali destinazioni;

### **usi ammessi**

1. insediamenti industriali o artigianali manifatturieri;
2. insediamenti artigianali dei servizi;
3. insediamenti per attività ausiliarie ai servizi dei mezzi di trasporto;
4. magazzini (anche con attività di commercio all'ingrosso) e depositi;
5. insediamenti per attività commerciali al dettaglio nei limiti previsti dal piano del commercio;
6. funzioni direzionali o terziarie di servizio alle attività produttive;
7. attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria;
8. pubblici esercizi, rivendite di giornali e riviste, tabaccherie e palestre;
9. attrezzature al servizio della viabilità, ristorazione e alberghiere;
10. abitazioni nei limiti dell'art. 25 delle NtA.

### **limitazioni e prescrizioni**

Su tutto il fronte stradale lungo le vie Due Scale, San Vitalino, Giovanni XXIII dovrà essere realizzata pista ciclabile, in sede propria nell'ambito di fascia protetta di verde pubblico.

Almeno il 60% della Slu deve essere destinata ad attività dei gruppi 2-3-4-6 collegate e complementari alla funzione aeroportuale. La collocazione delle attività all'interno del comparto deve essere individuata nel Piano Particolareggiato, è ammessa una diversa disposizione e ricollocazione di tali superfici nell'attuazione dell'edificazione fatto salvo il rispetto complessivo della prescrizione.

Fatto salvo il rispetto complessivo degli indici urbanistici, delle dotazione, degli standard e della collocazione dell'area verde, il disegno del comparto e la distribuzione delle superfici edificabili all'interno del comparto stesso possono essere traslate tra i lotti anche con diversa conformazione degli stessi.

Per la porzione del comparto inserita nel PIAE e PAE vigenti come area escavabile per inerti, è fatto obbligo della rimessa in pristino alle quote originarie. Per detta porzione sarà possibile procedere all'edificazione solo una volta completato il ritombamento.

Lo strumento attuativo dovrà prevedere:

- la realizzazione di reti di raccolta e smaltimento delle acque conformi alle prescrizioni del PTCP,
  - attività di contenuto impatto acustico e atmosferico prossime alla zona sportiva o gli opportuni interventi di mitigazione (da sottoporre alle valutazioni USL/ARPA)
  - realizzazione della pista ciclabile di collegamento tra l'abitato di Lippo e il nuovo campo sportivo
  - nonché ogni altro adempimento contenuto all'interno dell'Accordo di programma e dei pareri USL/ARPA allegati allo stesso.
- È prerequisite all'attuazione degli interventi:
- o il completamento dell'interramento della linea elettrica esistente da 15 KV escludendo qualsiasi interferenza tra fascia di rispetto e gli usi insediativi previsti.
  - o Una indagine preliminare di caratterizzazione dei suoli della ex cava, mirata alla individuazione della qualità del suolo e sottosuolo allo scopo di verificare se è da assoggettare alle procedure del DM 471/99 (crf parere ARPA n.5740/03 del 30/10/2003 allegato all'Accordo di Programma)

## **COMPARTO 143**

### **Attuazione**

L'attuazione del comparto dovrà avvenire nel rispetto di tutte le norme definite nell'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi sovracomunali dell'Associazione Terre d'Acqua e dell'Accordo di Programma per l'espansione dell'Ambito di Tavernelle.

Il Piano Particolareggiato e i successivi titoli abilitativi dovranno perseguire gli obiettivi fissati dal documento "Linee Guida per la realizzazione di Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate" approvato dalla Provincia di Bologna con deliberazione di Giunta Provinciale n. 407 del 21 novembre 2006.

Il comparto si attua con strumento urbanistico preventivo. L'attuazione può avvenire per stralci funzionali anche sfalsati temporalmente, fatto salvo il rispetto del programma unitario. Deve essere comunque garantita la completa autonoma funzionalità degli stralci realizzati.

Ai sensi dell'art. 6 dell'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi sovracomunali dell'Associazione Terre d'Acqua, a carico dei soggetti attuatori delle aree in oggetto viene definito un onere aggiuntivo che dovrà essere utilizzato in prima istanza per finanziare le opere e gli interventi sul sistema della viabilità, definiti nel sopra citato art. 6 e per il raggiungimento di status di Area Ecologicamente Attrezzata. Le eventuali eccedenze dovranno confluire nel Fondo di compensazione disciplinato dall'articolo 5 dell'Accordo Territoriale.

### **Parametri e indici**

St = mq come individuata nelle tavole di PRG

SC max = 31.181 mq

Dove per SC, nel comparto 143, si intende: la somma delle superfici di pavimento di tutti i piani fuori ed entro terra, comprendendo nel conteggio anche le superfici destinate a servizi igienici, spogliatoi, refettori e mense, nonché degli uffici previsti al servizio dell'azienda medesima. Sono conteggiate nella SC anche la superficie occupata da copri-scopri.

Non si conteggiano all'interno della SC come sopra definita le superfici destinate a:

- centrali termiche, centrali elettriche, centrali di condizionamento dell'aria, impianti di depurazione e ad ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente prescritto dai competenti organi di controllo;
- i porticati di uso pubblico;
- le terrazze di copertura dell'edificio;
- i sottotetti per la parte inferiore a m.1,80 (intercapedine tecnica);
- le pensiline di ingresso con aggetto non superiore a m.1,50 e le tettoie di protezione parcheggi limitatamente alle zone "D" definite dal PRG Vigente;
- i balconi.

H max come definita da Piano Particolareggiato, fermo restando il rispetto delle altezze derivanti dal vincolo aeroportuale.

### **Dotazioni e standard – minimi**

In base all'art. A-24, comma 3.c della L.R. 20/2000, per l'insieme degli insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, gli strumenti attuativi devono prevedere la cessione di aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi per una quota non inferiore al 15% della superficie territoriale complessiva destinata a tali insediamenti.

I parcheggi pubblici dovranno essere accessibili dalle strade e dovranno presentare idonee piantumazioni in maniera da creare collegamenti e continuità tra le dotazioni ecologico ambientali, le aree verdi interne alle aree e i corridoi ecologici.

Sono da prevedersi inoltre dotazioni minime di superfici per urbanizzazioni primaria (strade e aree per attrezzature tecnologiche al servizio dell'insediamento) pari a:

S1 = come da Piano Particolareggiato

Qualora all'interno degli strumenti urbanistici attuativi, siano previste destinazioni d'uso per attività direzionali, terziarie di servizio alle imprese, nonché commerciali, ricreative, ricettive o alberghiere, gli stessi strumenti attuativi devono prevedere la cessione di aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi per una quota non inferiore a 100 mq per ogni 100 mq di SC, così ripartita:

V = mq 60 per ogni 100 mq di SC aventi tali destinazioni;

P = mq 40 per ogni 100 mq di SC aventi tali destinazioni.

### **Usi ammessi**

Il comparto è inserito nel PTCP all'interno dell'Ambito di Tavernelle, polo destinato a funzioni produttive prevalentemente legate all'industria manifatturiera e all'artigianato. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

11. insediamenti industriali o artigianali manifatturieri;
12. insediamenti artigianali dei servizi;
13. insediamenti per attività ausiliarie ai servizi dei mezzi di trasporto;
14. magazzini (anche con attività di commercio all'ingrosso) e depositi;
15. insediamenti per attività commerciali al dettaglio nei limiti previsti dal piano del commercio, dall'art. 25 delle presenti NTA e comunque per una superficie massima pari a 15% della SC del Comparto, la SV non dovrà superare mq 5.000;
16. funzioni direzionali o terziarie di servizio alle attività produttive;
17. attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria;
18. pubblici esercizi, rivendite di giornali e riviste, tabaccherie e palestre;
19. attrezzature al servizio della viabilità, ristorazione e alberghiere;
20. abitazioni consentite solo le abitazioni esistenti e nei limiti disciplinati dal presente articolo;

21. Attività di trasporto e logistica con le seguenti specifiche:

- a) Conferma dell'attività di logistica già insediata nel territorio (ex Comparto 127 zona L4);
- b) di livello regionale e territoriale locale di medie e piccole dimensioni che occupino una Superficie Fondiaria per unità aziendale non superiore a 10.000 mq.
- c) logistica di livello nazionale e internazionale, di medie e grandi dimensioni. In detta attività è compresa, oltre a quella del trasporto e movimentazione merci in generale, anche quella relativa alla gestione delle scorte di magazzino, allo stoccaggio, al confezionamento, all'assemblaggio, alla selezione e smistamento di prodotti e merci di vario genere che occupino una Superficie Fondiaria per unità aziendale superiore a 10.000 mq.
- d) la somma delle SC per le attività di cui ai punti b) e c) precedenti non potrà essere superiore al 50% della SC risultante tra la differenza del totale della SC del Comparto 143 meno la SC di cui al punto a)

Sono comunque escluse tutte le attività non compatibili con lo stato di Aree Ecologicamente Attrezzate, in coerenza con le "Linee Guida" approvate con Delibera di Giunta Provinciale n. 407 del 21 novembre 2006.

### Limitazioni e prescrizioni

Nello strumento attuativo dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni e/o condizioni:

- la realizzazione di reti di raccolta e smaltimento delle acque conformi alle prescrizioni del PTCP;
- uno studio per il dimensionamento e la localizzazione delle vasche necessarie alla laminazione delle acque superficiali provenienti dall'impermeabilizzazione delle aree che dovranno essere realizzate nelle opere di urbanizzazione. Le vasche di laminazione andranno a costituire uno o più elementi della rete ecologica, dovranno quindi essere adeguatamente progettate ed inserite in termini naturalistico-ambientali nel contesto territoriale dalle stesse interessato;
- l'intervento, sia nella fase progettuale che in quella esecutiva, per quanto riguarda la dotazione di "reti ecologiche" dovrà rispettare le **relative** "Linee Guida" definite dalla Provincia;
- i parcheggi e le strade dovranno essere opportunamente alberati al fine di iniziare un processo di compensazione e miglioramento dell'impatto che l'ambito origina sul territorio, contribuendo inoltre ad un miglioramento dei livelli di microclima presenti;
- le aree verdi dovranno avere prevalentemente la funzione di corridoio ecologico e costituire un "filtro" rispetto ai ricettori sensibili posti in adiacenza all'area produttiva;
- all'interno del comparto dovrà essere realizzato un percorso ciclo-pedonale in sicurezza collegato alla rete di piste ciclabili esterna al comparto;
- ~~dovranno essere~~ i PUA dovranno rispettare tutte le prescrizioni e/o direttive ~~definite~~ nell'Accordo di Programma riguardanti il progetto di rete ecologica locale;
- Il rispetto delle prescrizioni e/o direttive contenute nello "Studio degli effetti sul sistema ambientale" definite dallo studio di Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- nonché ogni altro adempimento contenuto all'interno dell'Accordo di programma e dei pareri USL/ARPA allegati allo stesso.

Gli obblighi derivanti dalle prescrizioni e/o condizioni sopra elencate sono a carico dei soggetti attuatori.

Viene definito a carico dei soggetti attuatori, del comparto 143, il versamento di un onere aggiuntivo necessario alla sostenibilità dell'intervento:

- per l'ex comparto 127, zona L4, contributo pari a 15,46 €/mq di SLU per la trasformazione da zona L4 a zona D2p per la SLU prevista nella zona L4 (12.000,00 mq) e 40 €/mq di SC per la superficie SC aggiuntiva prevista nel comparto 143;

- per l'ex zona agricola e l'ex zona L8 un contributo pari a 40 €/mq di SC.

Le risorse aggiuntive sono destinate alla realizzazione dei seguenti interventi:

1. realizzazione, con successiva cessione gratuita al comune, di un manufatto edilizio di 1000 mq di SC, destinato ad ospitare il centro confezionamento pasti;
2. realizzazione di un percorso ciclo-pedonale individuato lungo la via Stelloni;
3. realizzazione degli interventi necessari al miglioramento della funzionalità dello svincolo tra la SP Padullese e via Stelloni;
4. razionalizzazione dell'innesto della via Valtiera sulla SP Persicetana, in modo da garantire la messa in sicurezza dell'incrocio.

I progetti, le modalità di esecuzione e le tempistiche delle opere sono definiti e allegati all'Accordo di Programma.

La ripartizione delle opere da realizzare e degli oneri da sostenere tra i due Comuni interessati e conseguentemente tra i vari soggetti attuatori delle aree coinvolte nell'Ambito Territoriale, sarà definitivamente sancita nell'Accordo di Programma.

È a carico dei soggetti attuatori del Comparto 143, nonché dei soggetti attuatori dei comparti oggetto dell'Accordo di Programma siti nel Comune di Sala Bolognese, la realizzazione di un intervento di adeguamento e messa in sicurezza dell'incrocio Via Valtiera – Via Stelloni; le caratteristiche ed i costi sono definiti nell'Accordo di Programma.

Prima del rilascio del “Certificato di conformità edilizia e agibilità” relativamente alle costruzioni realizzate, le opere infrastrutturali sopradefinite devono essere completate collaudate e funzionanti, nelle tempistiche e modalità fissate nell'Accordo di Programma.

### **Corti agricole esistenti**

Le superfici delle corti agricole esistenti ricomprese nel perimetro del Comparto 143 seguiranno la seguente disciplina:

- a) superficie esistente destinata a capannoni agricoli: superficie calcolata nell'indice del Comparto 143 a destinazione produttiva, soggetta all'onere aggiuntivo di cui prima;
- b) superficie esistente destinata a residenziale: superficie non calcolata nell'indice del Comparto 143. Tale superficie può essere trasformata in superficie a destinazione produttiva in aggiunta alla superficie massima del Comparto 143. Gli edifici a destinazione residenziale delle corti agricole ricomprese nel Comparto 143 potranno essere soggetti a opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e ad adeguamenti igienico-sanitari, altri tipi di intervento sono ammessi solo con adeguamento della destinazione d'uso.

Le superfici delle corti agricole, suddivise in residenziale e non, saranno definite negli elaborati del Piano Particolareggiato.

## **ART. 28 - Zona D3 - Attrezzatura alberghiera**

La zona di cui al titolo (individuata graficamente nelle Tav. D San Vitale di V.G. al P.R.G. con il n. 37) è destinata esclusivamente ad albergo o casa-albergo, ristorante, bar e sala riunioni ed alloggi per il personale di servizio nella misura massima di n. 3 appartamenti, nonché d'attrezzature sportive.

Per le attrezzature alberghiere e per alloggi per il personale di servizio (n. 3 appartamenti) valgono i seguenti indici:

- indice di fabbricabilità fondiaria = **Uf = 0,81 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**
- altezza massima dei fabbricati = **H = 26 m.**

### **ART. 29 - Zone D4 - Centri commerciali**

Sono zone destinate a centro commerciale di servizio nell'ambito di Lippo (contrassegnato nella Tav. C di V.G. al P.R.G. con il n. 58), a centro di commercializzazione di prodotti floreali nella frazione Longara Tav. 8 (**n. 76**), a centro commerciale nella frazione Longara Tav. B (**n. 94**) e a centro di commercializzazione di prodotti floreali nella frazione di Lippo Tav. C (**n. 129**) e a una nuova medio-piccola struttura di commercio al dettaglio alimentare nel capoluogo Tav. A (n°135)

In dette zone sono consentiti oltre al centro commerciale, magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi accessori strettamente necessari all'attività delle attrezzature di cui sopra.

E' altresì ammessa la realizzazione, all'interno dell'indice Uf consentito, di **alloggi per custode** nella misura massima di **Su = m<sup>2</sup>. 95**.

Ogni unità di vendita deve disporre di una propria area di parcheggio contigua e facilmente accessibile dalla stessa unità.

La superficie da destinare a parcheggio é quella prevista all' **art. 10**.

La superficie libera rimanente dalla copertura dell'edificio e dalla superficie a parcheggio dovrà essere su terreno permeabile, sistemata a verde, includendovi, ove esistano, le aree di rispetto delle alberature esistenti.

Nelle zone di cui sopra il piano si attua mediante intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici

Denominazione	TAV.	n°comp	Ind. Uf m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Località
Centro Commerciale	C	58	0,75	Lippo
Centro Commerciale	B	94	0,50	Longara
Medio-piccola struttura di vendita	A	135	Slu max: m <sup>2</sup> 3000	Capoluogo
Centro Commercializ. di prodotti floreali	8	76	0,10	Longara
Centro Commercializ. di prodotti floreali	C	129	0,10	Lippo

Nel comparto n. 129 la suddivisione della superficie in funzione dell'indice deve essere così ripartita

300 m <sup>2</sup> di Slu	alloggi
400 m <sup>2</sup> di Slu	magazzini
300 m <sup>2</sup> di Slu	uffici e direzionale

Con l'intervento di realizzazione della medio-piccola struttura di vendita nel Capoluogo (comparto n° 135) dovrà provvedersi all'interramento della linea elettrica a media tensione insistente sull'area. L'edificazione dovrà osservare le distanze da tale infrastruttura stabile dalla legislazione in materia di tutela dall'inquinamento elettromagnetico.

**ART. 29 bis –COMPARTO 136 Zona G5, zona per spazi pubblici attrezzata a parco e Zona D5 , zona per attrezzature direzionali e commerciali al servizio della mobilità, attrezzature civiche, sanitarie, sociali, culturali, collettive di servizio generale.**

**premessa**

L'area del comparto 136 è ex cava di inerti, con quota variabile. L'attuazione del comparto deve prioritariamente prevedere il completo ritombamento a quota del piano di campagna originario da raccordare con la viabilità limitrofa.

Per l'attuazione del comparto è previsto il trasferimento in proprietà di una porzione di area dal Comune al soggetto attuatore.

**classificazione**

Il comparto è suddiviso in due zone:

G5 – zona per spazi pubblici attrezzata a parco;

D5 – zona per attrezzature direzionali e commerciali al servizio della mobilità, attrezzature civiche, sanitarie, sociali, culturali, collettive di servizio generale.

**attuazione**

Il comparto si attua con strumento urbanistico preventivo unitario sull'intero comparto. Realizzato il tombamento, l'attuazione del comparto deve avvenire in forma unitaria sia per la porzione privata(D5), sia per quella pubblica (G5), con la sistemazione dell'area a verde e le urbanizzazioni del comparto, a carico della proprietà dell'area privata, nell'ambito delle opere di urbanizzazione deve essere previsto un collegamento ciclopedonale sopraelevato sulla via Aldina in posizione che il Comune riterrà idonea, anche fuori comparto, in continuità con la rete ciclabile della frazione di Lippo, e la realizzazione di una fascia di mitigazione degli impatti aeroportuali.

**parametri e indici**

St = m<sup>2</sup> 53.313

St porzione G5 = m<sup>2</sup> 19.313

St porzione D5 = m<sup>2</sup> 34.000

per porzione D5 è ammessa:

- una Su fuori terra complessiva di m<sup>2</sup> 5.000;
- l'edificazione interrata per la realizzazione di parcheggi e depositi per veicoli fino ad un max di m<sup>2</sup> 25.000 di SLU;
- H fuori terra m 5,00 (un piano)
- H entro terra m 8,00 (due piani)

**dotazioni e standard - minimi**

Per l'attuazione del comparto è necessario il recupero dello stesso alla quota del piano di campagna originario. Verificato, che detto recupero garantirà un adeguato standard all'intera frazione di Lippo, in sostituzione della cessione delle aree di verde e parcheggio pubblico è prevista la monetizzazione (a favore delle opere sportive previste nel centro sportivo comunale G. Pederzini dall'Accordo di Programma), rimane a carico del soggetto attuatore

la realizzazione delle attrezzature nella zona G5 come descritte nell'Accordo di Programma (cfr. art.9 pto.D).

Lo standard previsto per l'attuazione della zona D5 é:

per la porzione interrata e fuori terra:

V = 60m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> di Su

P = 40m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> di Su

#### **usi ammessi**

1. centri civici, uffici di quartiere e sedi decentrate delle amministrazioni locali, sedi associazioni di partecipazioni dei cittadini all'attività politico amministrativa di quartiere, organi decentrati dell'amministrazione pubblica, servizi sociali, assistenziali, educativi, ricreativi, sanitari, mense e pubblici esercizi;
2. attrezzature per lo spettacolo ed attrezzature culturali, ricreative e sportive;
3. attrezzature per l'istruzione;
4. attività di servizio, di coordinamento, di promozione, di assistenza e consulenza;
5. attività di commercio al dettaglio, limitatamente ad attività commerciali di vicinato;
6. servizi sanitari;
7. attività ausiliarie al servizio della mobilità;
8. artigianato di servizio, limitatamente ad attività che non arrechino disturbo o inquinamento per le limitrofe zone residenziali;
9. funzioni direzionali e terziarie di servizio;
10. parcheggi, deposito veicoli e attrezzature complementari per la porzione interrata.

#### **limitazioni e prescrizioni speciali**

All'interno della struttura fuori terra una superficie di almeno m<sup>2</sup> 1.000 deve essere destinata ad attività legate al soddisfacimento delle esigenze giovanili, in detta superficie uno spazio pari a m<sup>2</sup> 250, deve essere destinato a spazi culturali giovanili, da gestire in convenzione con il Comune. Detto spazio dovrà prevedere funzioni per attività giovanili come sale musica, sale di lettura, laboratori di teatro, di musica e d'arte.

L'accesso carrabile alla porzione privata deve avvenire direttamente dalla rotatoria da realizzarsi all'intersezione delle via Crocetta e Aldina, con braccio autonomo preventivamente all'operazione di tombamento dell'area.

Lo strumento attuativo:

- dovrà tener conto della fascia di tutela fluviale e prevedere in tale porzione del comparto destinazioni compatibili con il PTCP;
- dovranno essere realizzate reti di raccolta e smaltimento delle acque conformi al medesimo strumento sovraordinato;
- dovrà prevedere una fascia di mitigazione degli impatti legati alla pista aeroportuale nella porzione di comparto confinante con la zona aeroportuale stessa, da realizzare con terrapieni e impianti vegetali, tali da garantire miglioramenti significativi del clima acustico nonché costituire barriera di abbattimento delle polveri pesanti.
- nonché ogni altro adempimento contenuto all'interno dell'Accordo di programma e dei pareri USL/ARPA allegati allo stesso.

## **Art. 29 ter - Zona D6: Zona per servizi alla persona**

### **PREMESSA**

Nel comparto 107 sono presenti le seguenti zone omogenee per insediamenti:

Zona omogenea C2p (zona residenziale) disciplinata dall'art. 24 delle presenti norme;

Zona omogenea D6 destinata a servizi alla persona (area per destinazioni sportivo-ricreativo e servizi alla persona), con Sf massima pari a mq 5160,53.

## ATTUAZIONE

La zona omogenea D6 del comparto 107 si attua con strumento urbanistico preventivo unitario sull'intero comparto (assieme alla zona omogenea C2p)

## PARAMETRI E INDICI

St = 5.160,53 mq

Sf = 5.160,53 mq

SLU = 4.200 mq

## DOTAZIONI E STANDARD MINIMI

Parcheggi pubblici 40 mq per ogni 100 mq di SLU

Verde pubblico 60 mq per ogni 100 mq di SLU

## USI AMMESSI

60% destinato ad attività sportive (vasche, campi da giochi coperti, palestra, spogliatoi, servizi, magazzini, accessori, sala riunioni)

40% destinato ad attività di servizi alla persona (ristorazione, funzioni commerciali al dettaglio non alimentari, ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie pubbliche e private).

In fase di presentazione del Permesso di Costruire tali percentuali potranno essere traslate massimo del 5%.

## PRESCRIZIONI SPECIALI

Solo ed esclusivamente per la zona omogenea a destinazione D6 del comparto 107 si disciplina:

- di realizzare le dotazioni e gli standard previsti dal presente articolo fuori dalla zona omogenea D6, comunque adiacenti alla zona omogenea stessa e all'interno del comparto 107;
- di andare in deroga alle distanze dalle strade e dai confini di zona nei lati nord, sud ed est (confini della zona omogenea D6 con la zona omogenea C2p compresa nel comparto 107) -
- prevedendo una distanza minima di m. 2,00;
- di rispettare le distanze dalla strada e dai confini di zona nel lotto ovest di m. 5,00.

## ZONE DEL TERRITORIO AGRICOLO

### ART. 30 - Zone omogenee "E"

#### Oggetto della zona

Sono zone territoriali omogenee 'E', zone agricole, le parti del territorio destinate a prevalente uso agricolo; esse corrispondono alle zone territoriali omogenee di tipo 'E' di cui all' art. 2 del D.M. 2/4/1968 ed all'art. 40 della L.R. 7/12/1978, n. 47 integrato L.R. 29/3/1980 n. 23.

La normativa relativa a queste zone disciplina gli interventi ai fini del recupero e dello sviluppo del patrimonio produttivo agricolo, tutelando le unità produttive e favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli, delle imprese coltivatrici e delle loro forme associative e cooperative.

Tali zone rappresentano inoltre uno strumento e una riserva:

per la difesa idrogeologica del suolo;

per la difesa dell'equilibrio fisiologico, biologico ed ecologico del territorio e della collettività urbana;

per la difesa del paesaggio agrario e dei valori geologici, storici, artistici ed ambientali della pianura;

per la creazione di parchi naturali.

Tutti i nuovi insediamenti dovranno essere riferiti ad una unità territoriale costituita dall'intera azienda agricola e, per le attrezzature per la lavorazione di prodotti agricoli o zootecnici, dalle aziende eventualmente consorziate.

Per azienda agricola si intende l'insieme delle unità poderali, anche non contigue, che risultano condotte dal medesimo soggetto avente titolo.

Nelle zone agricole sono vietate tutte le alterazioni del tracciato e delle caratteristiche morfologiche e paesistiche della viabilità già presente nel catasto gregoriano ancora funzionale di particolare valore paesaggistico di cui alla Tav. 00. Le alterazioni del tracciato di tale viabilità sono assentibili per esclusive ragioni di sicurezza nella circolazione dei veicoli; in tal caso é comunque prescritta la conservazione dei relitti della viabilità soppressa.

E' altresì vietata la costruzione di edifici o manufatti per qualsiasi destinazione lungo i margini dei tracciati, ad eccezione dei manufatti per la viabilità, che dovranno comunque adeguarsi alle esigenze di salvaguardia ambientale e paesistica. E' obbligatoria la conservazione delle steli, delle edicole con particolare riferimento a quelle situate sui bivi, trivie e quadrivi, nonché delle alberature, delle siepi ecc.

Nelle zone nelle quali sono individuati i punti visuali di cui alla Tav. 00 sono vietate nuove costruzioni o alterazioni del paesaggio.

## **ART. 30 bis** - Classificazione delle zone agricole in sotto unità di paesaggio ed interventi ammessi nelle singole zone

La VG/PRG classifica le zone agricole con particolare riguardo alla conformazione fisica dei suoli ed alle caratteristiche ambientali, secondo quanto previsto all'art. 6 del P.T.P.R.

Le seguenti zone costituiscono "sotto unità di paesaggio":

1 - zona agricola di infrastrutturazione recente – E.A.

Questa zona risulta in gran parte penalizzata dall'infrastrutturazione recente e dalle sistemazioni agrarie idonee ad una elevata densità di meccanizzazione delle operazioni colturali, con sostanziale ingrandimento dei singoli campi, assenza o scarsità di colture arboree specializzate (frutteti e vigneti), assenza di piantate alla bolognese.

Per questa zona si applicano quindi le tutele di cui agli artt. 67 e 69 delle presenti norme, fino alla approvazione del Regolamento Comunale del verde pubblico e privato, e le tutele di cui al suddetto Regolamento dalla approvazione della stessa, nonché le specifiche norme di zona.

2 - Zona agricola con elevata permanenza di infrastrutturazione storica - E.B.

Questa zona è classificabile come ambito rurale dove è ancora sostanzialmente presente l'infrastrutturazione storica: viabilità e rete di scolo, relitti di piantate alla bolognese, presenze di maceri generalmente dotati di impianto vegetazionale di pregio e di ville padronali. Il valore paesaggistico di queste zone non è trascurabile, anche se risulta caratterizzato piuttosto da un significato storico-culturale d'insieme che da singoli elementi percettivamente dominanti.

Per questa zona, oltre alle tutele di cui agli artt. 67 e 69 delle presenti norme, fino alla approvazione del Regolamento Comunale del verde pubblico e privato, e le tutele di cui al suddetto Regolamento dalla approvazione della stesso, nonché le specifiche norme di zona, le trasformazioni del territorio dovranno realizzarsi nel rispetto degli elementi storico culturali presenti, curandone altresì una loro valorizzazione ed eventualmente una loro reintegrazione. In particolare, in questa zona, le nuove costruzioni dovranno essere tipologicamente affini ai tipi edilizi tradizionali e seguire le seguenti limitazioni nell'uso dei materiali:

- le strutture di elevazione e le pareti esterne dovranno essere intonacate con intonaco a base calce o cemento; sono da escludersi gli intonaci plastici;
- i manti di copertura dovranno essere realizzati in coppi;
- gli infissi dovranno essere in legno;
- i sistemi di oscuramento dovranno essere a scuri in legno;
- le tinteggiature esterne dovranno riprendere i colori tradizionali;
- le lattonerie dovranno essere in rame;
- per la realizzazione dei camini si potranno utilizzare elementi prefabbricati esclusivamente in cotto, oppure si dovrà procedere con la costruzione in opere con materiali tradizionali.

Restano infine valide le prescrizioni di cui all'art. 36 delle presenti norme.

## ART. 31 - Definizione degli interventi nelle zone agricole

Gli edifici esistenti in zona extra-urbana sono individuati nelle Tavole di P.R.G. "Zonizzazione e modalità di attuazione" scala 1:5000 da un numero progressivo che corrisponde alle schede di rilevamento dei fabbricati.

Gli edifici in zona extra-urbana sono inoltre classificati secondo il loro valore storico-architettonico e la funzionalità degli edifici relativamente alla attività agricola.

Gli edifici in zona extra-urbana sono suddivisi secondo le seguenti categorie:

**categoria 1** - edifici di pregio storico architettonico ville con annesso parco;

**categoria 2** - edifici costituenti corti rurali di pregio storico - architettonico che costituiscono elemento testimoniale;

**categoria 3** - edifici costituenti corti rurali che non presentano intrinseco valore storico architettonico.

Le categorie di intervento per gli edifici di categoria 1 e 2 sono individuate nell'**ALLEGATO A "Modalità di intervento sugli edifici di valore storico-architettonico in zona extra-urbana"**.

Tali edifici sono individuati nella tavola n. 02 - "Piano delle tutele" (scala 1:10000).

## ART. 32 - Usi degli edifici in zona agricola

Gli usi degli edifici in zona agricola si possono suddividere in:

<b>USI AGRICOLI</b>	a) residenza permanente collegata all attività agricola	E 1
	b) edifici non occupati funzionalmente collegati alla attività agricola	E 5
	c) residenza saltuaria collegata alla attività agricola	E 3
	d) usi a servizio dell'attività agricola;	
	e) allevamenti aziendali;	
	f) produzioni speciali;	
<b>USI NON AGRICOLI</b>	g) residenza permanente non collegata alla attività agricola	E 2
	h) edifici non occupati non collegati alla attività agricola (case abbandonate, ruderi)	E 4
	i) attività commerciali, turistiche, sociali e culturali, uffici, laboratori artistici.	

### **ART. 33 - Possibilità edificatorie, stato di fatto, frazionamenti successivi, convenzioni**

Le possibilità edificatorie consentite nelle zone agricole si intendono utilizzabili, con le modalità previste dalle presenti norme per le zone agricole, una sola volta e sono realizzabili anche per fasi successive.

Nelle zone agricole ad ogni edificio connesso con l'attività agricola stessa é asservita una quota di terreno facente parte della stessa azienda in rapporto agli specifici indici e parametri di edificabilità.

Nel caso di frazionamento successivo le aree asservite non sono ulteriormente computabili ai fini edificatori. L'area asservita ai nuovi fabbricati ed agli interventi che prevedono aumenti di superficie utile deve essere espressamente indicata nella domanda e deve essere verificata dal Comune, in sede di concessione, la rispondenza ai requisiti di cui al comma precedente.

Nei casi in cui venga consentito il recupero per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricola di edifici precedentemente asserviti ad unità poderali agricole nelle stesse anche se frazionate sono da escludersi nuovi edifici abitativi.

Gli interventi di recupero sono subordinati alla stipula di una convenzione nella quale il proprietario si impegna alla contestuale realizzazione di opere di sistemazione delle aree di pertinenza, eventuali opere di consolidamento idrogeologico, demolizione di corpi di fabbrica incongrui ed opere di eventuale riqualificazione ambientale, opere di igienizzazione degli scarichi.

Il rilascio della concessione per nuovi fabbricati e per gli interventi con aumenti di superficie utile é subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo con il Comune in cui risulti individuata l'area asservita all'edificazione che non potrà essere ulteriormente computata a fini edificatori. A tale scopo dovrà essere fornito l'estratto catastale del quale risulti evidenziata l'area asservita al fabbricato.

Tutte le spese relative alla convenzione sono a carico del richiedente la concessione.

Per l'applicazione delle presenti norme si fa riferimento allo "stato di fatto" esistente al 9/9/1981 così come risulta dai documenti catastali (anche storici) e dai rogiti notarili da allegare alla domanda di concessione e che costituiscono parte integrante della pratica.

Lo "**stato di fatto**" documenta:

- a) l'appoderamento in atto tramite la definizione cartografica catastale, il rapporto tra la superficie utile degli edifici e la relativa superficie agricola asservita nonché l'eventuale acquisto o vendita di particelle catastali;
- b) la dimostrazione che ai fabbricati esistenti é stata asservita una quota di terreno in conformità agli indici ed ai parametri vigenti al momento dell'edificazione.
- c) La suddetta dimostrazione é basata sui documenti catastali e rogiti notarili;
- d) la consistenza, tramite rilievo alla scala adeguata, degli edifici esistenti sul fondo con la specificazione della destinazione d'uso di tutti i vani.

Per i frazionamenti precedenti vale quanto specificato al punto b) sopra descritto.

Non si autorizzano edifici residenziali e a servizi nei fondi risultanti da frazionamenti successivi alla data di adozione delle presenti norme.

Ai fini del calcolo della superficie minima d'intervento e della applicazione degli indici edilizi, sono computabili anche le superfici del fondo destinate a zona di rispetto cimiteriale, di rispetto dei corsi di acqua, delle strade e delle ferrovie e le zone a vincolo fluviale individuate in V.G./P.R.G.

Tali zone vanno considerate produttive a tutti gli effetti, su queste non può comunque essere realizzata l'edificazione.

Agli stessi fini sono computabili le superfici di "corpi fondiari" facenti capo alla stessa azienda agricola, anche se non strettamente contigui compresi in ambito comunale.

Inoltre gli interventi di nuova edificazione dovranno essere riferiti ad una corte rurale a formare un disegno organico con il territorio.

Comunque i fabbricati di progetto non dovranno essere realizzati ad una distanza superiore a m. 20 dal fabbricato principale. Si consiglia, ove possibile, l'ampliamento dei fabbricati esistenti.

### **ART. 34 - Definizione degli interventi nelle zone agricole**

Gli interventi previsti e regolamentati dalle presenti norme nelle zone agricole sono i seguenti:

- A) Costruzione di nuove abitazioni che risultino necessarie ai fini della conduzione agricola e che siano destinata ad ospitare:
  - i coltivatori diretti, gli affittuari, i mezzadri, i salariati agricoli quando siano addetti alla conduzione del fondo;
- A1) Ampliamenti degli edifici esistenti di abitazione con destinazione come precisata al punto A) precedente, quando non siano tipologicamente classificati.
- B) Costruzione di fabbricati di servizio, necessari al diretto svolgimento delle attività aziendali produttive, quali:
  - depositi di attrezzi, materiali, sementi, antiparassitari;
  - rimesse per macchine agricole;
  - ricoveri per animali di allevamento aziendali;
  - serre fisse o mobili per colture aziendali;
  - ogni altra costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze dell'azienda agricola.
- C) Costruzione di fabbricati per l'allevamento zootecnico di tipo industriale intensivo, con annessi i fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica.

Tali interventi sono così suddivisi:

- C2) Allevamenti intensivi di bovini;
- C3) Allevamenti intensivi di zootecnia minore;
- D) Costruzione di lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, con conseguente applicazione delle tecniche di spandimento agronomico.
- H) Costruzione di infrastrutture e di difesa del suolo quali:
  - strade poderali, canali, opere di difesa idrauliche.
- I) Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

## **ART. 35 - Finalità degli interventi ammissibili nelle zone agricole**

Le nuove costruzioni di tipo **A, A1, B, C, D, H** sono ammissibili nelle zone agricole quando sono realizzate in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali, civili dei coltivatori diretti e degli imprenditori agricoli a titolo principale secondo le modalità del quinto comma dell' **art.40 L.R. 7/12/78, n.47**:

- a) Coltivatore diretto proprietario e coltivatore diretto affittuario che dedica all'attività agricola almeno la metà del tempo di lavoro complessivi e ricava da tale attività almeno la metà del proprio reddito di lavoro;
- b) Imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi del primo comma dell' **art.7 della L.R.5/5/1977, n.18** e cioè l'imprenditore che dedichi all'attività agricola almeno i due terzi del reddito globale da lavoro.

Per gli interventi di tipo I la concessione può essere rilasciata anche per interventi non funzionali alla produzione agricola nelle forme e nei modi previsti dall'art. 37.

I titoli dei richiedenti vanno verificati all'atto della domanda di concessione.

## **ART. 36 - Norme sui materiali**

Negli edifici esistenti in zona extra-urbana, nel caso di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione edilizia, ripristino edilizio, ricostruzione, ristrutturazione urbanistica, non è consentito l'utilizzo di materiali e finiture diversi da quelli originali e comunque tradizionali.

In particolare è da escludersi l'uso di:

intonaci plastici;

rivestimenti di qualsiasi materiale;

bancali, stipiti o zoccolature in lastre di marmo;

infissi di plastica e alluminio anodizzato;

chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale;

manti di copertura in tegole marsigliesi, olandesi e portoghesi, tegole in cemento, cemento amianto, lamiera;

negli interventi sopraelencati dovrà essere garantito il ripristino degli elementi costruttivi tradizionali preesistenti.

Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo la sostituzione di elementi architettonici tradizionali esistenti aventi valore artistico o documentario (p. es. portoni, soglie, bancali, ferramenta, ecc.) potrà farsi solo nel caso in cui risulti impossibile consolidare le preesistenze.

E' consentito l'uso di solai in cemento armato, ferro e misti, in sostituzione di preesistenti strutture in legno, qualora non vi siano elementi di interesse architettonico, artistico o storico.

Nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo, le sostituzioni con ricorso alle tecnologie di cui sopra ed altre similari potranno essere autorizzate solo

in casi di comprovata necessità successivamente alla verifica dei tecnici comunali e all'esame della Commissione Edilizia.

I paramenti murali in vista dovranno essere ripristinati con mattoni di recupero simili.

I colori delle facciate intonacate dovranno riprendere nella tonalità quelli tradizionali.

Negli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo per il rifacimento dei coperti, soprattutto nel caso di sottotetti abitabili, si dovrà di preferenza ricorrere a strutture lignee.

Qualora sussistano comprovate difficoltà di ordine tecnico (accertate dai tecnici comunali e dalla Commissione Edilizia) ad applicare tali soluzioni si potranno utilizzare strutture in cemento armato o misto.

In tutti i casi si dovranno ricostruire gli sporti del coperto con le soluzioni e i materiali esistenti in precedenza.

La sostituzione di gronde e pluviali dovrà farsi utilizzando elementi di forma tradizionale di rame.

Per la realizzazione dei camini si potranno utilizzare elementi prefabbricati esclusivamente in cotto, oppure si dovrà procedere con la costruzione in opera con materiali tradizionali.

Negli interventi di demolizione con ricostruzione e ristrutturazione edilizia, è da escludere l'uso di:

- rivestimenti di qualsiasi materiale;
- infissi in plastica e alluminio anodizzato;
- gronde e pluviali in plastica;
- camini prefabbricati in cemento;
- struttura in c.c.a. a vista;
- tamponamenti in pannelli di c.c.a. prefabbricati.
- Negli interventi di demolizione con ricostruzione i tetti dovranno essere di tipo "a falde" ed i manti di copertura dovranno essere realizzati in laterizio.
- Anche per questo tipo di intervento i colori delle facciate intonacate e degli infissi dovranno riprendere nelle tonalità quelli tradizionali.

## **ART. 37 - Disciplina degli edifici in zona agricola**

### **EDIFICI cat.1**

#### **Ville con parco**

##### Attuatori:

tutti i soggetti.

##### Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza permanente collegata con l'attività agricola;
- residenza permanente non collegata con l'attività agricola;
- attività turistiche, agrituristiche;
- pubblici esercizi;
- terziarie, uffici;

- sociali e culturali;
- laboratori d'arte;
- usi a servizio dell'attività agricola;
- servizi alla residenza;
- servizi alla attività agricola.

Il cambio di destinazione d'uso è consentito anche per i fabbricati di servizio.

Modalità di intervento costruttive:

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, cambio di destinazione d'uso, valgono inoltre le modalità d'intervento di cui all'allegato "Modalità d'intervento sugli edifici di valore storico, artistico e/o ambientale in zona extraurbana".

Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche e ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi di altezza inferiore a 2,5 m.

All'interno della corte colonica asservita agli interventi relativi al cambio di destinazione d'uso si dovrà individuare una Superficie Accessoria minima pari al 40% della Superficie Utile abitabile realizzabile.

Il numero massimo di unità abitative realizzabili varierà a seconda delle diverse tipologie edilizie:

- non potrà essere superiore a 2 per ogni singolo edificio nel caso di abitazione e stalla fienile separati;
- non potrà essere maggiore di 2 per ogni singola unità funzionale dell'edificio nel caso di abitazione e stalla fienile giustapposti (2 + 2).

Si salvaguarda il principio che le unità abitative riconosciute come esistenti possono sempre essere mantenute.

Modalità di intervento attuative:

Intervento edilizio diretto.

## **EDIFICI cat.2**

### **a) Residenza permanente collegata all'attività agricola.**

Attuatori:

operatori agricoli qualificati.

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza collegata alla attività agricola;
- usi a servizio dell'attività agricola;
- servizi alla residenza;
- servizi alla attività agricola;

Modalità di intervento costruttive:

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro scientifico, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo tipo A e B, ripristino edilizio, come individuato per ogni singolo edificio nell'allegato A.

Qualora le unità immobiliari recuperate siano alienate e trasformate in residenza non a servizio di operatori qualificati ai sensi dell'articolo 35, si esclude la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi a servizio delle unità poderali agricole.

Il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale, è ammesso negli edifici di cui all'allegato "Modalità d'intervento sugli edifici di valore storico, artistico e/o ambientale in zona extraurbana", classificati come tipologia A1 - A2.A - A2.B e comunque nei soli casi di abitazione e stalla fienile giustapposte e abitazione e stalla fienile separati.

All'interno della corte colonica asservita agli interventi relativi al cambio di destinazione d'uso si dovrà individuare una Superficie Accessoria minima pari al 40% della Superficie Utile abitabile realizzabile.

Il numero massimo di unità abitative realizzabili varierà a seconda delle diverse tipologie edilizie:

- non potrà essere superiore a 2 per ogni singolo edificio nel caso di abitazione e stalla fienile separati;
- non potrà essere maggiore di 2 per ogni singola unità funzionale dell'edificio nel caso di abitazione e stalla fienile giustapposti (2 + 2).

Si salvaguarda il principio che le unità abitative riconosciute come esistenti possono sempre essere mantenute.

E' ammesso il cambio d'uso ai fini della sola realizzazione di superficie accessoria su tutti gli interventi evidenziati.

E' inoltre consentito l'ampliamento delle abitazioni esistenti secondo le seguenti modalità:

**abitazione e stalla-fienile giustapposte** tali da formare un unico organismo edilizio:

- sono consentite trasformazioni all'uso abitativo della stalla fienile del corpo di fabbrica con l'obbligo del mantenimento dei porticati esistenti;  
Negli edifici ad uso servizio (stalla, fienile, ecc.) per i quali sono previste le modalità d'intervento A2.A e A2.B è ammessa la realizzazione di solai interpiano, (fino al raggiungimento di un aumento di superficie utile non superiore al 30% di quella esistente nell'edificio) tali da dividere gli ambienti interessati in spazi le cui altezze rispettino le vigenti normative in materia igienico-edilizia.  
In fase di realizzazione si dovrà prestare particolare cura alla salvaguardia degli elementi tipologici, formali e strutturali caratteristici dell'edificio, quali forature, colonnati, marcapiani, ecc., e si potranno utilizzare solamente sistemi strutturali compatibili con quelli dell'edificio interessato dall'intervento, con particolare attenzione all'uso di materiali tradizionali quali laterizio, legno, rame, ecc.  
Quanto sopra senza modificare la linea di gronda e di colmo della copertura esistente e senza alterare i volumi.
- non sono consentite nuove costruzioni per fini abitativi;
- il cambio di destinazione d'uso non è comunque ammesso per edifici di epoca recente non costituenti tipi edilizi tradizionali della campagna.

**abitazione e stalla-fienile separati:**

- sono consentite trasformazioni all'uso abitativo della stalla fienile del corpo di fabbrica con l'obbligo del mantenimento dei porticati esistenti;  
Negli edifici ad uso servizio (stalla, fienile, ecc.) per i quali sono previste le modalità d'intervento A2.A e A2.B è ammessa la realizzazione di solai interpiano, (fino al raggiungimento di un aumento di superficie utile non superiore al 30% di quella esistente nell'edificio) tali da dividere gli ambienti interessati in spazi le cui altezze rispettino le vigenti normative in materia igienico-edilizia.  
In fase di realizzazione si dovrà prestare particolare cura alla salvaguardia degli elementi tipologici, formali e strutturali caratteristici dell'edificio, quali forature, colonnati, marcapiani, ecc., e si potranno utilizzare solamente sistemi strutturali compatibili con quelli dell'edificio interessato dall'intervento, con particolare attenzione all'uso di materiali tradizionali quali laterizio, legno, rame, ecc.  
Quanto sopra senza modificare la linea di gronda e di colmo della copertura esistente e senza alterare i volumi.
- non sono consentite nuove costruzioni per fini abitativi;
- il cambio di destinazione d'uso non è comunque ammesso per edifici di epoca recente non costituenti tipi edilizi tradizionali della campagna.

I silos esistenti in muratura non vengono computati ai fini edificatori e sono soggetti ad intervento di ristrutturazione edilizia, non è ammessa la demolizione.

Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche e ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi di altezza inferiore a 2,5 m.

Modalità di intervento attuative:

Intervento edilizio diretto.

Indici e parametri ammessi per usi abitativi:

Ampliamento delle superfici abitate nei limiti consentiti dalle tipologie edilizie, con l'obbligo del mantenimento ad uso comune della corte rurale evitando recinzioni interne di qualsiasi tipo.

In caso di passaggio di proprietà a soggetto che non sia operatore agricolo è fatto obbligo richiedere il cambio di destinazione d'uso da agricolo ad uso non agricolo dietro versamento degli oneri di concessione.

Indici e parametri ammessi per i fabbricati di servizio:

I fabbricati di servizio dovranno essere dimensionati secondo quanto previsto dall'art.41.

E' obbligatoria la predisposizione di una relazione sui fabbisogni aziendali da sottoporre alla Commissione Edilizia Integrata.

**b) Residenza permanente o saltuaria non collegata all'attività produttiva agricola, edifici non occupati non collegati all'attività agricola.**

Attuatori:

tutti i soggetti.

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza collegata e non collegata all'attività agricola;
- uffici;
- laboratori artistici;
- usi a servizio dell'attività agricola;
- servizi alla residenza;
- servizi alla attività agricola;

Modalità di intervento costruttive:

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro scientifico, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo tipo A e B, ripristino edilizio, come individuato per ogni singolo edificio nell'allegato A.

Il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale, è ammesso negli edifici di cui all'allegato "Modalità d'intervento sugli edifici di valore storico, artistico e/o ambientale in zona extraurbana", classificati come tipologia A1 - A2.A - A2.B e comunque nei soli casi di abitazione e stalla fienile giustapposte e abitazione e stalla fienile separati.

All'interno della corte colonica asservita agli interventi relativi al cambio di destinazione d'uso si dovrà individuare una Superficie Accessoria minima pari al 40% della Superficie Utile abitabile realizzabile.

Il numero massimo di unità abitative realizzabili varierà a seconda delle diverse tipologie edilizie:

- non potrà essere superiore a 2 per ogni singolo edificio nel caso di abitazione e stalla fienile separati;
- non potrà essere maggiore di 2 per ogni singola unità funzionale dell'edificio nel caso di abitazione e stalla fienile giustapposti (2 + 2).

Si salvaguarda il principio che le unità abitative riconosciute come esistenti possono sempre essere mantenute.

E' ammesso il cambio d'uso ai fini della sola realizzazione di superficie accessoria su tutti gli interventi evidenziati.

E' inoltre consentito l'ampliamento delle abitazioni esistenti secondo le seguenti modalità:

**abitazione e stalla-fienile giustapposte** tali da formare un unico organismo edilizio:

- sono consentite trasformazioni all'uso abitativo della stalla fienile del corpo di fabbrica con l'obbligo del mantenimento dei porticati esistenti;  
Negli edifici ad uso servizio (stalla, fienile, ecc.) per i quali sono previste le modalità d'intervento A2.A e A2.B è ammessa la realizzazione di solai interpiano, (fino al raggiungimento di un aumento di superficie utile non superiore al 30% di quella esistente nell'edificio) tali da dividere gli ambienti interessati in spazi le cui altezze rispettino le vigenti normative in materia igienico-edilizia.  
In fase di realizzazione si dovrà prestare particolare cura alla salvaguardia degli elementi tipologici, formali e strutturali caratteristici dell'edificio, quali forature, colonnati, marcapiani, ecc., e si potranno utilizzare solamente sistemi strutturali compatibili con quelli dell'edificio interessato dall'intervento, con particolare attenzione all'uso di materiali tradizionali quali laterizio, legno, rame, ecc.  
Quanto sopra senza modificare la linea di gronda e di colmo della copertura esistente e senza alterare i volumi.
- non sono consentite nuove costruzioni per fini abitativi;
- il cambio di destinazione d'uso non è comunque ammesso per edifici di epoca recente non costituenti tipi edilizi tradizionali della campagna.

**abitazione e stalla-fienile separati:**

- sono consentite trasformazioni all'uso abitativo della stalla fienile del corpo di fabbrica con l'obbligo del mantenimento dei porticati esistenti;  
Negli edifici ad uso servizio (stalla, fienile, ecc.) per i quali sono previste le modalità d'intervento A2.A e A2.B è ammessa la realizzazione di solai interpiano, (fino al raggiungimento di un aumento di superficie utile non superiore al 30% di quella esistente nell'edificio) tali da dividere gli ambienti interessati in spazi le cui altezze rispettino le vigenti normative in materia igienico-edilizia.  
In fase di realizzazione si dovrà prestare particolare cura alla salvaguardia degli elementi tipologici, formali e strutturali caratteristici dell'edificio, quali forature, colonnati, marcapiani, ecc., e si potranno utilizzare solamente sistemi strutturali compatibili con quelli dell'edificio interessato dall'intervento, con particolare attenzione all'uso di materiali tradizionali quali laterizio, legno, rame, ecc.  
Quanto sopra senza modificare la linea di gronda e di colmo della copertura esistente e senza alterare i volumi.
- non sono consentite nuove costruzioni per fini abitativi;
- il cambio di destinazione d'uso non è comunque ammesso per edifici di epoca recente non costituenti tipi edilizi tradizionali della campagna.

I silos esistenti in muratura non vengono computati ai fini edificatori e sono soggetti ad intervento di ristrutturazione edilizia, non è ammessa la demolizione.

Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche e ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi di altezza inferiore a 2,5 m.

Modalità di intervento attuative:

Intervento edilizio diretto o Piano di Recupero nei casi individuati e perimetrati nelle tavole di P.R.G.

### EDIFICI cat.3

#### a) Residenza permanente collegata all'attività agricola, edifici non occupati funzionalmente collegati alla attività agricola.

##### Attuatori:

operatori agricoli qualificati.

##### Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza collegata alla attività agricola;
- usi a servizio dell'attività agricola;
- servizi alla residenza;
- servizi alla attività agricola;

##### Modalità di intervento costruttive:

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, cambio di destinazione d'uso, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, demolizione, ristrutturazione edilizia, ripristino edilizio, nuova costruzione, ricostruzione sul sedime esistente, ampliamento.

I silos esistenti in muratura non vengono computati ai fini edificatori e sono soggetti ad intervento di ristrutturazione edilizia, non è ammessa la demolizione.

Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche e ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi di altezza inferiore a 2,5 m.

##### Modalità di intervento attuative:

Intervento edilizio diretto.

##### Indici e parametri ammessi per usi abitativi:

#### **Interventi di tipo A (nuove abitazioni) da realizzarsi in un unico corpo di fabbrica**

$S_u = m^2 (S_f + 250.000) / 1.500$  con un massimo di  $270 m^2$

$H_{max} = m.8$

- Distanza minima tra gli edifici m.10
- Distanza minima dai confini e dai limiti di zona m.15
- La superficie aziendale minima è di  $100.000 m^2$ .

#### **Interventi di tipo A1 ampliamento di edifici esistenti**

E' consentito l'ampliamento fino al raggiungimento della  $S_u = m^2 (S_f + 250.000) / 1.500$  con un massimo di  $270 m^2$ , in alternativa è consentito l'ampliamento dell'abitazione del conduttore nei limiti del 20% della  $S_u$  abitativa esistente.

#### **L'ampliamento è utilizzabile una volta sola con riferimento alla data del 9/9/81.**

In caso di passaggio di proprietà a soggetto che non sia operatore agricolo è fatto obbligo richiedere il cambio di destinazione d'uso da agricolo ad uso non agricolo dietro versamento degli oneri di concessione.

##### Indici e parametri ammessi per i fabbricati di servizio:

I fabbricati di servizio dovranno essere dimensionati secondo quanto previsto dall'art.41.

E' obbligatoria la predisposizione di una relazione sui fabbisogni aziendali da sottoporre alla Commissione Edilizia integrata.

#### b) Residenza permanente o saltuaria non collegata all'attività produttiva agricola, edifici non occupati non collegati all'attività agricola.

##### Attuatori:

tutti i soggetti.

##### Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza collegata e non collegata all'attività agricola;
- usi a servizio dell'attività agricola;
- servizi alla residenza;
- servizi alla attività agricola;

La destinazione ad uso residenziale è ammessa esclusivamente per gli edifici di tipo residenziale, con esclusione di tutti i fabbricati tipologicamente di servizio quali stalle, fienili, caselle, proservizi, ecc.

Modalità di intervento costruttive: Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, cambio di destinazione d'uso, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, demolizione, ristrutturazione edilizia, ripristino edilizio, ricostruzione sul sedime esistente, ampliamento.

In particolare gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati nel rispetto della volumetria dell'edificio esistente.

I silos esistenti in muratura non vengono computati ai fini edificatori e sono soggetti ad intervento di ristrutturazione edilizia, non è ammessa la demolizione.

Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche e ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi di altezza inferiore a 2,5 m.

Modalità di intervento attuative:

Intervento edilizio diretto.

Indici e parametri ammessi per usi abitativi:

E' consentito l'ampliamento delle abitazioni esistenti fino ad un massimo del **20%** della **Su** abitativa esistente.

L'ampliamento è utilizzabile una volta sola con riferimento alla data **9/9/81**.

### **ART. 38 - Parere della Commissione Consultiva per le Zone Agricole (C.C.Z.A.)**

Per accertare l'ammissibilità dell'intervento per cui viene richiesta la concessione in relazione alla presente normativa di P.R.G. e per verificare le finalità dell'intervento stesso il Sindaco deve valersi del parere della Commissione Consultiva per le Zone Agricole.

Tale Commissione é nominata con deliberazione del Consiglio Comunale nei modi e nei termini di legge.

Il parere della Commissione Consultiva per le Zone Agricole é obbligatorio ed integra, ma non sostituisce, quello della Commissione Edilizia.

### **ART. 39 - Attuazione degli interventi**

Gli interventi in zona agricola si attuano per mezzo dei seguenti strumenti:

#### 1) Interventi diretti:

1a) autorizzazione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro senza cambio di destinazione d'uso, opere di salvaguardia dell'ambiente (taglio e piantumazione alberi d'alto fusto; bacini artificiali; canali; arginature; pozzi; costruzioni di strade poderali)

1b) concessione gratuita ai sensi della **legge n. 10 del 28/1/77 art. 9** quando é rilasciata per gli interventi:

**A, B, D, H, I, dell'art. 34** delle presenti norme quando il richiedente é nelle condizioni di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi del primo comma dell'**art. 7 della legge regionale 5/5/88 n. 18**;

1c) Concessione onerosa o parzialmente onerosa in tutti gli altri casi.

## 2) Interventi Preventivi:

- 2a) Piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata previsti dalla V.G. al P.R.G. nel quadro del piano di sviluppo agricolo;
- 2b) Piani per gli insediamenti produttivi di cui all'**art. 24** della legge regionale **7/12/1978 n. 47**;
- 2c) Piani di sviluppo aziendale e interaziendale di iniziativa privata, proposti dai soggetti di cui agli **artt. 6 e 7** della legge regionale **5/5/77, n. 18** che stabiliscono, in funzione delle reali necessità produttive delle aziende, la quantità e qualità degli interventi e comunque con superficie aziendale non inferiore ai **20.000 m<sup>2</sup>**.

Il piano va corredato degli elementi previsti dall'**art. 21** della stessa **legge n. 18** e sottoposto al parere della Commissione Agricola Provinciale.

Gli interventi edilizi previsti dal piano di sviluppo aziendale, dopo l'approvazione del piano stesso da parte del Consiglio Comunale sono comunque sottoposti alla procedura della concessione.

## ART. 40 - Attività produttive esistenti in zona extraurbana

### ELENCO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA EXTRA URBANA SECONDO LA NUMERAZIONE DELLE TAVOLE 1:5000 ZONIZZAZIONE E MODALITA' DI ATTUAZIONE

N <sup>o</sup>	ATTIVITA'
23	Auto carrozzeria
73	Attività commerciale di prodotti zootecnici
131	Conto terzista riparatore (officina meccanica)
161	Riparazione macchine agricole
196	Riparazione macchine agricole
221	Officina meccanica
232	Auto carrozzeria
266	Attività artigianale
267	Attività artigianale
284	Magazzino
291	Assistenza riparazione ascensori e montacarichi
293	Magazzino laboratorio
334	Carpenteria metallica
336	Deposito
420	Deposito

Negli insediamenti produttivi esistenti in zona extraurbana gli interventi consentiti dalle norme di zona sono ammessi in subordine alla stipula di una convenzione, avente la finalità di garantire e controllare:

- l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- il rispetto delle destinazioni d'uso esistenti.

S'intende pertanto che detti insediamenti sono vincolati alla destinazione d'uso esistente alla data di adozione della presente VG/P.R.G., se non procuranti inquinamenti e malsanie ambientali ineliminabili con interventi adeguati.

Per le attività censite in zona extraurbana, non legate all'agricoltura e indicate nelle Tavole di Piano scala 1:5000 della VG/P.R.G. con un numero identificativo che rimanda all'elenco relativo le modalità di intervento costruttive sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia art.31 lett. d) L.457/78.

E' consentita la modalità costruttiva del cambio di destinazione d'uso esclusivamente nel caso vi sia la richiesta di passare dalla destinazione in essere alla data di adozione della VG al P.R.G. ad una destinazione di minore impatto quale gli usi previsti alle lettere a, b, c, d, e, di cui all'art.32 delle presenti norme. In questo caso dovranno essere rispettate le normative degli aventi titolo.

Il cambio di destinazione d'uso si riferisce alla intera Slc oggetto di condono edilizio.

### **ART. 41 - Indici e parametri edilizi per gli interventi non abitativi in zona agricola**

Gli indici edilizi relativi alle costruzioni di tipo **B, C, D**, di cui all'art. 34 sono i seguenti:

- Interventi di tipo B - Fabbricati di servizio dell'azienda agricola

Nel caso di nuova edificazione si dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici-edilizi:

Superficie minima d'intervento = **m<sup>2</sup> 15.000**

Distanza minima dai confini di proprietà e dai limiti di zona = **m. 15**

Distanza minima dai fabbricati di tipo A (non é ammessa la costruzione in aderenza quando trattasi di ricoveri per animali di allevamento aziendali) = **m. 10**

ed applicando la seguente formula:

**per aziende superiori ai 15.000 m<sup>2</sup>. e inferiori ai 30.000 m<sup>2</sup>.:  $Slu = Sf \times 0,012$**

**per aziende superiori ai 30.000 m<sup>2</sup>:  $Slu = [50.000 + (Sf - 50.000)/2] \times 0,009$**  dove **Sf** é la superficie del fondo in m<sup>2</sup>. **asservita alla costruzione.**

In questo caso é computabile ai fini dell'edificabilità anche la Sf già asservita o da asservire ai fabbricati di cui agli interventi di tipo A.

Il limite massimo di Su per fabbricati di servizio individuati applicando le precedenti formule é comprensivo della Slu di eventuali edifici esistenti di uguale destinazione.

Qualora i fabbricati destinati a servizi o loro parti, siano classificati di valore monumentale, di pregio architettonico o ambientale, (**edifici o complessi di edifici di CAT. 1 e 2**) la quota di ampliamento potrà essere utilizzata esclusivamente per la edificazione di nuovi fabbricati di servizio da realizzarsi di norma al di fuori dell'area cortiliva, riferita, alla cartografia catastale.

Per gli edifici a servizi esistenti di soggetti non rientranti fra quelli previsti all'art. 35 delle N.T.A., in caso di demolizione e ricostruzione, la Superficie Utile lorda é pari a quella esistente.

Negli altri casi, in alternativa alla superficie esistente, valgono i parametri e gli indici definiti per le nuove costruzioni.

Per Slu nei fabbricati di tipo B si intende la Superficie Lorda Utile destinata a servizi dell'Azienda agricola costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani, entro e fuori terra senza alcuna esclusione e con quella destinazione. In tale superficie sono da computarsi, tettoie, porticati e fienili aperti.

Per i fabbricati destinati al ricovero per animali di allevamento aziendale, valgono le seguenti caratteristiche:

### 1) allevamenti aziendali suinicoli

Sono allevamenti aziendali suinicoli gli allevamenti fino a 400 m<sup>2</sup>. di Slu che abbiano a disposizione una sufficiente quantità di terreno sulla quale eseguire lo spandimento agronomico dei liquami.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, il dimensionamento degli insediamenti e delle superfici di terreno asservite per lo spandimento per allevamenti suinicoli viene effettuato applicando le normative vigenti in materia.

### 2) Allevamenti aziendali di bovini e equini

Sono allevamenti di tipo aziendale quelli **fino a 500 m<sup>2</sup>. di Slu** per la sola stalla.

### 3) Allevamenti aziendali di polli e zootecnia minore

Sono allevamenti di tipo aziendale quelli **fino a 300 m<sup>2</sup>. di Slu**.

- Interventi di tipo C - Costruzioni di fabbricati per l'allevamento zootecnico industriale di tipo intensivo

**Interventi di tipo C2 - Allevamenti intensivi di bovini, equini**

**Interventi di tipo C3 - Allevamenti intensivi di zootecnia minore (polli, conigli, piccoli animali da pelliccia, cani ecc.)**

Gli interventi di tipo "C.2" e "C.3" sono regolamentati dai seguenti indici:

Superficie minima di intervento = **S<sub>mi</sub>** = **30.000 m<sup>2</sup>**.

Indice di utilizzazione fondiaria = **U<sub>f</sub>** = **0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> di Sf**.

Su minima edificabile per la sola stalla

C.2 - bovini ed equini = **m<sup>2</sup>. 500**

C.3 - animali minori = **m<sup>2</sup>. 300**

I nuovi fabbricati per allevamenti di tipo C.2 e C.3 devono distare almeno m. 1.000 in linea d'aria dai centri abitati e dai limiti delle zone urbane di P.R.G., nonché m. 100 dagli edifici esistenti con diversa destinazione ed esterni all'azienda.

Gli interventi di tipo "B" e "C", per la realizzazione di una **Slu superiore a m<sup>2</sup>. 1.500**, sono subordinati all'approvazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica o Privata anche quando realizzata in momenti successivi nel tempo.

Nei fabbricati classificati di valore monumentale, di pregio architettonico, di valore ambientale, con destinazione diversa allo stato di fatto, sono vietati insediamenti di tipo "B" e "C".

Nel caso specifico di allevamenti cinofili, il progetto dovrà definire il numero massimo di capi in relazione all'ampiezza dei contenitori, alle caratteristiche dell'allevamento e alle

soluzioni previste per i problemi di carattere ambientale o sanitario (smaltimento di rifiuto solidi e liquidi, barriere protettive di schermatura visiva ed acustica, ecc.).

Gli allevamenti di zootecnia minore "C.3" sono consentiti anche su fondi di superficie **minore di m<sup>2</sup>. 30.000**, a condizione che l'attività di allevamento sia prevista all'interno di fabbricati agricoli, esistenti alla data di adozione della presente variante, opportunamente adeguati alle norme igienico-sanitarie ed edilizie.

Tutti gli interventi di tipo intensivo sono subordinati a Piano Particolareggiato di iniziativa privata o pubblica.

- Interventi di tipo D - Lagoni di accumulo dei liquami

La costruzione dei lagoni di accumulo può essere concessa sulla base di un progetto redatto ai sensi delle norme di legge vigenti.

D confini zona agricola	= m. 200
D confini di proprietà	= m. 20
D case abitazione esistenti	= m. 100
D edifici non abitativi	= m. 20

Le distanze si misurano a partire dal piede esterno dell'argine del lagone di accumulo.

- Abitazione per il personale di custodia

Negli interventi di tipo C è consentita l'abitazione per il personale di custodia Slu=120 m<sup>2</sup>.

## **ART. 42 - Deroga dagli indici edilizi**

Gli indici edilizi generali descritti negli articoli precedenti possono essere superati in sede di piano di sviluppo aziendale nell'ambito degli obiettivi produttivi stabiliti dal Piano Regolatore Generale.

Gli incrementi di cui al presente articolo sono strettamente correlati alle esigenze produttive e, comunque, per unità aziendali di una superficie minima di 20.000 m<sup>2</sup>.

## **ART. 42 bis – Corridoi ecologici**

Nelle zone agricole sono individuati con specifico perimetro gli ambiti agricoli riservati alla formazione di "corridoi ecologici". Tali ambiti sono prioritariamente destinati alla conservazione dello stato di natura e all'incremento degli elementi di naturalità, come la vegetazione non agraria e le zone umide, atti a favorire migliori condizioni di biodiversità nel territorio rurale

Entro tali ambiti non sono ammessi interventi di nuova costruzione o ampliamento di fabbricati esistenti. Sono ammessi interventi di rinaturazione, di incremento dell'equipaggiamento arboreo e di rimodellamento del suolo. Gli ambiti prossimi a zone urbane potranno altresì essere interessati da interventi di risistemazione del reticolo idrografico e di bonifica, di realizzazione di vasche di laminazione delle acque, di percorsi pubblici pedonali e ciclabili e di altre sistemazioni di interesse pubblico a basso impatto ambientale, nei limiti e alle condizioni espressamente previste per ciascun ambito specifico dai seguenti commi del presente articolo.

Nell'ambito individuato con il numero 1 nelle planimetrie di P.R.G. è ammessa la realizzazione del nuovo tracciato dello Scolo Peloso con connesse aree di laminazione delle

acque , di dune di terra con funzione di difesa antirumore dalla grande viabilità limitrofa, di percorsi ciclopedonali pubblici e opere di arredo urbano.

### **ART. 43 - Zone omogenee "F" per attrezzature pubbliche di interesse generale**

#### Oggetto della zona

Comprendono tutte le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici di interesse comunale e sovracomunale di cui all'**art. 41 della L.R. 47/78** e successive modifiche ed integrazioni.

Tali aree sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione anche mediante esproprio da parte del Comune o degli Enti competenti.

#### Destinazioni d'uso ammesse

Attrezzature civili di interesse sovracomunale ed urbano, attrezzature per l'istruzione superiore, attrezzature sanitarie e ospedaliere, attrezzature tecniche e tecnologiche, cimiteri, attrezzature sportive di interesse generale, zone per mercati, fiere, e spettacoli.

#### Modalità di intervento costruttive

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, cambio di destinazione d'uso, restauro e risanamento conservativo art.31 L.457/78, ristrutturazione edilizia art.31 L.457/78, ristrutturazione urbanistica art.31 L.457/78, ricostruzione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione.

#### Modalità di intervento attuative

Il piano si attua per intervento edilizio diretto.

Ove indicato con apposito perimetro, sulle tavole di progetto del P.R.G. l'intervento edilizio diretto é subordinato alla approvazione di uno strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata.

Articolazione delle zone "F"

Le zone F sono così suddivise:

- F1) Zone per attrezzature sportive di interesse generale;
- F2) Zone cimiteriali;
- F3) Zone per mercati, fiere, spettacoli e manifestazioni popolari;
- F4) Zone per servizi pubblici e amministrativi, sociali e culturali di livello comunale;
- F5) Zone per attrezzature tecnologiche municipali e/o di altri enti.

### **ART. 44 - Zone per attrezzature sportive di interesse generale "F1"**

#### Oggetto delle zone

Sono aree destinate alla realizzazione di parchi naturali, aree attrezzate per il gioco e per il riposo, attrezzature per la pratica sportiva e la ricreazione.

#### Destinazioni d'uso ammesse

In tali zone sono ammessi spogliatoi, servizi, magazzini, sale riunioni, campi da gioco scoperti e coperti, punti di ristoro, bar, tavola calda.

#### Modalità di intervento costruttive

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, cambio di destinazione d'uso, restauro e risanamento conservativo art.31 L.457/78, ristrutturazione edilizia art.31 L.457/78, ristrutturazione urbanistica art.31 L.457/78, ricostruzione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione.

#### Modalità di intervento attuative

Il piano si attua per intervento edilizio diretto.

Ove indicato con apposito perimetro, sulle tavole di progetto del P.R.G. l'intervento edilizio diretto é subordinato alla approvazione di uno strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata.

#### Indici e parametri

Sulle aree contrassegnate specificatamente dal simbolo "attrezzature sportive", valgono i seguenti indici di utilizzazione:

Indice di utilizzazione territoriale - **Ut** = **0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. di cui:**

a) per spogliatoi, servizi, magazzini, accessori, sale riunioni = **0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**

b) per vasche o campi da gioco coperti = **0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**

(la superficie di eventuali piccoli posti di ristoro - bar - tavola calda - non potrà superare il 10% della superficie di cui in a)

Superficie massima coperta = **0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**

Superficie massima attrezzata a sport (superficie interna alla linea di recinzione delle vasche o dei campi più la superficie coperta) = **0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**

Superficie minima attrezzata a verde pubblico = **0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**

Superficie minima per parcheggi = **0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**

Nel caso di attrezzature con forte concorso di pubblico (piscine coperte e scoperte ed eventuali gradinate per il pubblico), la superficie minima dei parcheggi dovrà essere incrementata fino a 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Eventuali gradinate per il pubblico vengono computate nella superficie coperta.

Le attrezzature sportive dovranno essere realizzate secondo la normativa CONI vigente.

Oltre che dal Comune, le attrezzature di cui al presente articolo potranno essere realizzate, anche da enti, associazioni o privati, sulla base di una convenzione da stipularsi con il comune. Tale possibilità sarà concessa, con delibera del consiglio comunale.

## **ART. 45 - Zone cimiteriali "F2"**

#### Oggetto della zona

Aree cimiteriali.

Le zone cimiteriali sono costituite dalle aree destinate a contenere i campi per la inumazione e la tumulazione dei morti, i cinerosi e gli ossari e le relative attrezzature di servizio.

#### Modalità di intervento costruttive

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, cambio di destinazione d'uso, restauro e risanamento conservativo art.31 L.457/78, ristrutturazione edilizia art.31 L.457/78, ristrutturazione urbanistica art.31 L.457/78, ricostruzione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione.

#### Modalità di intervento attuative

Il piano si attua per intervento edilizio diretto.

Ove indicato con apposito perimetro, sulle tavole di progetto del P.R.G. l'intervento edilizio diretto é subordinato alla approvazione di uno strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata.

### **ART. 46 - Zone per mercati, fiere, spettacoli e manifestazioni popolari "F3"**

#### Oggetto della zona

Aree destinate a mercati, fiere, spettacoli e manifestazioni popolari, spettacoli circensi, luna park.

#### Destinazioni d'uso ammesse

Per il tempo libero, sedi di attività sportive, ricreative e culturali.

#### Modalità di intervento costruttive

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, cambio di destinazione d'uso, restauro e risanamento conservativo art.31 L.457/78, ristrutturazione edilizia art.31 L.457/78, ristrutturazione urbanistica art.31 L.457/78, ricostruzione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione.

#### Modalità di intervento attuative

Il piano si attua per intervento edilizio diretto.

Ove indicato con apposito perimetro, sulle tavole di progetto del P.R.G. l'intervento edilizio diretto é subordinato alla approvazione di uno strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata.

#### Indici e parametri

- **Ut = 0,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**

- **Sc = 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**

Le costruzioni esistenti all'interno di questa zona potranno essere sistemate e utilizzate per le destinazioni sopra previste.

In questo caso la superficie utile e la superficie coperta degli edifici esistenti possono essere aggiunte a quelle concesse, fino ai seguenti loro valori massimi:

- **Ut = 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**

- **Sc = 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**

Comunque l'indice di utilizzazione (Ut) complessivo, sull'intera area, non potrà superare, tra edifici esistenti che si conservano e nuovi edifici, il valore massimo di 0,09 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La superficie da destinare a parcheggio deve essere almeno di 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>2</sup> di superficie territoriale della zona.

## **ART. 47 - Zone per servizi pubblici, amministrativi, sociali e culturali "F4"**

### Oggetto della zona

Aree destinate a sede di servizi pubblici o di interesse collettivo.

### Destinazioni d'uso

Attività amministrative, culturali, sociali, associative, ricreative, spazi di servizio per i trasporti pubblici, magazzini e autorimesse per automezzi comunali.

La realizzazione di tali attrezzature spetta di norma alla Pubblica Amministrazione o ad altri Enti Pubblici competenti.

### Modalità di intervento costruttive

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, cambio di destinazione d'uso, restauro e risanamento conservativo art.31 L.457/78, ristrutturazione edilizia art.31 L.457/78, ristrutturazione urbanistica art.31 L.457/78, ricostruzione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione.

### Modalità di intervento attuative

Il piano si attua per intervento edilizio diretto.

Ove indicato con apposito perimetro, sulle tavole di progetto del P.R.G. l'intervento edilizio diretto é subordinato alla approvazione di uno strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata.

### Indici e parametri

Nelle zone individuate il piano si attua applicando il seguente indice di utilizzazione fondiaria:

**- Uf = 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**

All'interno delle zone di cui al presente articolo, quando non esistano incompatibilità con eventuali organismi urbanistico-edilizi esistenti o con situazioni ambientali esistenti, dovranno essere realizzati parcheggi in misura adeguata alle specifiche destinazioni d'uso previste.

In particolare, quando vengano realizzati edifici o attrezzature con destinazioni per le quali le presenti norme prescrivono una dotazione minima di parcheggi, la misura minima da rispettare é quella fissata dalle norme per ciascuna di esse.

Quando nella stessa area siano presenti più destinazioni, i parcheggi da realizzare per ciascuna di esse potranno essere **ridotti del 40%**.

Relativamente alle dette zone, il consiglio comunale, nell'ambito degli interventi di iniziativa pubblica, decide, quali tra le attrezzature indicate sono necessarie o prioritarie nelle varie zone e, nel rispetto degli indici massimi stabiliti, in quale misura.

Nell'ambito degli interventi di cui al comma precedente, il consiglio comunale, su proposta del consiglio di quartiere, potrà deliberare di ammettere associazioni o privati a

partecipare alla realizzazione di detti servizi pubblici e amministrativi, sulla base di una convenzione da stipularsi tra proprietà e comune, nella quale vengano garantiti, fra l'altro, il prevalente uso pubblico di tali attrezzature, nonché i tempi e i modi di attuazione dell'intervento.

## **ART. 48 - Zone per attrezzature tecnologiche, municipali e/o di altri enti "F5"**

### Oggetto della zona

Aree per attrezzature tecnologiche quali: gas e acqua, trasporti pubblici, energia elettrica, nettezza urbana, vigili del fuoco, telefoni, magazzini comunali, ecc.

### Destinazioni d'uso ammesse

Attrezzature tecnologiche.

### Modalità di intervento costruttive

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, cambio di destinazione d'uso, restauro e risanamento conservativo art.31 L.457/78, ristrutturazione edilizia art.31 L.457/78, ristrutturazione urbanistica art.31 L.457/78, ricostruzione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione.

### Modalità di intervento attuative

Il piano si attua per "intervento edilizio diretto".

### Indici e parametri

- **Ut = 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**

Valgono inoltre le seguenti norme:

distacchi tra gli edifici: valgono quelli previsti dall'**articolo 5** delle presenti norme;

il **10% della superficie fondiaria** dovrà essere destinato a area verde piantumato e attrezzato per uso aziendale;

una quota della **Slu** deve essere destinata ai seguenti servizi:

mensa, refettorio, spogliatoi, docce, wc, pronto soccorso, attrezzature socio-ricreative.

Tale dotazione di servizi dovrà essere comunque adeguata al numero reale di addetti.

Le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde con alberi di alto fusto, nonché a parcheggi in misura adeguata alla specifica destinazione dell'edificio.

## **ART. 49 - Zona aeroportuale «F6»**

### Oggetto della zona

Sono zone di proprietà dell'Aeroporto

### Destinazioni d'uso ammesse

Attrezzature a servizio dell'attività aeroportuale

Modalità di intervento costruttive

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, cambio di destinazione d'uso, restauro e risanamento conservativo art.31 L.457/78, ristrutturazione edilizia art.31 L.457/78, ristrutturazione urbanistica art.31 L.457/78, ricostruzione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione.

Modalità di intervento attuative

Il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto.

**ART. 49bis** - Zone per dotazioni ecologiche e ambientali **'DEA'**-

Tali zone sono destinate alla costituzione di dotazioni ecologiche e ambientali del territorio e sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi. Le dotazioni sono volte in particolare: alla tutela e risanamento dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento; alla gestione integrata del ciclo idrico; alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico; al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano; alla raccolta differenziata dei rifiuti; come disciplinato dall'art. A-25 della L.R. 20/2000.

Le prescrizioni dell'area per dotazioni ecologiche e ambientali definita nella zona est del Capoluogo (Tavola A) sono contenute nell'art. 24bis delle presenti norme e nel rispettivo Allegato.

**ART. 50** - Zone omogenee "G" per attrezzature pubbliche di quartiere e di insediamento

Oggetto della zona

Sono le parti del territorio comunale di cui agli **artt. 41 e 46 della L.R. 7/12/78 n. 47** integrata con **L.R. 29/3/80 n. 23** destinate ad attrezzature pubbliche e servizi sociali a livello di quartiere e di insediamento.

Le **zone G** costituiscono, insieme alle aree per servizi da reperirsi all'interno di nuovi insediamenti residenziali e produttivi la dotazione di spazi pubblici e, di uso pubblico a livello di quartiere e di insediamento.

Destinazioni d'uso ammesse

Attrezzature per l'istruzione dell'infanzia e dell'obbligo, attrezzature civili e religiose, aree verdi a sistemazione naturale, attrezzata e sportiva, aree per parcheggi.

Modalità di intervento costruttive

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, cambio di destinazione d'uso, restauro e risanamento conservativo art.31 L.457/78, ristrutturazione edilizia art.31 L.457/78, ristrutturazione urbanistica art.31 L.457/78, ricostruzione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione.

Modalità di intervento attuative

Il piano si attua per "intervento edilizio diretto".

Ove indicato con apposito perimetro sulle tavole di progetto del P.R.G., il piano si attua per "intervento urbanistico preventivo" di iniziativa pubblica o privata.

### **Articolazione delle zone "G"**

- G1) asilo nido;
- G2) scuola materna;
- G3) scuola elementare;
- G4) scuola media dell'obbligo;
- G5) zone per spazi pubblici attrezzati a parco;
- G6) zone per spazi pubblici attrezzati per lo sport;
- G7) zone per attrezzature religiose;
- G8) zone per parcheggi pubblici;
- G9) zone per attrezzature civiche, sanitarie, sociali e culturali, ecc.

Con semplice delibera del Consiglio Comunale possono essere disposte modifiche nella dislocazione delle singole attrezzature nell'ambito delle zone G, fermo restando il rispetto degli standard minimi vigenti.

**ART. 51** - Zone per attrezzature scolastiche fino al compimento dell'obbligo (asilo nido, scuola materna, elementare, media dell'obbligo) '**G1**' - '**G2**' - '**G3**' - '**G4**' -

### Destinazione d'uso ammesse

Sede per attrezzature scolastiche quali:

asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie e scuole speciali.

### Modalità di intervento costruttive

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, cambio di destinazione d'uso, restauro e risanamento conservativo art.31 L.457/78, ristrutturazione edilizia art.31 L.457/78, ristrutturazione urbanistica art.31 L.457/78, ricostruzione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione.

### Modalità di intervento attuative

Il piano si attua per "intervento edilizio diretto".

Ove indicato con apposito perimetro sulle tavole di progetto del P.R.G., il piano si attua per "intervento urbanistico preventivo" di iniziativa pubblica o privata.

### Indici e parametri

Per le zone l'edificazione é ammessa applicando l'indice di utilizzazione fondiaria:

- **Uf = 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**

Le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde con alberi di alto fusto, nonché a parcheggi, in misura adeguata alla specifica destinazione dell'edificio.

**ART. 52 - Zone per spazi pubblici attrezzate a parco - 'G5'**  
**Zone per spazi pubblici attrezzate per lo sport - 'G6'**

Destinazioni d'uso ammesse

In tali zone sono ammessi:

parchi naturali, aree attrezzate per il gioco libero e per il riposo, attrezzature per la pratica sportiva e la ricreazione.

Sono ammessi inoltre chioschi e pubblici esercizi solamente in quanto funzionali alla svolgimento delle attività sportive e ricreative e nel rispetto delle norme del Piano comunale per i pubblici esercizi.

E' comunque vietata la costruzione di chioschi e attrezzature sportive o altri manufatti negli ambiti di rispetto stradale, ferroviario, cimiteriale, fluviale.

Le attrezzature sportive e ricreative debbono essere commisurate alle esigenze degli abitanti dei quartieri in cui sono inserite e/o di quelli dei quartieri limitrofi.

Modalità di intervento costruttive

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, cambio di destinazione d'uso, restauro e risanamento conservativo art.31 L.457/78, ristrutturazione edilizia art.31 L.457/78, ristrutturazione urbanistica art.31 L.457/78, ricostruzione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione.

Modalità di intervento attuative

Il piano si attua per "intervento edilizio diretto".

Ove indicato con apposito perimetro sulle tavole di progetto del P.R.G., il piano si attua per "intervento urbanistico preventivo" di iniziativa pubblica o privata.

Indici e parametri

Nelle zone di cui al presente articolo, le aree contrassegnate nelle tavole di piano specificatamente dal simbolo "attrezzature sportive" sono da considerarsi totalmente destinate ad attrezzature per la pratica sportiva secondo gli indici più sotto indicati; le aree non contrassegnate dal simbolo "attrezzature

sportive" sono destinate prevalentemente a parchi naturali e ad aree attrezzate per il gioco libero, il riposo e la ricreazione.

In queste ultime aree, in sede di intervento urbanistico preventivo, può tuttavia essere destinato ad attrezzature per la pratica sportiva 1/4 della superficie totale dell'area.

Le prescrizioni e gli indici di utilizzazione relativi alle attrezzature per la pratica sportiva vanno calcolati solo sul predetto **1/4 della superficie totale dell'area**, nei modi e nelle forme dettate dal seguente comma.

In queste aree, contemporaneamente alla realizzazione delle attrezzature per la pratica sportiva, debbono essere realizzati anche i parchi naturali e le attrezzature per il gioco libero, il riposo e la ricreazione, su una superficie pari ai restanti **3/4 dell'intera area**.

Su **1/4 della superficie totale** delle aree per parchi pubblici con attrezzature sportive prive di contrassegno, nonché sulle aree contrassegnate specificatamente dal simbolo "attrezzature sportive", valgono i seguenti indici di utilizzazione:

Indice di utilizzazione territoriale Ut	= <b>0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. di cui:</b>
a) spogliatoi, servizi magazzini, accessori, sale riunioni	= <b>0,05m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>.</b>
b) per vasche o campi da gioco coperti	= <b>0,30 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>. .</b>
(la superficie di eventuali piccoli posti di ristoro - bar e tavola calda - non potrà superare il 10% della superficie di cui in a)	
Superficie massima coperta	= <b>0,30 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>.</b>
Superficie massima attrezzata a sport (superficie interna alla linea di recinzione delle vasche o dei campi più la superficie coperta)	= <b>0,55 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>.</b>
Superficie minima attrezzata a verde pubblico	= <b>0,25 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>. .</b>
Superficie minima per parcheggi	= <b>0,05 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>.</b>

Eventuali gradinate per il pubblico vengono computate nella superficie coperta.

Oltre che dal comune, le attrezzature di cui al presente articolo potranno essere realizzate, anche da enti, associazioni o privati, sulla base di una convenzione da stipularsi con il comune.

Tale possibilità sarà concessa, con delibera del consiglio comunale.

## **ART. 53 Zone per attrezzature religiose - 'G7' -**

### Destinazioni d'uso ammesse

- edifici per il culto e opere parrocchiali;
- istituti religiosi, educativi e assistenziali;
- attrezzature per attività culturali, ricreative, sportive, nonché i pubblici esercizi ausiliari a tali attività;
- residenza destinata alla locazione.

### Modalità di intervento costruttive

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, cambio di destinazione d'uso, restauro e risanamento conservativo art.31 L.457/78, ristrutturazione edilizia art.31 L.457/78, ristrutturazione urbanistica art.31 L.457/78, ricostruzione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione.

### Modalità di intervento attuative

Il piano si attua per "intervento edilizio diretto".

Ove indicato con apposito perimetro sulle tavole di progetto del P.R.G., il piano si attua per "intervento urbanistico preventivo" di iniziativa pubblica o privata.

### Indici e parametri

Nelle nuove zone individuate negli elaborati l'edificazione si attua applicando l'indice di utilizzazione fondiaria **Uf = 0,50 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>.**

Nella zona di Longara per attrezzature religiose é consentita una superficie aggiuntiva, oltre l'indice ammesso, di m<sup>2</sup> 1000 di Slu (H max. 10 m) per uso residenziale destinata alla locazione.

La Slu sarà calcolata su tutti i piani fuori ed entro terra senza alcuna detrazione.

## ART. 54 - Zone per parcheggi pubblici - 'G8' –

### Destinazioni d'uso ammesse

Le aree individuate negli elaborati grafici con il simbolo 'P' sono destinate a parcheggi pubblici.

### Modalità di intervento costruttive

Manutenzione ordinaria e straordinaria, nuova costruzione, demolizione.

### Modalità di intervento attuative

Su tali aree si interviene con "intervento edilizio diretto".

### Indici e parametri

Nell'ambito delle aree individuate con il simbolo 'P' e di quelle che gli "interventi urbanistici preventivi" destinano a parcheggio pubblico, si dovranno osservare le seguenti condizioni e indici:

#### a) parcheggi per autoveicoli leggeri

superficie a parcheggio = **0,75 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>.**

verde alberato di nuovo impianto = **20 m<sup>2</sup> ogni 100 di parcheggio effettivo**

#### b) parcheggi per autoveicoli pesanti

superficie a parcheggio = **0,65 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>.**

- verde alberato di nuovo impianto = **30 m<sup>2</sup> ogni 100 di parcheggio effettivo**

## ART. 54bis - Zone per parcheggi pertinenziali - 'G8bis' –

### Destinazioni d'uso ammesse

Le aree individuate negli elaborati grafici con il simbolo 'Pp' sono destinate a parcheggi pertinenziali di proprietà pubblica ed uso privato convenzionato.

### Modalità di intervento costruttive

Manutenzione ordinaria e straordinaria, nuova costruzione, demolizione.

### Modalità di intervento attuative

Su tali aree si interviene con "intervento edilizio diretto".

### Indici e parametri

Nell'ambito delle aree individuate con il simbolo 'P' e di quelle che gli "interventi urbanistici preventivi" destinano a parcheggio pubblico, si dovranno osservare le seguenti condizioni e indici:

a) parcheggi per autoveicoli leggeri

superficie a parcheggio = **0,75 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>.**

verde alberato di nuovo impianto = **20 m<sup>2</sup> ogni 100 di parcheggio effettivo**

b) parcheggi per autoveicoli pesanti

superficie a parcheggio = **0,65 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>.**

- verde alberato di nuovo impianto = **30 m<sup>2</sup> ogni 100 di parcheggio effettivo**

## **ART. 55 - Zone per attrezzature pubbliche civiche, sanitarie, sociali e culturali -'G9'-**

### Oggetto delle zone

Tali zone sono destinate in modo esclusivo a sede di servizi pubblici o di interesse collettivo, necessari alla vita associativa della comunità, realizzabili da amministrazioni o enti pubblici o privati.

### Destinazioni d'uso ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- a) Centri civici, uffici di quartiere e sedi decentrate della amministrazione locale; sedi di associazioni di partecipazione dei cittadini all'attività politico-amministrativa di quartiere, organi decentrati dell'amministrazione pubblica (poste e telegrafi, pubblica sicurezza, caserma dei Carabinieri, ecc.); servizi sociali, assistenziali, educativi, ricreativi, sanitari, mense, bar, di gestione pubblica e privata;
- b) attività di servizio, di coordinamento, di promozione, di commercializzazione, di assistenza e consulenza.
- c) Servizi sanitari di gestione pubblica, poliambulatori, farmacie, pronto soccorso;
- d) attrezzature per pubblici servizi, per attività culturali, ricreative e sportive di gestione pubblica e privata;
- e) residenze temporanee per particolari esigenze pubbliche e sociali;
- f) aree attrezzate di pertinenza delle stazioni ferroviarie.

La partecipazione di soggetti privati alla realizzazione ed alla gestione di attrezzature in queste sottozone é ammessa purché disciplinata da apposita convenzione che garantisca la finalità di interesse pubblico dell'opera e della sua gestione.

La gestione privata di taluni servizi deve comunque avvenire in regime di diritto di superficie.

### Modalità di intervento costruttive

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, cambio di destinazione d'uso, restauro e risanamento conservativo art.31 L.457/78, ristrutturazione edilizia art.31 L.457/78, ristrutturazione urbanistica art.31 L.457/78, ricostruzione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione.

### Modalità di intervento attuative

Il piano si attua per "intervento urbanistico preventivo" nei casi di nuova costruzione.

### Indici e parametri

Nelle zone individuate graficamente il piano si attua applicando i seguenti indici:

- **Uf = 1,00 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>.**

- **Sc = 0,50 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>.**

All'interno delle zone di cui al presente articolo, quando non esistano incompatibilità con eventuali organismi urbanistico-edilizi esistenti o con situazioni ambientali esistenti, dovranno essere realizzati parcheggi in misura adeguata alle specifiche destinazioni d'uso previste.

In particolare, quando vengano realizzati edifici o attrezzature con destinazioni per le quali le presenti norme prescrivono una dotazione minima di parcheggi, la misura minima da rispettare é quella fissata dalle norme per ciascuna di esse.

Quando nella stessa area siano presenti più destinazioni, i parcheggi da realizzare per ciascuna di esse potranno essere ridotti del 40%.

## TITOLO IV - ZONE DI TUTELA E DI VINCOLO

### ART. 56 - Zone territoriali omogenee - 'H'

La V.G. al P.R.G. individua graficamente nella tavola di piano "Piano delle Tutele edifici ed aree di interesse storico, ambientale e architettonico" scala 1:10000 le seguenti zone di tutela e di vincolo:

- H1.1-H.1.2 - zone di tutela ambientale ed edifici di pregio architettonico;
- H2.1-H2.2 - zone di tutela fluviale e dei corsi d'acqua;
- H3 - zone di vincolo aeroportuale;
- H4 - zone di vincolo per il prelievo dell'acqua potabile;
- H5 - zone di interesse archeologico;
- H6 - zone per sedi viarie - zone per sedi di percorsi ciclabili e pedonali;
- H7 - zone ferroviarie;
- H8 - zona di riequilibrio ecologico ai sensi della L.R. 11/88 e relativo rispetto;
- H9 - zone di tutela cimiteriale;
- H10 - zone destinate a verde privato;
- H11 - zona di inquinamento acustico;
- H12 - zona agricola di tutela dell'abitato;
- H13 - zona di tutela degli elettrodotti.

Sono inoltre individuati i seguenti edifici:

- a) le ville con parco edifici di categoria 1;
- b) oratori, edicole;
- c) gli edifici di pregio storico - architettonico che costituiscono elemento testimoniale, edifici di categoria 2.

Per questi edifici valgono le modalità di intervento individuate nell'allegato "A" modalità di intervento sugli edifici di valore storico-architettonico in zona extra-urbana.

Qualora a seguito di comprovata documentazione ed analisi dello stato di fatto degli edifici selezionati, sentite la Commissione Edilizia il Consiglio Comunale, con esclusione per gli edifici di categoria A1 - Restauro scientifico, può deliberare diverse modalità di intervento rispetto a quelle previste nell'allegato "A".

### ART. 57 - Zone ambientali ed edifici di pregio architettonico - 'H1.1' e 'H1.2'

Le zone H1.1 sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi o da edifici che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

Tali insiemi edilizi o unità insediative comprendono, normalmente, oltre alle limitrofe costruzioni di servizio, parchi, giardini, viali d'accesso, ecc., che costituiscono parte integrante e inscindibile di tali complessi ambientali.

In dette zone il piano si attua per "intervento edilizio diretto" o per "intervento urbanistico preventivo" qualora sia indicato nelle planimetrie di P.R.G.

Le categorie di intervento sono quelle previste nell'allegato "A" "modalità di intervento sugli edifici di valore storico-architettonico in zona extra-urbana".

Sono consentiti i cambi di destinazione d'uso nell'ambito del complesso insediativo individuato.

Per gli interventi di restauro scientifico e risanamento conservativo su edifici a carattere ambientale monumentale o d'interesse storico-artistico, gli oneri di urbanizzazione sono ridotti del 25% dei valori incidenti previsti dalle tabelle parametriche vigenti all'atto della richiesta di concessione edilizia.

Le zone H1.2 sono parti del territorio di particolare pregio ambientale per motivi naturalistici e testimoniali.

In dette zone è prescritta la conservazione delle alberature e di associazioni vegetali, delle sistemazioni del suolo e dei manufatti esistenti, anche interrati, e sono vietati gli interventi e gli usi che possano compromettere i caratteri di pregio ambientale.

In dette zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto esclusivamente per la realizzazione di "area di rifugio", "area di riequilibrio ambientale" (A.R.A.), o parco pubblico.

Le recinzioni perimetrali o per la suddivisione interna sono ammesse solo se costituite da siepi vive; nella sistemazione possono essere incluse parziali utilizzazioni agricole purché non comportino distruzione delle preesistenze edilizie o naturali, inquinamento del terreno e dell'acquifero, arature profonde (oltre 0.50 m) o rimodellazioni che compromettano l'assetto e i valori ambientali.

Sono ammessi nuovi manufatti e sistemazioni temporanee purché strettamente necessari alla rinaturalizzazione dell'area, subordinati, nei casi di intervento da parte del privato, alla formazione di Piano Particolareggiato.

## **ART. 58 - Fasce di tutela fluviale e dei corsi d'acqua - 'H2.1', 'H2.2', 'H2.3'**

Queste zone derivano dalla L. 431/85 (H2.1) e dal P.T.C.P. art. 4.3 (H2.2) e art. 4.4 (H2.3). In cartografia sono riportate, mediante grafie differenti, le perimetrazioni relative alle tre disposti normativi.

Sono le zone adiacenti le golene antiche e recenti dei corsi d'acqua così come sono perimetrare nelle tavole di piano.

Nelle zone H2.1 é fatto obbligo, in caso di intervento di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia e urbanistica, ripristino, ricostruzione, richiedere parere al Ministero per i Beni Ambientali per lo svincolo della tutela.

Queste zone derivano dagli articoli 4.2 e 4.3 del PTCP della provincia di Bologna, approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 19 del 30/03/2004.

Le norme del presente articolo si applicano anche alle aree latitanti al reticolo principale, secondario, minore e minuto, nei tratti in cui nelle tavole non siano graficamente

individuare “Fasce di tutela fluviale” o “Fasce di pertinenza fluviale”, per una lunghezza planimetrica, sia in destra che in sinistra dal limite dell’alveo attivo<sup>35</sup>, stabilita come segue:

- nei corsi d’acqua del “reticolo idrografico principale”: 30 metri;
- nei corsi d’acqua del “reticolo idrografico secondario”: 20 metri;
- nei corsi d’acqua del “reticolo idrografico minore”: 10 metri;
- nella restante parte del reticolo idrografico: 5 metri dal limite del corso d’acqua.

Nel caso le linee di demarcazione non siano agevolmente individuabili sul terreno e siano sostanzialmente sovrapposte a curve di livello, si può far riferimento alle corrispondenti quote.

Le presenti norme si applicano anche al reticolo minore di bonifica non facente parte del reticolo minore e minuto e non individuato nella cartografia di piano, nel quale la “Fascia di tutela fluviale” viene individuata in una fascia laterale di 10 m dal ciglio più elevato della sponda o del piede arginale esterno. Nei tratti compresi nel territorio urbanizzato e nei tratti coperti, la fascia di pertinenza è ridotta a 5 m rispettivamente dal ciglio di sponda e dal limite a campagna della infrastruttura.

Nel caso il limite della fascia fluviale intersechi il sedime di un edificio, questo si considera esterno alla fascia della tutela.

Al fine di consentire interventi di manutenzione con mezzi meccanici, lungo le reti di scoli di bonifica, va comunque mantenuta libera da ogni elemento che ostacoli il passaggio una zona della lunghezza di 5 metri esterna ad ogni sponda o dal piede dell’argine. (PSAI – Titolo II – Art. 15 comma 10)

### **Art. 58.1 - H2.2 Fasce di tutela fluviale**

Le fasce di tutela sono definite in relazione a connotati paesaggistici, ecologici e idrogeologici. Comprendono le aree significative ai fini della tutela e valorizzazione dell’ambiente fluviale dal punto di vista vegetazionale e paesaggistico, e ai fini del mantenimento e recupero della funzione di corridoio ecologico, o ancora ai fini della riduzione dei rischi di inquinamento dei corsi d’acqua; comprendono inoltre le aree all’interno delle quali si possono realizzare interventi finalizzati a ridurre l’artificialità del corso d’acqua.

La finalità primaria delle fasce di tutela fluviale è quella di mantenere, recuperare e valorizzare le funzioni idrauliche, paesaggistiche ed ecologiche dei corsi d’acqua. A queste finalità primarie sono associabili altre funzioni compatibili con esse e in particolare le funzioni dell’ambiente fluviale e perifluviale per attività ricreative e del tempo libero e la coltivazione agricola del suolo.

Le aree disciplinate dal presente articolo devono essere destinate prevalentemente a:

---

<sup>35</sup> Alveo attivo come definito dall’art. 4.2 del PTCP: ‘Gli alvei attivi sono definiti come l’insieme degli spazi normalmente occupati, con riferimento ad eventi di pioggia con tempi di ritorno di 5-10 anni, da masse d’acqua in quiete o in movimento, delle superfici che li delimitano, del volume di terreno che circonda gli spazi e che interagisce meccanicamente od idraulicamente con le masse d’acqua contenute in essi e di ogni elemento che partecipa alla determinazione del regime idraulico delle masse d’acqua medesime.

- sistemazioni atte a ripristinare e favorire le funzioni di corridoio ecologico (con riferimento a quanto contenuto nel Titolo 3 dell'allegato 1 della Relazione del PTCP);
- percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
- sistemazioni a verde per attività del tempo libero all'aria aperta e attrezzature per la balneazione;
- chioschi e attrezzature per la fruizione dell'ambiente fluviale, perifluviale, le attività ricreative e la balneazione.

Il rilascio del titolo abilitativi per la realizzazione di chioschi ed attrezzature di cui sopra è sottoposto al parere vincolante dell'Autorità idraulica competente.

Nelle fasce di tutela fluviale, anche al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici, nonché di consentire gli accessi tecnici di vigilanza, manutenzione ed esercizio delle opere di bonifica, irrigazione e difesa del suolo la presenza e l'insediamento di attività di costruzioni per funzioni diverse di quelle dal precedente punto è ammissibile esclusivamente nei limiti e alle condizioni descritte nei successivi punti.

### *1. Attività Agricole e Forestali*

Nelle fasce di tutela fluviale, a distanza di 10 m dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria, è consentita l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto. È ammessa la realizzazione di piste di esbosco e di servizio forestale di larghezza non superiore a 3,5 m strettamente motivate dalla necessità di migliorare la tutela dei beni forestali interessati.

### *2. Infrastrutture e impianti di pubblica utilità*

Con riguardo alle infrastrutture e agli impianti tecnici per servizi essenziali di pubblica utilità, comprensivi dei relativi manufatti complementari e di servizio, quali:

- infrastrutture per la mobilità (strade infrastrutture di trasporto in sede propria, approdi e opere per la navigazione interna);
- infrastrutture tecnologiche e rete per il trasporto di acqua, energia, materiali e per la trasmissione di segnali e informazioni;
- invasi;
- impianti per la captazione e il trattamento e la distribuzione di acqua per il trattamento dei reflui;
- impianti per la trasmissione di segnali e informazioni via etere;
- opere per la protezione civile non diversamente localizzabili;
- impianti per attività di ricerca di risorse nel sottosuolo

sono ammissibili interventi di:

- a) manutenzione di infrastrutture e impianti esistenti;
- b) ristrutturazione, ampliamento, potenziamento di infrastrutture e impianti esistenti non delocalizzabili;
- c) realizzazione ex novo, quando non diversamente localizzabili, di attrezzature e impianti che siano previsti in strumenti di pianificazione provinciali, regionali o nazionali, oppure

che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un comune ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti.

I progetti di cui alle lettere b) e c) sono approvati dall'ente competente, previa verifica della compatibilità, anche tenendo conto delle possibili alternative, rispetto:

- agli obiettivi del PTCP;
- alla pianificazione degli interventi d'emergenza di protezione civile;
- alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato direttamente o indirettamente dall'opera stessa, con riferimento ad un tratto significativo del corso d'acqua e ad un adeguato intorno, anche in rapporto alle possibili alternative.

Per le infrastrutture lineari non completamente interrato deve evitarsi che corrano parallele al corso d'acqua.

Al fine di consentire interventi di manutenzione con mezzi meccanici, lungo le reti di scolo di bonifica va comunque mantenuta libera da ogni elemento che ostacoli il passaggio una fascia della lunghezza di cinque metri esterna a ogni sponda o dal piede dell'argine.

Il progetto preliminare degli interventi di cui alle lettere b) e c), salvo che si tratti di opere di rilevanza strettamente locale, è sottoposto al parere vincolante, per quanto di sua competenza, dell'Autorità di Bacino.

### *3. Altri interventi edilizi ammissibili*

Nelle zone H2.2 è fatto obbligo, in caso di intervento di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia e urbanistica, ripristino, ricostruzione, richiedere parere al Ministero per i Beni Ambientali per lo svincolo della tutela. È vietata la costruzione di edifici o manufatti per qualsiasi destinazione ad eccezione di quelli necessari per la sorveglianza e la realizzazione del regime idraulico.

Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno di tali zone H2.2 sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ripristino tipologico, demolizione senza ricostruzione, cambio di destinazione d'uso.

La realizzazione degli interventi edilizi è subordinata all'adozione di misure di riduzione dell'eventuale rischio idraulico, dovrà essere verificata l'adeguatezza e introdotte le opportune prescrizioni nell'ambito del procedimento abilitativo.

### *4. Complessi industriali preesistenti*

Sui complessi industriali e sulle loro competenze funzionali, non ricompresi all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato di centri abitati, ove i detti complessi ricadano, anche parzialmente, nelle aree di cui al presente articolo e fossero già insediati in data antecedente al 29 giugno 1989, sono consentiti, quando non diversamente localizzabili, interventi di ammodernamento, di ampliamento, e/o di riassetto organico, sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine. Tali programmi specificano gli interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente, nonché i conseguenti adeguamenti di natura urbanistica ed edilizia, facendo riferimento ad ambiti circostanti agli impianti esistenti e con specificazione dei miglioramenti ambientali attesi. Previo parere dell'Autorità di Bacino che si esprime in merito alla compatibilità e coerenza degli interventi con i propri strumenti di piano, e previa approvazione da parte del consiglio comunale dei suddetti programmi, l'amministrazione

comunale rilascia i relativi provvedimenti abilitativi in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia comunale ed in coerenza con i programmi stessi.

#### *5. Significativi movimenti di terra*

Ogni modificazione morfologica del suolo suscettibile di determinare modifiche al regime idraulico delle acque superficiali e sotterranee, ivi comprese le opere per la difesa del suolo e di bonifica montana, va sottoposta al parere dell'Autorità di Bacino che si esprime in merito alla compatibilità e coerenza degli interventi con i propri strumenti di piano.

### **Art. 58.2 - H2.3 Fasce di pertinenza fluviale**

Le fasce di pertinenza sono definite come le ulteriori aree latitanti ai corsi d'acqua, non già comprese nelle fasce di tutela di cui al punto precedente (H2.2), che, anche in relazione alle condizioni di connessione idrogeologica dei terrazzi, possono concorrere alla riduzione dei rischi di inquinamento dei corsi d'acqua, al deflusso delle acque sotterranee, nonché alle funzioni di corridoio ecologico e di qualificazione paesaggistica; comprendendo inoltre le aree all'interno delle quali si possono realizzare interventi finalizzati a ridurre l'artificialità del corso d'acqua.

La finalità primaria delle fasce di pertinenza fluviale è quella di mantenere, recuperare e valorizzare le funzioni idrogeologiche, paesaggistiche ed ecologiche degli ambiti fluviali.

A queste finalità primarie sono associabili altre funzioni compatibili con esse nei limiti di cui ai successivi punti, e in particolare la fruizione dell'ambiente fluviale e perfluviale per attività ricreative e del tempo libero e la coltivazione agricola del suolo. Le fasce di pertinenza fluviale faranno pertanto parte di norma del territorio rurale e non dovranno di norma essere destinate ad insediamenti ed infrastrutture, salvo che facciano già parte del Territorio Urbanizzato e salvo quanto consentito ai sensi dei punti seguenti.

Le aree disciplinate dal presente articolo devono essere destinate prevalentemente a:

- sistemazioni atte a ripristinare e favorire le funzioni di corridoio ecologico (con riferimento a quanto contenuto nel Titolo 3 dell'allegato 1 della Relazione del PTCP);
- percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
- sistemazioni a verde per attività del tempo libero all'aria aperta e attrezzature sportive scoperte che non diano luogo a significative impermeabilizzazioni del suolo;
- aree attrezzate per la balneazione e chioschi e attrezzature per la fruizione dell'ambiente fluviale, perfluviale, le attività ricreative e la balneazione.

Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione di chioschi ed attrezzature di cui sopra è sottoposto al parere vincolante dell'Autorità idraulica competente.

#### *1. Funzioni e attività diverse e interventi ammissibili*

Nelle fasce di pertinenza fluviale la presenza e l'insediamento di attività e costruzioni per funzioni diverse da quelle di cui al precedente punto è ammissibile alle condizioni prescritte nei punti 1, 2, 3, 4 e 5 delle Fasce di tutela fluviale (H2.2).

Oltre a quanto sopra è ammissibile:

- la destinazione di aree e l'ampliamento di campeggi e di attrezzature sportive, ricreative e turistiche;
- la destinazione di aree contermini al perimetro del territorio urbanizzato di centri abitati per nuove funzioni urbane, qualora si tratti di 'opere non diversamente localizzabili';

- la realizzazione di impianti di smaltimento e di recupero di rifiuti nei limiti precisati al successivo punto 2 e all'art. 14.4 del PTCO, a condizione che:
  - o le aree interessate dagli interventi non siano passibili di innondazioni e/o sottoposte ad azioni erosive dei corsi d'acqua in riferimento ad eventi di pioggia con tempi di ritorno di 200 anni;
  - o per realizzare le condizioni di cui sopra non sia necessario realizzare opere di protezione dell'insediamento delle piene;
  - o gli interventi non comportino un incremento del pericolo di inquinamento delle acque;
  - o le nuove previsioni non compromettano elementi naturali di rilevante valore;

L'adozione di varianti urbanistiche che prevedano gli interventi di cui sopra è sottoposta al preventivo parere dell'Autorità di Bacino, che si esprime in merito alla compatibilità e coerenza degli interventi con i propri strumenti di piano.

#### *2. Gestione dei rifiuti*

Nelle fasce di pertinenza fluviale sono vietate le attività di gestione di rifiuti urbani, speciali e pericolosi ad eccezione delle seguenti, disciplinate dall'art. 1.5 del PTCP:

- recupero dei rifiuti speciali inerti presso impianti già in essere di lavorazione di inerti naturali, per una soglia dimensionale non superiore a 3.000 t/anno e comunque entro i limiti nei quali l'impianto è autorizzato, ai sensi del PIAE;
- opere di recupero ambientale con l'utilizzo di rifiuti speciali non pericolosi ai sensi del D.M. 5/25/1998, solo se compatibili con le caratteristiche chimico/fisiche e geomorfologiche dell'area da depurare;
- operazioni di stoccaggio e compostaggio di rifiuti ligneo-cellulosici, ovvero di rifiuti vegetali da coltivazioni agricole e scarti di legno non impregnato di cui al punto 6.1, lettere b), c), h) e l) dell'allegato 1, Sub-allegato 1 del D.M. 5/2/1998 nei limiti massimi di 1.000 t/anno per ciascun impianto autorizzato;
- trattamento di rifiuti liquidi in impianti di depurazione di acque reflue urbane esistenti, nei limiti della capacità residua dell'impianto ed ai sensi dell'art. 36 commi 2 e 3 del D.Lgs. 152/99 e s.m.i.;
- operazioni di ricondizionamento preliminare, ai sensi del D.Lgs. 22/97, dei fanghi prodotti da impianti di depurazione esistenti e trattamento negli stessi di rifiuti speciali prodotti da terzi, nei limiti della capacità depurativa residua dell'impianto preesistente.

Sono ammessi, ai fini della raccolta:

- il deposito temporaneo di rifiuti urbani anche in stazioni ecologiche di base e stazioni ecologiche attrezzate;
- il deposito temporaneo di rifiuti speciali, anche collettivo purchè previsto da specifici accordi di programma per la corretta gestione dei rifiuti ai sensi dell'art. 4 comma 4 del D.Lgs. 22/97.

### **ART. 59 - Zone di vincolo aeroportuale - 'H3'**

Sono le zone del territorio sottoposte alle servitù aeronautiche come previsto dalla **L. 23.6.1927, n. 1630 e dalla L. 4.2.63 n. 58.**

Perimetro di rispetto aeroportuale - Zone 'A', 'B' 'C', 'D', 'E' e 'F'

*Zona 'A'*

Area di inedificabilità assoluta.

*Zona 'B'*

Area ove gli ostacoli non devono superare il limite di 1 m per ogni 7 m di distanza dalla recinzione rispetto al livello del corrispondente punto del perimetro dell'Aeroporto.

*Zona 'C'*

Area ove gli ostacoli non devono superare il limite i 6 m per ogni 50 m di distanza rispetto al livello medio dell'Aeroporto.

*Zona 'D'*

Area ove gli ostacoli devono avere altezza minore di 45 m rispetto al livello medio dell'Aeroporto.

*Zona 'E'*

Area ove gli ostacoli non devono superare i 45 m più 1 per ogni 40 m di distanza rispetto al livello medio dell'Aeroporto.

*Zona 'F'*

Area ove gli ostacoli non devono superare i 45 m più 1 per ogni 20 m di distanza rispetto al livello medio dell'Aeroporto.

Il livello medio dell'Aeroporto è fissato pari a 36,2 m s.l.m. in base al D.Min. Trasporti del 11/08/1977.

Si intendono richiamate inoltre le prescrizioni della **legge 4.2.63 n. 58 e del D.M. 15.3.1968**, nonché dell'ordinanza **n. 423 di Rep. emessa dal Generale Comandante la Regione Aerea (Milano) in data 3.11.1966**.

## **ART. 60 - Zona di vincolo per il prelievo dell'acqua potabile - 'H4'**

E' zona del territorio comunale regolata dal D.P.R. 24.5.1988, n° 236.

Il perimetro di tale zona é determinato da un raggio di 200 metri dai pozzi di captazione.

Entro tale perimetro sono vietate le seguenti attività - destinazioni:

- a) dispersione ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati o scarico, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi salvo un impiego pianificato;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque bianche e/o meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla protezione delle caratteristiche quali quantitative della risorsa idrica;
- h) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate e attività di gestione dei rifiuti;
- i) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;

- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) impianti di trattamento di rifiuti;
- n) pozzi e condotte disperdenti;
- o) pascolo e stazzo di bestiame.

Nelle zone di rispetto é vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

Per la captazione di acque superficiali si applicano, per quanto possibile, le norme di cui ai due commi precedenti, curando inoltre le opere di protezione e sistemazione di pendici e sponde, al fine di prevenire dissesti idrologici, nonché la deviazione, a valle delle opere di presa, delle acque meteoriche e di quelle provenienti da scarichi.

Gli insediamenti, nuovi o esistenti, oltre a una dettagliata relazione sul tipo di attività svolta, corredata dall'elenco delle sostanze lavorate, immagazzinate e scaricate, devono comprendere il progetto esecutivo della rete di fognature di tipo separate, distinte per le acque nere e per le acque bianche; per la rete delle acque nere le tubazioni, i pozzetti, le fosse biologiche e le altre componenti della rete devono essere alloggiati in manufatti a tenuta, ispezionabili e dotati di idonee caratteristiche meccaniche. Il rilascio della licenza edilizia é comunque **condizionato** oltre al rispetto delle seguenti norme e delle eventuali altre norme in materia, **al parere favorevole dell'ACoSeR**.

Il rilascio della licenza di abitabilità o della licenza di usabilità é condizionato anche al parere favorevole dall'U.S.L. competente.

Le attività industriali esistenti che non rientrano nell'elenco delle Industrie nocive di cui al **D.M.12.2.1971** e successive modificazioni, debbono uniformarsi entro sei mesi dalla data di adozione del piano regolatore generale alle summenzionate prescrizioni.

Le attività industriali esistenti che rientrano nell'elenco delle industrie insalubri di cui al **D.M. 12.2.1971** e successive modificazioni, che non ottemperano alle disposizioni previste nei commi precedenti e prescritte dagli Organi Comunali e Sanitari, debbono trasferirsi in zona idonea entro 6 mesi dalla data di adozione del piano regolatore generale; mentre le medesime attività esistenti o in corso di insediamento e comunque già previste dal P.R.G. potranno svolgere le progettate attività purché i loro scarichi rispettino i limiti massimi ammessi in contenuto chimico ed organico inquinante come prescritto nella **delibera consiliare n. 32 del 30.3.1971** e che la rete fognante sia eseguita a regola d'arte e a perfetta tenuta.

E' vietato assolutamente lo smaltimento attraverso i pozzi perdenti di sostanze nocive alla salute dell'uomo o degli animali.

Per un raggio minimo di 10 metri attorno ai pozzi di captazione, la zona é adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio e deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acqua meteoriche.

## **ART. 61 - Zona di interesse archeologico - 'H5'**

In tali zone é consentita l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo secondo gli ordinamenti colturali in atto alla adozione del vigente Piano. E' vietata comunque l'aratura per una profondità superiore a 50 cm.

Le misure di tutela e valorizzazione di tali zone sono da definirsi con piani e progetti pubblici di contenuto esecutivo formati con la consultazione della Soprintendenza archeologica ed avvalendosi della collaborazione dell'Istituto per i Beni Artistici, Culturali e Naturali della Regione Emilia Romagna.

Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno di tali zone in attesa di tali piani sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo.

Il Comune in base ai soprachiamati piani e progetti, può proporre varianti grafiche al Piano Territoriale Paesistico Regionale secondo quanto previsto dalla **L.R. n° 31 del 06/09/1993**

## **ART. 62 - Zone per sedi viarie, zone per sedi di percorsi ciclabili e pedonali - 'H6'**

Nelle tavole del P.R.G. sono indicate:

1) la viabilità extraurbana, che comprende:

- strade extraurbane esistenti e di progetto;
- percorsi pedonali e ciclabili;
- aree da destinare a verde per la qualificazione dell'asse stradale e per il contenimento dell'inquinamento acustico e atmosferico;

2) la viabilità urbana, che comprende:

- strade urbane esistenti;
- nuove strade principali di progetto di urbanizzazione generale;
- sistemazione e allargamenti di strade esistenti;
- passaggi e percorsi pedonali e ciclabili;
- parcheggi pubblici principali.

Fanno inoltre parte della viabilità urbana le nuove strade di urbanizzazione primaria da realizzarsi nell'ambito di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata di cui all'**art. 11**.

3.1) Viabilità extraurbana

Ai fini dell'applicazione del **decreto Ministeriale 1/4/1968 n. 1404**, del Codice della Strada vigente e dei Regolamenti di attuazione, le strade di tipo C sono le seguenti:

- **Strada Statale n. 568 - Persicetana;**
- **Strada Provinciale Padullese;**
- **Intermedia di pianura**

per le quali la **distanza minima é di m. 30** misurati dal confine della strada.

Nel tratto della strada provinciale Padullese compreso fra la linea ferroviaria e la s.s. Persicetana tale distanza è riducibile a m.20.

Gli accessi esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore possono essere mantenuti qualora non avvengano variazioni nella destinazione degli immobili serviti o ampliamenti delle costruzioni tali da generare inconvenienti per il traffico.

In presenza di detti inconvenienti l'Amministrazione Comunale può prescrivere la soppressione o lo spostamento degli accessi sulla base di un Piano Particolareggiato.

Tutte le altre strade comunali e provinciali sono classificate di tipo F per le quali la **distanza minima é di m. 20** misurati dal ciglio della strada.

La realizzazione di nuove strade di tipo C e di tipo F include la realizzazione degli accorgimenti necessari alla riduzione dell'inquinamento acustico e atmosferico per le abitazioni esistenti in prossimità delle nuove strade

Per le strade vicinali, ove non sia indicata un'apposita fascia di rispetto, le nuove costruzioni nelle zone agricole devono rispettare una prescrizione di **arretramento di m. 10.**

In caso di edifici esistenti in zona E ricadenti all'interno delle fasce di rispetto é consentito quanto segue:

- per gli edifici di cat. 1 e 2 di cui all'art. 31 delle presenti norme può essere consentita la deroga delle distanze sentito il parere degli Enti proprietari della sede viaria;
- per gli edifici di cat. 3 di cui all'art. 31 delle presenti norme, é consentita la demolizione con ricostruzione fuori dalla fascia di rispetto con volume pari all'esistente o con gli ampliamenti eventualmente consentiti dalle presenti norme. Nel nucleo a est della via Roma compreso tra la via Roma e il nuovo tracciato della sp Padullese é ammesso un incremento della possibilità edificatoria di 150 mq di Su residenziale, una tantum; il rilascio della concessione edilizia per l'incremento della possibilità edificatoria una tantum é subordinato alla presenza dei requisiti soggettivi prescritti dall'art. 40, comma 5, LR 47/78;

Nel nucleo a est della via Roma compreso tra la via Roma e il nuovo tracciato della sp Padullese è ammesso un incremento della possibilità edificatoria di 150 mq di Su residenziale, una tantum.

3.1.2) Ai fini dell'applicazione del Codice della Strada vigente e dei Regolamenti di attuazione, le strade di tipo "E" sono le seguenti:

- La circonvallazione a ovest del Capoluogo, dall'intersezione con la strada Statale n.568 all'intersezione con la Strada Provinciale Padullese:

Per la quale distanza minima, dalle nuove costruzioni, è di m.20 misurati dal confine della strada.

Gli accessi esistenti alla data di adozione del Piano regolatore possono essere mantenuti qualora non avvengano variazioni nella destinazione degli immobili serviti o ampliamenti delle costruzioni tali da generare inconvenienti per il traffico.

In presenza di detti inconvenienti l'Amministrazione Comunale può prescrivere la soppressione o lo spostamento degli accessi.

3.1.3) Tutte le altre strade comunali e provinciali sono classificate di tipo F, per le quali la distanza minima delle nuove costruzioni è di m.20 misurata dal ciglio della strada e comunque i nuovi accessi devono essere distanti m.300 tra loro per ogni senso di marcia, salvo deroghe concesse dall'ente proprietario della strada.

Per quanto riguarda le strade vicinali, ove non sia indicata un'apposita fascia di rispetto, le nuove costruzioni nelle zone agricole devono rispettare una prescrizione di arretramento di m.10.

In caso di edifici in zone "E" ricadenti all'interno delle fasce di rispetto è consentito quanto segue:

- Per gli edifici di cat.1 e 2, di cui all'art.31 delle presenti norme, può essere consentita la deroga delle distanze sentito il parere degli enti proprietari della sede viaria;
- Per gli edifici di cat.3, di cui all'art.31 delle presenti norme, è consentita la demolizione con ricostruzione, fuori dalla fascia di rispetto, con volumi pari all'esistente o con ampliamenti eventualmente consentiti dalle presenti norme.

3.2) Le strade urbane esistenti o progettate sono individuate dal P.R.G. con grafia continua che ne indica la sezione complessiva nella tavola 02 (1:10000) "**Piano delle Tutele Edifici e aree di interesse storico ambientale-architettonico**".

3.3) Le nuove strade principali di progetto e gli allargamenti e sistemazioni di strade esistenti sono indicate dal P.R.G. con grafia tratteggiata nella tavola 02 (1:10000) "Piano delle Tutele Edifici e aree di interesse storico ambientale-architettonico".

Le indicazioni del Piano con grafia tratteggiata hanno un valore vincolante dal punto di vista della posizione degli svincoli, della gerarchia stradale che comportano, dello sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno un valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, dal punto di vista della esatta configurazione del tracciato e della larghezza e caratteristiche della sede stradale.

Le nuove strade principali urbane di progetto e gli allargamenti e sistemazioni di strade principali urbane esistenti devono comunque prevedere la realizzazione di marciapiedi possibilmente alberati e, ove possibile, di piste ciclabili.

3.4) I passaggi e percorsi pedonali e ciclabili devono avere la larghezza minima rispettivamente di **m. 1,50 e m. 2,50**.

3.5) I parcheggi pubblici principali, esistenti o previsti, individuati con apposita simbologia nelle tavole del P.R.G. sono da considerarsi a tutti gli effetti quali zone G. di cui all'**art. 50**, ai fini del rispetto della dotazione minima di standard urbanistici per ogni quartiere o frazione.

Per i parcheggi di dimensione superiore a mq. 1000, devono essere previste apposite vasche per la raccolta di acque di prima pioggia aventi capacità di raccolta adeguata

3.6) Le nuove strade di urbanizzazione primaria che vengono previste all'interno di Piani Attuativi preventivi, nel caso di insediamenti residenziali e terziari, devono avere la sezione minima di carreggiata di **m. 7,50**, al netto di cunette e marciapiedi, e devono essere dotate di percorsi pedonali alberati su almeno uno dei lati; nel caso di insediamenti produttivi devono avere la sezione minima di carreggiata di **m. 8.00**, al netto di cunette e marciapiedi; le norme di cui al presente comma prevalgono sulle planimetrie di P.R.G. qualora queste indichino graficamente larghezze inferiori.

A giudizio dell'Amministrazione possono essere prescritte, per singoli insediamenti, dimensioni superiori a quelle di cui al precedente comma.

I tratti di strada a fondo cieco devono essere dotati di piazzola di ritorno con parcheggio.

Dimensioni e caratteristiche inferiori a quelle prescritte ai precedenti commi possono essere ammesse per tratti di strada che vengono previsti quali strade di proprietà e gestione privata.

Negli ambiti specifici individuati in cartografia è consentita l'edificazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti con relativi spazi accessori. Tali aree risultano essere

zone L8 “ zone destinate ad impianti di distribuzione carburanti” regolamentate dall’art.66 delle vigenti NTA, nonché dal Piano di razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti.

### **ART. 63 - Zone di rispetto ferroviario - 'H7'**

La distanza minima a protezione della rete ferroviaria deve avere una profondità di m. 30, misurati dalla rotaia del primo binario, fermi restando i divieti di cui all'**articolo 235 della legge 20 marzo 1865 n. 2248** e successive modificazioni e integrazioni.

Le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti degli edifici esistenti ai margini delle zone ferroviarie, dovranno osservare la suddetta distanza minima. E' ammessa la deroga alla distanza stabilita qualora gli uffici compartimentali delle FF.SS autorizzino riduzioni alla distanza prescritta nei casi previsti dall'art.60 del DPR 11.7.80 n.753.

### **ART. 64 - Zona di riequilibrio ecologico ai sensi della L.R. 11/88 e relativo rispetto - 'H8'**

Questa zona comprende un'area il cui scopo é garantire e promuovere in forma unitaria e coordinata la conservazione e la riqualificazione dell'ambiente, del territorio e del paesaggio per scopi culturali, scientifici, didattici ed economico sociali.

Sarà compito degli interventi programmati di conservare inalterata la differenziazione ambientale presente favorendo, compatibilmente con le caratteristiche biologiche di base dell'area, l'affermazione di ulteriori differenziazioni ambientali. Ciò allo scopo di promuovere l'insediamento di altre specie animali e vegetali.

La gestione di questa area verrà disciplinata con atto specifico del Consiglio Comunale.

All'interno dell'area e di una fascia perimetrale di rispetto larga m. 100 é vietato installare attività produttive industriali e/o commerciali, sia come nuovi insediamenti, sia in aggiunta ad ampliamento di quelli esistenti.

### **ART. 64 bis - Zone di tutela cimiteriale - 'H9'**

Nelle zone di rispetto cimiteriale sono ammesse esclusivamente le attività agricole o sistemazioni a verde pubblico.

Nelle zone di rispetto potranno essere autorizzate piccole costruzioni per la vendita di fiori o di oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti solo comunque a carattere temporaneo.

Sono inoltre consentiti parcheggi di uso pubblico.

Negli edifici esistenti all'interno delle zone di rispetto sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia.

### **ART. 64 ter - Zone destinate a verde privato - 'H10' e 'ex H10'**

Le zone H10 sono destinate esclusivamente a verde di uso privato.

Nel Comparto 107 la zona H10 è destinata a verde privato attrezzato ad attività sportive all'aperto.

La messa a dimora di alberature sarà regolata dall'art. 67 delle N.T.A.

Su tali zone non sono computabili gli indici edificatori.

Le zone 'ex H10' sono da considerarsi a tutti gli effetti come aree incluse nella zonizzazione di comparto. Su tali zone non sono computabili gli indici edificatori e deve comunque essere garantito almeno il 10% dell'area destinata a verde alberato da collocare lungo una fascia di protezione confinante con l'infrastruttura adiacente."

### **ART. 64 quater - Zona di inquinamento acustico - 'H11'**

Tale zona comprende la porzione di territorio soggetta ad un inquinamento acustico derivante dall'infrastruttura aeroportuale.

La regolamentazione del contenimento dell'inquinamento acustico negli ambiti aeroportuali è definita dai seguenti atti normativi: D.M. 31/10/1997 "Metodologia di misura del rumore aeroportuale", D.M. 20/05/1999 "Criteri per la progettazione di sistemi di monitoraggio per il controllo dei livelli di inquinamento acustico in prossimità degli aeroporti nonché criteri per la classificazione degli aeroporti in relazione al livello di inquinamento acustico" e D.M. 03/12/1999 "Procedure antirumore e zone di rispetto degli aeroporti"

In base al D.M. 31/10/1997 "Metodologia di misura del rumore aeroportuale", sono stati definiti i criteri e modalità di misura del rumore emesso dagli aeromobili attraverso l'introduzione dell'indice di valutazione LVA (Livello di valutazione del rumore aeroportuale) (art. 3, all. A), i criteri che regolano l'insediamento di nuove attività nelle zone di rispetto (art.7) e la caratterizzazione acustica dell'intorno aeroportuale (art. 6) che individua tre aree di rispetto nelle quali valgono i seguenti limiti per la rumorosità prodotta dalle attività aeroportuali:

- zona A: LVA non deve superare i 65 dB(A);
- zona B: LVA non deve superare i 70 dB(A);
- zona C: LVA può superare i 75 dB(A);

Attività consentite nell'intorno aeroportuale:

- zona A: LVA non deve superare i 65 dB(A) – non sono previste limitazioni;
- zona B: LVA non deve superare i 70 dB(A) – attività agricole ed allevamenti di bestiame, attività industriali e assimilate, attività commerciali, attività di ufficio, terziario e assimilate, previa adozione di adeguate misure di isolamento acustico;
- zona C: LVA può superare i 75 dB(A) – esclusivamente le attività funzionalmente connesse con l'uso ed i servizi delle infrastrutture aeroportuali.

Al di fuori delle zone A, B e C l'indice LVA non può superare il valore di 60 dB(A)

All'interno di tale zona sono comunque sempre consentite le abitazioni per i titolari delle attività o per il personale di custodia di cui all'art. 25 delle presenti norme.

Per gli edifici esistenti, in caso di ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso, ampliamento e di restauro e risanamento conservativo, qualora gli usi in essere siano in contrasto con le disposizioni di cui al comma precedente, l'intervento dovrà prevedere opere tali da assicurare un livello di rumore ambientale misurato a finestre chiuse e con le modalità di cui all'allegato B al DPCM 1 marzo 1991 inferiore a 40 dB(A) durante il periodo diurno e 30 dB(A) durante il periodo notturno.

Sono ammessi usi diversi nel caso in cui vengano soddisfatte le condizioni previste dal Regolamento Edilizio per le «zone soggette a inquinamento acustico», in conformità a quanto previsto dalla legislazione vigente.

### **ART. 64 quinquies - Zona agricola di tutela dell'abitato - 'H12'**

Tale zona comprende il territorio circostante il centro capoluogo ricompreso all'interno della nuova circonvallazione.

Nelle zone agricole di tutela dell'abitato sono esclusi gli interventi di nuova costruzione residenziali fatti salvi gli ampliamenti e/o gli adeguamenti degli edifici esistenti.

### **ART. 64 sexies - Zona di tutela degli elettrodotti - 'H13'**

Tale zona comprende il territorio interessato dal passaggio di linee elettriche ad alta tensione. In caso di intervento, con la sola eccezione di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, è fatto obbligo presentare parere ENEL.

### **ART. 64 septies - Zona di tutela della qualità delle risorse idriche sotterranee (Conoide) - 'H14'**

Nelle zone di protezione delle risorse idriche sotterranee sono vietati:

- gli scavi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agricolo, nonché dei reflui trattati provenienti da civili abitazioni, o da usi assimilabili, che sono consentiti nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali;
- la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
- il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati con materiali artificiali;
- la ricerca di acque sotterranee e l'escavo di pozzi, nei fondi propri e altrui, ove non autorizzati dalle autorità competenti ai sensi della L. 36/1994 e s.m.i. e provvedimenti applicativi;
- l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti acquedotti per uso idropotabile;
- l'insediamento di industrie o depositi che trattano fluidi o sostanze idrosolubili che possono inquinare la falda in caso di sversamenti accidentali, se non con l'adozione di tutte le misure di contenimento del rischio che saranno ritenute opportune dalle autorità competenti al rilascio dei pareri igienico-sanitari;
- la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione delle discariche di seconda categoria tipo A, ai sensi della delibera del Comitato Interministeriale 27/07/1984, nonché di terre di lavaggio provenienti dagli zuccherifici, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali in materia.

In tutto il territorio urbano, come definito al Capo A-III della L.R. 20/2000 che ricada all'interno delle zone di protezione delle risorse idriche (conoide), nel caso di nuove urbanizzazioni o di interventi di riqualificazione urbana con prevalente sostituzione degli insediamenti esistenti deve essere prevista la raccolta delle acque bianche e nere per mezzo di reti separate. In particolare in tutte le strade, i parcheggi e i piazzali di sosta dei veicoli, la superficie destinata al transito e alla sosta dei veicoli deve essere pavimentata in modo tale

da renderla impermeabile e che le acque meteoriche di "prima pioggia" (pari ai primi 5 mm di pioggia caduti sulla superficie impermeabile) siano raccolte e convogliate alla fognatura delle acque nere oppure opportunamente trattate. La norma vale inoltre per tutte la superfici dove è possibile un sia pure accidentale sversamento di fluidi o polveri inquinati, quali ad esempio i piazzali dei distributori di carburanti o delle officine di riparazioni di veicoli.

Per gli insediamenti produttivi deve in ogni caso essere garantito il deposito temporaneo dei rifiuti in massima sicurezza.

Le pratiche agronomiche devono essere tali da prevenire la dispersione di nutrienti e fitofarmaci nell'acquifero sottostante. Per quanto riguarda la pratica degli spandimenti di liquami provenienti da allevamenti zootecnici restano valide le disposizioni della L.R. 50/1995, della Delibera del Consiglio Regionale 570/1997 e s.m.i., ivi comprese le individuazioni areali della cartografia allegata a tali atti.

Le zone di protezione delle falde del conoide sono zone di particolare e prioritaria applicazione del codice di buona pratica agricola di cui alla dir. CE 91/676, delle iniziative di lotta biologica e lotta guidata/integrata, di sperimentazione di nuovi indirizzi colturali tali da controllare la diffusione nel suolo e nel sottosuolo di azoto e altri nutrienti.

I nuclei abitati e le attività zootecniche e produttive non allacciate e non allacciabili ad una rete di pubblica fognatura recapitante ad un depuratore, localizzate entro zone di protezione delle risorse idriche sotterranee, costituiscono obiettivo prioritario per la sperimentazione e realizzazione, in accordo con le autorità competenti, di sistemi locali di contenimento dell'inquinamento delle acque superficiali e sotterranee (ad esempio attraverso impianti di fitodepurazione).

Nelle zone di protezione delle risorse idriche sotterranee (conoide), al fine di conservare la funzionalità dei meccanismi di ricarica dell'acquifero deve essere ridotta al minimo l'ulteriore impermeabilizzazione del suolo. Le aree di espansione inserite nel PRG vigente (approvate) prima dell'approvazione del PTCP (30/03/2004) dovranno avere una impermeabilizzazione non inferiore a quella disciplinata dall'art. 6 delle presenti NTA; per le aree riqualificazione urbana o di sostituzione degli insediamenti si dovrà perseguire la progressiva riduzione della superficie impermeabile.

Le varianti allo strumento urbanistico vigente devono perseguire l'obiettivo di contenere il bilancio delle aree interessate da destinazioni urbane, come disciplinato dall'art. 5.4 comma 4 delle Norme di Attuazione del PTCP.

## **ART. 65 - Zone territoriali omogenee - 'I'**

### **Zone destinate ad attività estrattive**

Nel quadro delle iniziative di tutela dell'ambiente e di programmazione di un corretto utilizzo delle risorse naturali la V.G. al P.R.G. disciplina l'esercizio delle attività estrattive nel territorio comunale.

Tale disciplina, disposta ai sensi della **legge regionale n. 17 del 18/7/1991** e successive modifiche ed integrazioni, é fornita dal Piano Comunale delle Attività Estrattive (P.A.E.) con **delibera della Giunta Regionale n. 1059 in data 22/03/1988**.

Ad esso Piano per le attività estrattive, le presenti norme d'attuazione rimandano per quanto riguarda la disciplina da osservare nelle zone sottoposte.

## ART. 66 - Zone destinate a varie attività speciali - 'L' -

Sono le parti del territorio, individuate graficamente nelle tavole di V.G. al P.R.G., destinate alle seguenti attività:

**Zona L1** - zona destinata a centro allevamento, maneggio ippico ed attrezzature sportive private (**n. 59**)

La zona di cui al titolo é riservata esclusivamente ad edifici ed attrezzature per il maneggio, l'allevamento di equini, ed attrezzature sportive private, ed ai servizi relativi, compresi quelli di ristoro.

Per l'attività di allevamento intensivo valgono le norme generali previste all'**art. 41** (interventi C2 e C3 - allevamenti intensivi).

In questa zona il piano si attua per intervento edilizio preventivo con i seguenti indici:

Indice di utilizzazione fondiaria per le parti costruite	<b>= <math>U_f = 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ Sf}</math></b>
Distanze minime dalle strade esistenti o di progetto	<b>= m. 50</b>
Distanze dagli edifici esistenti non facenti parte del centro ed aventi diversa destinazione	<b>= m. 30</b>
Distanze dai confini di proprietà	<b>= m. 30</b>

**Zona L2** - zona destinata ad attività di depurazione di fanghi - attività di produzione biologica.

La zona é riservata ad attività di depurazione di fanghi e formazione e stoccaggio di compost - attività di produzione biologica, alghe, crostacei e pesci come depurazione dei reflui con relativi depositi, uffici, magazzini. E' inoltre prevista la possibilità di realizzare depositi, uffici, magazzini per l'attività edilizia oltre alla normale coltivazione agricola e ad un alloggio per la custodia di superficie massima di 95 m<sup>2</sup> di S.U. netta abitabile (calcolata come all'art. 3 del D.M. 10/5/77 n. 801).

Per questa zona é ammesso il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni previste nelle zone E tramite intervento urbanistico preventivo nel rispetto della consistenza edilizia attuale.

In questa zona il piano si attua per intervento urbanistico preventivo.

All'interno dello strumento attuativo dovrà essere garantito il collegamento tra la viabilità principale e la sede dell'attività.

**Zona L3** - zona destinata a centro per la pesca sportiva (**n. 74**).

La zona **n. 74** é riservata esclusivamente a parco per l'attività della pesca sportiva con le seguenti possibili dotazioni:

- residenza per il conduttore o per il custode fino ad un massimo complessivo di **Su=95 mq.**;
- servizio di ristoro;

- locale per la commercializzazione dei prodotti per la pesca sportiva, fino ad un massimo complessivo di **Slu = m<sup>2</sup>. 200**;
- locali di deposito materiali;
- servizi igienici adeguati per i locali pubblici.

In tale zona il piano si attua per intervento edilizio diretto con i seguenti indici:

- Indice di utilizzazione fondiaria **Sf** **= Uf = 0,03 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>.**
- Superficie minima per parcheggi di uso pubblico **= 0,05 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>. Sf**
- Superficie minima attrezzata a verde di uso pubblico **= 0,25 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup>. Sf**

### **Zona L5** - zona destinata ad immagazzinamento all'aperto di rottami - ( n. 77) -

Per questa attività valgono le norme generali di cui all'art. 67 delle presenti norme (tutela dell'ambiente rurale).

In questa zona, l'edificazione si attua per intervento edilizio diretto con i seguenti indici:

**Uf** (indice di utilizzazione fondiaria) = **0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**

Nella superficie utile totale massima sono comprese le superfici produttive e quelle dei servizi.

Non sono consentite le abitazioni.

Sono consentiti esclusivamente locali in precario ad uso custodia e ufficio.

### **Zone L6** - zone destinate ad impianti sportivi privati

Le zone di cui al titolo sono destinate esclusivamente a verde di uso privato con la possibilità d'essere attrezzato con opportune alberature da scegliere e da porre a dimora tra le essenze indicate all'**art. 67** e con impianti di giochi per bambini, per lo sport (tennis, bocce, piscina, ecc.) ed orti.

Per la zona contrassegnata negli elaborati grafici di V.G. al P.R.G. con il n. 53, l'edificazione si attua per intervento edilizio diretto con i seguenti indici:

- Indice di utilizzazione territoriale - Ut **= 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> di cui:**
  - a) per spogliatoi, servizi, magazzini, accessori, sale riunioni **= 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**
  - b) per vasche o campi da gioco coperti (la superficie di eventuali piccoli posti di ristoro - bar - tavola calda non potrà superare i 160 mq. di sup. coperta) **= 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**
- Superficie massima coperta **= 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>≤.**
- Superficie massima attrezzata a sport (superficie interna alla linea di recinzione delle vasche o dei campi più la superficie coperta) **= 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**

Superficie minima attrezzata a verde = **0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**

Superficie minima per parcheggi = **0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**

Nel caso di attrezzature con forte concorso di pubblico (piscine coperte e scoperte ed eventuali gradinate per il pubblico), la superficie minima dei parcheggi dovrà essere incrementata fino a **0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**

Eventuali gradinate per il pubblico vengono computate nella superficie coperta.

Il soggetto attuatore si impegna a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale la porzione di terreno prospettante su via Garibaldi da destinare a sede della pista ciclabile.

### **Zona L7 - zone destinate ad attrezzature di ristoro (n.17) (n.90)**

Le zone di cui al titolo sono riservate prevalentemente alle attrezzature di ristoro cui sono adibiti gli esistenti edifici in frazione Sacerno e in frazione S. Vitale.

#### **comparto n. 17 (Sacerno):**

é ammesso l'ampliamento dell'edificio esistente pari ad un totale complessivo **Slu = m<sup>2</sup>- 80**; tale ampliamento funzionale, '**una tantum**', dovrà essere realizzato in una unica soluzione accorpata all'edificio esistente e realizzata in modo da rispettare le caratteristiche tipologiche ed ambientali circostanti.

#### **comparto n. 90 (San Vitale):**

é ammessa l'utilizzazione delle superfici esistenti per realizzare oltre alla ristorazione anche la commercializzazione di oggetti di antiquariato ed arte.

E' ammessa inoltre in aggiunta alla Slu esistente una nuova **Slu pari a m<sup>2</sup> 600**.

E' parimenti ammessa la possibilità di creare adeguati parcheggi alberati per autovetture all'interno delle stesse zone.

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto.

**Zona L8** – zone destinate ad impianti di distribuzione carburanti: i comparti esistenti, tra cui il n. 86, n.89, n.100, e i nuovi comparti definiti negli ambiti specifici destinate ai nuovi impianti di distribuzione carburanti indicate dal vigente Piano Comunale di Razionalizzazione del Sistema di Distribuzione dei Carburanti.

Le zone di cui al titolo sono riservate esclusivamente ad attrezzature di servizio per la viabilità come impianti per l'erogazione di carburante per autotrazione, impianti lavaggio auto, officine meccaniche ed elettrauto, servizi annessi e compatibili con le attività di ristoro, uffici, negozi e servizi igienici e di quant'altro previsto dal vigente Piano Comunale di Razionalizzazione del Sistema di Distribuzione dei Carburanti.

L'indice di utilizzazione fondiaria delle aree è pari a Uf 0,05 mq/mq. Le attività commerciali integrative non dovranno avere una superficie superiore a 200 mq.

Le altezze, le distanze minime degli insediamenti, le superfici delle aree e tutte le ulteriori prescrizioni relative ai nuovi impianti sono contenute nel Piano Comunale di Razionalizzazione del Sistema di Distribuzione dei Carburanti.

I comparti esistenti n.86, n.89, n.100 sono regolamentati dalle seguenti disposizioni:

#### **comparto n. 86 (Bargellino):**

in detta zona oltre alle attività esistenti di cui al presente comma, é ammessa l'edificazione '**una tantum**' di edificio commerciale-artigianale per il potenziamento di dette attività fino ad un massimo di **Slu = 600 mq**; oltre la predetta potenzialità edificatoria é altresì ammessa la

possibilità di realizzare, nello stesso edificio commerciale-artigianale un alloggio per il custode nella misura massima di **Slu = 110 mq.**

**- comparto n. 89 (Lippo):**

in detta zona sono ammessi esclusivamente gli impianti per l'erogazione di carburante per automezzi, impianto elettrauto, lavaggio automezzi, bar; é ammesso per il servizio stesso uno spazio coperto da adibire a ricovero del personale, magazzino prodotti ed utensili e servizi igienici nella misura massima di **Slu = 100 mq.** In tale zona il piano si attua per intervento edilizio diretto.

**- comparto n. 100 (Longara):**

in detta zona sono ammessi oltre all'impianto di erogazione carburante per automezzi, attività di servizio all'auto con il seguente indice:  $U_f = 0,285 \text{ mq/mq}$  al netto delle Su abitative esistenti fino a concorrere ad una  $S_u \leq 200 \text{ mq}$  e delle relative spettanti Sa. Sono altresì escluse dal calcolo della Su massima ammissibile le superfici relative a tettoie di protezione e/o tunnel di lavaggio comunque strettamente riferibili allo svolgimento delle attività di servizio alla viabilità.

**Zona L9 - zona destinata a Cantina (n. 88)**

La zona di cui al titolo é riservata esclusivamente alla attuale attività di Cantina a Tavernelle.

In detta zona la V.G. al P.R.G. conferma l'attuale destinazione d'uso nonché la Slu regolarmente licenziata alla data di adozione delle presenti norme (20.04.93). È consentito un ampliamento della Slu produttiva per uso aziendale nella misura massima di mq 2000.

**Zona L11 - zona destinata al rimessaggio e alla commercializzazione di Caravan, Autocaravan, articoli per il campeggio ed il tempo libero. (92)**

La zona di cui al titolo é riservata esclusivamente alle infrastrutture necessarie al rimessaggio ed alla vendita di Caravan, Autocaravan ed articoli per il campeggio ed il tempo libero. Le strutture sono quelle esistenti alla data di adozione della VG/PRG.

**Zona L13 - zona per il deposito e la commercializzazione di materiali edili (n.98)**

In tale zona é consentito il deposito e la vendita di materiali destinati all'edilizia.

E' prevista la conservazione degli edifici esistenti per i quali sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione senza aumento di superficie.

**Zona L14 - Zona destinata alla costruzione ed al deposito di imballaggi (n. 102)**

La zona di cui al titolo é riservata esclusivamente ad edifici ed attrezzature per la costruzione ed il deposito di imballaggi.

In tale zona il piano si attua per intervento edilizio diretto con i seguenti indici:

- indice di utilizzazione fondiaria UF = **0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. SF**
- superficie coperta SC = **0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**
- H max = **10,50 m.**
- parcheggi = **10% di SF**

Il **30% della superficie fondiaria** dovrà essere mantenuta a **verde**. Le zone adibite a deposito devono inoltre essere circondate da una fascia alberata in duplice filare, di alberi ad alto fusto.

## **ART. 67 - Tutela dell'ambiente rurale**

Norma transitoria da applicarsi fino alla approvazione del Regolamento Comunale del verde pubblico e privato.

Le aree di uso agricolo del Comune di Calderara di Reno sono soggette alle prescrizioni di conservazione dell'ambiente di cui al presente articolo e a quelle che saranno stabilite con Piani Particolareggiati di Esecuzione e da appositi Regolamenti Comunali.

Le colture anche se di tipo intensivo e altamente industrializzato, non devono mutare sostanzialmente l'aspetto fisico delle aree coltivate:

é vietato quindi sopprimere o tombare anche parzialmente fossati e corsi d'acqua facenti parte del sistema principale d'irrigazione o di scolo, ad eccezione dei tratti che interessano il territorio urbanizzato perimetrato per i quali sussistono comprovati e gravi inconvenienti igienico-sanitari, mentre possono essere soppressi o tombati i fossi stradali all'interno della perimetrazione del territorio urbanizzato.

E' vietato inoltre estirpare siepi o alberature, a meno che ciò non avvenga nell'ambito di un Piano Particolareggiato di Esecuzione.

Le alberature devono essere mantenute e debitamente curate dal proprietario dell'immobile.

Sono vietati gli interventi di potatura delle branche con diametro superiore a 15 cm, salvo casi di pericoli per l'incolumità delle persone e dopo espressione di parere favorevole da parte dell'Ufficio Ambiente.

E' vietato arrecare disturbo alla zona delle radici per una distanza dal tronco pari a metri 3 di raggio, in particolare mediante:

- scavi o ammassi di materiale;
- deposito o versamenti di sali, oli, acidi o sostanze fitotossiche in genere.

L'abbattimento delle alberature, eccezione fatta per le piantagioni di alberi da frutta e pioppi da taglio in coltivazione specializzata, deve essere preceduto dal rilascio del nullaosta da parte dell'Ufficio Ambiente e dalla messa a dimora di almeno una pianta nuova per ognuna abbattuta.

Nei casi di abbattimenti non autorizzati o di interventi che compromettano la vitalità delle alberature sono previste sanzioni amministrative, adeguate al danno prodotto.

La proprietà dovrà in ogni caso sostituire ciascun albero morto o abbattuto con altri nuovi:

il numero, la specie, le dimensioni minime e le distanze da tenere fra le varie piante saranno indicati dall'Amministrazione Comunale e dovranno essere in relazione al valore ambientale che rivestiva l'alberatura abbattuta o morta.

Le sanzioni potranno essere modificate con delibera del Consiglio Comunale.

Le piante del valore paesaggistico, scientifico o monumentale sono soggette a vincolo di conservazione.

Qualora gli impianti di sostituzione siano impossibili o inattuabili per elevata densità arborea o per carenza di spazio idoneo, il Comune può pretendere il pagamento di una

somma commisurata al valore degli alberi rimossi o distrutti, tenendo conto inoltre delle spese di piantagione di un nuovo esemplare in area pubblica.

I corsi d'acqua e le loro rive, nonché gli stagni ed i maceri, devono essere conservati curando la loro manutenzione ed evitando ogni uso che porti alla loro degradazione ed inquinamento.

In conformità con quanto stabilito dal **D.P.R. n. 915 del 10/09/1982**, l'individuazione delle aree da adibire a centri di raccolta di veicoli destinati alla demolizione dovrà essere effettuata dall'Ente Provinciale nell'ambito dei piani infraregionali di cui alla **L.R. 6/86**.

Nelle zone omogenee «E» sono ammesse nuove recinzioni di intere corti senza separazione tra gli edifici e solo se costituite da siepi vive con interposta rete metallica non più alta di m.1,20/1,50. Si potranno consentire deroghe alle altezze e per recintare l'intero fondo solo per motivi inerenti l'attività venatoria o per colture di particolare pregio.

## **ART. 68 - Tutela del verde negli insediamenti urbani e produttivi**

Norma transitoria da applicarsi fino alla approvazione del Regolamento Comunale del verde pubblico e privato.

In tutti gli insediamenti urbani e produttivi, ed in modo speciale nelle aree residenziali e di uso pubblico devono essere curate particolarmente le alberature ed il verde.

Le piante esistenti devono essere salvaguardate; quelle abbattute per far luogo alle costruzioni, previo rilievo (nel rapporto 1:100) e regolare nullaosta allegato alla concessione, devono essere sostituite con altre di uguale essenza e di altezza non inferiore a m. 3, poste a dimora nelle aree libere del lotto.

La quantità di alberature di alto fusto esistenti o da porre a dimora non dovrà essere inferiore a una pianta, di altezza non inferiore a m 3 ogni 50 m<sup>2</sup> di superficie permeabile.

Le essenze devono essere specificate nella concessione, la quale prescriverà anche l'obbligo della contemporaneità della costruzione edilizia e della sistemazione dell'area scoperta del lotto.

Elenco delle specie arboree ed arbustive consigliate per la pianura bolognese.

Nella messa a dimora di impianti arborei ed arbustivi, ad eccezione di trapianti di individui già presenti nel territorio comunale, nonché nella sostituzione di alberature abbattute:

- almeno il **60%** delle piante dovrà appartenere all'elenco A;
- non oltre il **40%** potrà appartenere all'elenco B.

E' tuttavia consentita la piantumazione di specie vegetali non appartenenti agli elenchi A e B per una quantità massima del 20% delle piante collocate a dimora.

Sono esclusi dalla presente normativa:

- a) gli impianti specializzati da reddito;
- b) gli alberi da frutta in genere;
- c) gli arbusti da fiore;
- d) le realizzazioni di orti botanici;
- e) le realizzazioni di viali o filari d'interesse storico (ad es. con pioppi cipressini o gelsi);
- f) progetti di particolare valore che verranno valutati singolarmente.

Le condizioni di messa a dimora (distanze da cose o manufatti, preparazione del terreno, sesto d'impianto, ecc.) devono essere tali da assicurare alla pianta le migliori possibilità di attecchimento e crescita, con particolare riferimento al momento di massimo sviluppo vegetativo.

Legenda - Le specie seguite dalla lettera A sono arboree; quelle seguite dalla lettera a) presentano habitus esclusivamente o prevalentemente arbustivo; quelle seguite dalla lettera r) sono rampicanti; quelle seguite dalla lettera s) sono sempre verdi.

Elenco A - Specie legnose tipiche delle formazioni forestali della pianura bolognese:

1. <i>Acer campestre</i>	A	Oppio o testuccio
2. <i>Alnus glutinosa</i>	A	Ontano nero
3. <i>Carpinus betulus</i>	A	Carpino bianco
4. <i>Celtis australis</i>	a	Bagolaro o spaccasassi
5. <i>Clematis vitalba</i>	r	Clematide
6. <i>Cornus mas</i>	a	Corniolo
7. <i>Cornus sanguinea</i>	a	Sanguinello
8. <i>Corylus avellana</i>	a	Nocciolo
9. <i>Crataegus monogyna</i>	a	Biancospino
10. <i>Euonymus europaeus</i>	a	Fusaggine o Berretta di prete
11. <i>Frangula alnus</i>	a	Frangola
12. <i>Fraxinus excelsior</i>	A	Frassino maggiore
13. <i>Fraxinus oxycarpa</i>	A	Frassino meridionale
14. <i>Hedera helix</i>	r	Edera
15. <i>Ligustrum vulgare</i>	A	Ligustro
16. <i>Lonicera caprifolium</i>	r	Madreselva comune, Caprifoglio
17. <i>Malus sylvestris</i>	A	Melo selvatico
18. <i>Populus alba</i>	A	Pioppo bianco
19. <i>Populus canescens</i>	A	Pioppo gatterino
20. <i>Populus nigra</i>	A	Pioppo nero
21. <i>Prunus spinosa</i>	a	Prugnolo
22. <i>Pyrus pyraeaster</i>	A	Pero selvatico
23. <i>Rhamnus catharticus</i>	a	Spino selvatico
24. <i>Rosa canina</i>	a	Rosa canina
25. <i>Quercus robur</i>	A	Farnia
26. <i>Salix alba</i>	A	Salice bianco
27. <i>Salix eleagnos</i>	A	Salice ripaiolo
28. <i>Salix fragilis</i>	A	Salice fragile
29. <i>Salix purpurea</i>	a	Salice rosso

30. <i>Salix triandra</i>	a	Salice da cesti
31. <i>Salix viminalis</i>	a	Vimine
32. <i>Sambucus nigra</i>	a	Sambuco
33. <i>Tilia cordata</i>	A	Tiglio selvatico
34. <i>Tilia platyphyllos</i>	A	Tiglio nostrano
35. <i>Ulmus minor</i>	A	Olmo campestre
36. <i>Viburnum lantana</i>	a	Lantana
37. <i>Viburnum opulus</i>	a	Pallone di neve

Elenco B - Specie legnose autoctone in varie parti d'Italia ed adattabili nella pianura bolognese, specie di antica introduzione o d'importanza storica.

1. <i>Acer monspessulanum</i>	a	Acero minore
2. <i>Acer opalus</i>	a	Acero fico
3. <i>Acer platanoides</i>	A	Acero riccio
4. <i>Acer pseudoplatanus</i>	A	Acero di monte
5. <i>Alnus cordata</i>	A	Ontano napoletano
6. <i>Alnus incana</i>	a	Ontano bianco
7. <i>Berberis vulgaris</i>	A	Crespino
8. <i>Buxus sempervirens</i>	a/s	Bosso
9. <i>Carpinus orientalis</i>	A	Carpinella
10. <i>Crataegus azarolus</i>	a	Azzeruolo
11. <i>Crataegus oxyacantha</i>	a	Biancospino
12. <i>Fraxinus ornus</i>	A	Orniello
13. <i>Ilex aquifolium</i>	a/s	Agrifoglio
14. <i>Juglans regia</i>	A	Noce europeo
15. <i>Juniperus communis</i>	A	Ginepro
16. <i>Laburnum anagyroides</i>	A	Maggiociondolo
17. <i>Lonicera xylosteum</i>	A	Caprifoglio rosso o peloso
18. <i>Mespilus germanica</i>	A	Nespolo
19. <i>Morus alba</i>	a	Gelso bianco
22. <i>Morus nigra</i>	A	Gelso nero
23. <i>Paliurus spina-christi</i>	a	Marruca
24. <i>Populus nigra "italica"</i>	A	Pioppo cipressino
25. <i>Populus tremula</i>	A	Pioppo tremulo
26. <i>Prunus avium</i>	A	Ciliegio selvatico
27. <i>Prunus cerasifera</i>	A	Mirabolano

28. Prunus mahaleb	A	Ciliegio canino
29. Prunus padus	A	Pado
30. Punica granatum	a	Melograno
31. Pyracantha coccinea	a/s	Agazzino
32. Quercus cerris	A	Cerro
33. Quercus petraea	A	Rovere
34. Quercus pubescens	A	Roverella
35. Salix caprea	a	Salicone
36. Sorbus torminalis	A	Ciavardello
37. Sorbus domestica	a	Sorbo domestico
38. Spartium junceum	a/s	Ginestra
39. Taxus baccata	A/s	Tasso
40. Ulmus leavis	A	Olmo ciliato
41. Ulmus pumila	A	Olmo siberiano

### **ART. 69 - Tutela delle alberature di valore paesaggistico**

Norma transitoria da applicarsi fino alla approvazione del Regolamento Comunale del verde pubblico e privato.

Le alberature di valore paesaggistico, scientifico, storico e monumentale rilevante sulla base di apposita indagine ed identificate nella cartografia di P.R.G. (tavola n. 03 Rilievo delle alberature e del verde di pregio) sono soggette al vincolo di conservazione.

Le piante devono essere curate dal proprietario affinché si conservino nel migliore stato vegetativo.

Tali alberature non potranno subire interventi che diminuiscano la funzionalità degli organi epigei, in particolare capitozzature, e dell'apparato radicale.

Qualora si rendessero necessarie operazioni di manutenzione delle piante comportanti drastici interventi di potatura, o nel caso in cui gli alberi costituiscano un pericolo per l'incolumità delle persone e si ritenesse di dovere procedere all'abbattimento degli stessi, é necessario ottenere l'autorizzazione del Sindaco prima di procedere all'esecuzione di ogni operazione.

In seguito agli interventi non autorizzati od eventi accidentali che provochino un danno permanente alle sopraccitate alberature, il proprietario dovrà porre in essere tutte le operazioni necessarie al ripristino della funzionalità delle piante.

Nei casi di abbattimento non autorizzato od interventi anomali che provochino la morte o un grave stato di sofferenza alle alberature sono previste sanzioni adeguate al danno prodotto.

Ogni albero morto o abbattuto deve essere sostituito con piante nuove:

il numero, la specie, le dimensioni, e il luogo della messa a dimora di queste saranno indicati dall'Amministrazione Comunale e dovranno tenere conto del valore ambientale dell'alberatura che si va a sostituire.

## **TITOLO V - NORME FINALI E TRANSITORIE**

### **ART. 70 - Concessioni e costruzioni preesistenti in contrasto con il P.R.G.**

Le concessioni o autorizzazioni per opere edilizie concesse anteriormente alla data di adozione del P.R.G., anche se in contrasto con prescrizioni del Piano stesso, mantengono la loro validità purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini prefissati a norma di legge.

Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni previste dal P.R.G., in mancanza di strumenti attuativi preventivi di iniziativa pubblica, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti norme, o essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oppure opere interne.

### **ART. 71 - Valenza probatoria della cartografia di piano**

Ai fini della individuazione della destinazione di P.R.G. si stabilisce che, fermo restando le valenze programmatiche di tutti gli elaborati cartografici, l'accertamento delle reali perimetrazioni dei Comparti e degli standard dovrà essere fatto nelle tavole in scala 1:2000 ove esistenti.

Nel caso di comparti di espansione sia residenziali che produttivi già attuati o in fase di attuazione valgono a tutti gli effetti le planimetrie dei piani particolareggiati di attuazione approvati e convenzionati.

## Edifici Vincolati dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici

SCHEMA	NOME	DESCRIZIONE	LOCALITÀ
89	Torre Munari	Casa forte - Rudere	
	Sacerno	Chiesa	Sacerno
425	Torre Monesi	Edificio Rurale di pregio	
425	Torre Monesi	Oratorio	
89	Torre Munari	Edificio Rurale di pregio	
385	Villa Donini	Oratorio	Longara
385	Villa Donini	Palazzo o Villa	Longara
15	Villa Masetti	Oratorio	Via Persicetana
15	Villa Masetti	Palazzo o Villa	Via Persicetana
188	Villa San Giuseppe	Palazzo o Villa	Via Bacciliera
208	Villa Bassi	Palazzo o Villa	Sacerno
199-197-198-199-200	Villa Paleotti-Spalletti	Palazzo o Villa	Via Persicetana

## ALLEGATO ALL'ART. 24 BIS DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Disposizioni richiamate nell'art. 24 bis

### LR 20/2000

#### **art. A - 23 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti commi 1 e 2**

1. Per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti si intendono gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti.
2. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
  - a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
  - b) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
  - c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
  - d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
  - e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
  - f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento.

### LR 20/2000

#### **art. A - 24 Attrezzature e spazi collettivi commi 1 e 2**

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.
2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare:
  - a) l'istruzione;
  - b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
  - c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
  - d) le attività culturali, associative e politiche;
  - e) il culto;
  - f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
  - g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
  - h) i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento, di cui alla lettera f) del comma 2 dell'art. A-23 dell'Allegato.

### LR 20/2000

#### **art. A - 25 Dotazioni ecologiche e ambientali comma 1**

1. Le dotazioni ecologiche ed ambientali del territorio sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi. Le dotazioni sono volte in particolare: alla tutela e risanamento dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento; alla gestione integrata del ciclo idrico; alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico; al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano; alla raccolta differenziata dei rifiuti.

### LR 20/2000

#### **Art. A-26 - Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali commi 1 e 2**

1. I soggetti attuatori degli interventi previsti dalla pianificazione urbanistica comunale concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi, nelle forme e nei limiti previsti dai commi seguenti.
2. Ciascun intervento diretto all'attuazione di un nuovo insediamento o alla riqualificazione di un insediamento esistente, ivi compresi l'ampliamento, la soprelevazione di un manufatto esistente ed il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, che determini un aumento significativo del carico urbanistico, comporta l'onere:

- a) di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali, nella quantità fissata dalla pianificazione urbanistica in misura non inferiore a quanto previsto dalla presente legge;
- b) di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che siano al diretto servizio degli insediamenti, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo;
- c) di provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali individuate dal piano;
- d) di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la corresponsione del contributo concessorio di cui all'art. 5 della legge n. 10 del 1977.

## **PSAI del torrente Samoggia**

### **Norme di piano**

#### **art.16 - fasce di pertinenza del reticolo idrografico nel territorio di pianura**

1. Nei corsi d'acqua del territorio di pianura e nei loro tratti del bacino collinare e rappresentati nella Tavola 1 "Reticolo idrografico principale e minore", per una fascia laterale di 10 m dal ciglio più elevato della sponda o dal piede arginale non è ammessa l'edificazione di manufatti edilizi o di infrastrutture. Nei tratti compresi nel perimetro del territorio urbanizzato e nei tratti coperti la fascia di pertinenza è ridotta a 5 metri rispettivamente dal ciglio di sponda e dal limite a campagna della infrastruttura. La presente disposizione non si applica nei centri storici individuati dagli strumenti urbanistici quando non compatibile con il tessuto urbano consolidato degli stessi.
2. Tale divieto non si applica a piste ciclabili, viabilità di campagna, manufatti tecnici e opere similari la cui realizzazione è subordinata al parere dell'Autorità idraulica competente.
3. Sono fatti salvi gli interventi sulle aree i cui piani attuativi preventivi sono stati resi esecutivi prima della data di adozione del presente piano nonché gli interventi sui manufatti edilizi e sulle infrastrutture i cui provvedimenti concessori sono stati resi esecutivi prima della data di adozione del presente piano.
4. Al fine di consentire interventi di manutenzione con mezzi meccanici, lungo tutti gli scoli di bonifica va comunque mantenuta libera da ogni elemento che ostacoli il passaggio una zona della larghezza di 5 metri esterna ad ogni sponda.

## **PTCP**

### **Norme di attuazione**

#### **art.4.3 - fasce di tutela fluviale (FTF)**

##### **commi 1 e 2,**

*(il presente articolo recepisce e integra i contenuti degli artt. 17 e 34 e dell'Elaborato M del PTPR, dell'art. 18 del PSAI, nonché le corrispondenti norme degli altri Piani Stralcio di Assetto idrogeologico di cui all'art. 1.4)*

1.(P) **Definizione e individuazione.** Le fasce di tutela sono definite in relazione a connotati paesaggistici, ecologici e idrogeologici. Comprendono le aree significative ai fini della tutela e valorizzazione dell'ambiente fluviale dal punto di vista vegetazionale e paesaggistico, e ai fini del mantenimento e recupero della funzione di corridoio ecologico, o ancora ai fini della riduzione dei rischi di inquinamento dei corsi d'acqua e/o di innesco di fenomeni di instabilità dei versanti; comprendono inoltre le aree all'interno delle quali si possono realizzare interventi finalizzati a ridurre l'artificialità del corso d'acqua.

Le norme del presente articolo si applicano anche alle aree latitanti al reticolo principale, secondario, minore e minuto, nei tratti in cui nella tav. 1 non siano graficamente individuate "fascia di tutela fluviale" o "fasce di pertinenza fluviale", per una larghezza planimetrica, sia in destra che in sinistra dal limite dell'alveo attivo come definito all'art. 4.2 punto 1, stabilita come segue:

- nei corsi d'acqua del "reticolo idrografico principale": 30 metri;
- nei corsi d'acqua del "reticolo idrografico secondario": 20 metri;
- nei corsi d'acqua del "reticolo idrografico minore": 10 metri;
- nella restante parte del reticolo idrografico: 5 metri dal limite del corso d'acqua.

Nel caso le linee di demarcazione non siano agevolmente individuabili sul terreno e siano sostanzialmente sovrapposte a curve di livello, si può far riferimento alle corrispondenti quote.

Le presenti norme si applicano anche al reticolo minore di bonifica non facente parte del reticolo minore e minuto e non individuato nella cartografia di piano, nel quale la "fascia di tutela fluviale" viene individuata in una fascia laterale di 10 m dal ciglio più elevato della sponda o dal piede arginale esterno. Nei tratti compresi nel territorio urbanizzato e nei tratti coperti, la fascia di pertinenza è ridotta a 5 metri rispettivamente dal ciglio di sponda e dal limite a campagna della infrastruttura. Questa norma non si applica all'interno dei centri storici individuati dagli strumenti urbanistici quando non compatibile con il tessuto urbano consolidato degli stessi.

Nel caso il limite della fascia di tutela fluviale intersechi il sedime di un edificio, questo si considera esterno alla fascia di tutela.

2.-(I) **Finalità specifiche e indirizzi d'uso.** La finalità primaria delle fasce di tutela fluviale è quella di mantenere, recuperare e valorizzare le funzioni idrauliche, paesaggistiche ed ecologiche dei corsi d'acqua. In particolare le fasce di tutela fluviale assumono una valenza strategica per la realizzazione del progetto di rete ecologica di cui al Titolo 3.

A queste finalità primarie sono associabili altre funzioni compatibili con esse nei limiti di cui ai successivi punti, e in particolare la fruizione dell'ambiente fluviale e perifluviale per attività ricreative e del tempo libero e la coltivazione agricola del suolo. Le fasce di tutela fluviale faranno pertanto parte di norma del territorio rurale e non dovranno essere destinate ad insediamenti e infrastrutture, salvo che facciano già parte del Territorio Urbanizzato e salvo quanto consentito ai sensi dei punti seguenti.

Gli strumenti urbanistici comunali od intercomunali, i piani dei Parchi e i Progetti di tutela, recupero e valorizzazione di aste fluviali, alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del presente Piano, prevedono nelle aree di cui al presente articolo, ove opportuno:

- sistemazioni atte a ripristinare e favorire la funzione di corridoio ecologico con riferimento a quanto contenuto nel Titolo 3 riguardo alle reti ecologiche ed alle corrispondenti linee-guida di cui all'Allegato 1 della Relazione;
- percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
- sistemazioni a verde per attività del tempo libero all'aria aperta e attrezzature sportive scoperte che non diano luogo a impermeabilizzazione del suolo;
- aree attrezzate per la balneazione;
- chioschi e attrezzature per la fruizione dell'ambiente fluviale e perifluviale, le attività ricreative e la balneazione.

Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione di chioschi ed attrezzature di cui sopra è sottoposto al parere vincolante dell'Autorità idraulica competente.

## **PTCP**

### **Norme di attuazione**

#### **art.4.8 - controllo degli apporti d'acqua commi 1 e 2,**

*(il presente articolo recepisce e integra i contenuti dell'art. 20 del PSAI, nonché le corrispondenti norme degli altri Piani Stralcio di Aassetto idrogeologico di cui all'art. 1.4)*

1.(P) Al fine di non incrementare gli apporti d'acqua piovana al sistema di smaltimento e di favorire il riuso di tale acqua, in tutto il territorio non ricadente entro il perimetro dei bacini montani come individuato nella tav. 2, i Comuni prevedono, per gli ambiti di nuovo insediamento e comunque per le aree non ancora urbanizzate, la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque di tipo duale, ossia composte da un sistema minore costituito dalle reti fognarie per le acque nere e parte delle acque bianche (prima pioggia), e un sistema maggiore costituito da collettori, interrati o a cielo aperto, e da sistemi di accumulo per le acque bianche; il sistema maggiore deve prevedere sistemi di raccolta e accumulo delle acque, piovane per un volume complessivo di almeno 500 m<sup>3</sup> per ettaro di superficie territoriale, ad esclusione delle superfici permeabili destinate a parco o a verde compatto.

Tali sistemi di raccolta, ad uso di una o più delle zone da urbanizzare, devono essere localizzati in modo tale da raccogliere le acque piovane prima della loro immissione nel corso d'acqua o collettore di bonifica ricevente individuato dall'Autorità idraulica competente.

Le caratteristiche funzionali dei sistemi di raccolta sono stabilite dall'Autorità idraulica competente con la quale devono essere preventivamente concordati i criteri di gestione.

2.(D) I Comuni, d'intesa con l'Autorità idraulica competente, promuovono la formazione di sistemi di raccolta unitari a servizio di più ambiti o complessi insediativi. In sede di PSC, il Comune individua le soluzioni e le localizzazioni di massima per i sistemi di raccolta, da precisare in sede di pianificazione operativa; le aree necessarie possono essere individuate come dotazioni ecologiche.

## **PTCP**

### **Norme di attuazione**

#### **art.9.5 - disposizioni in materia di insediamenti commerciali commi 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11,**

4.(P) Ai sensi dell'art. 5 della LR 14/1999, si definisce inoltre che le medie strutture di vendita, assumono rilevanza sovracomunale, per dimensionamento e collocazione, nei soli seguenti casi:

- medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari, come definite nella delibera del C.R. 23/9/1999 n. 1253;
- aggregazioni di più medio-grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari di oltre 1500 mq. di superficie di vendita ciascuna, tali da configurare un'area commerciale integrata, come definita con la medesima delibera del C.R..

In tutti gli altri casi le medie strutture di vendita sono da considerarsi di rilevanza comunale e sono pertanto governate dagli strumenti urbanistici e regolamentari comunali.

5.(P) In materia di previsioni urbanistiche per l'insediamento di grandi strutture di vendita e di medie strutture di vendita che per dimensionamento e collocazione assumono rilevanza sovracomunale, fino all'assunzione di diverse determinazioni nei termini di cui ai punti seguenti, restano valide le determinazioni approvate in data 29 maggio 2000 in sede di Conferenza provinciale dei servizi di cui all'art. 7 della LR 14/1999, e in particolare il dimensionamento massimo di superficie di vendita, distintamente per il settore merceologico dei prodotti alimentari e non alimentari, fissato per ciascuna area di possibile insediamento.

6.(D) Previsioni urbanistiche che consentano la realizzazione di nuove grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari, ovvero di nuove aggregazioni di medio-grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari tali da configurare un'area commerciale integrata, possono essere introdotte negli strumenti urbanistici esclusivamente:

- sulla base di un Accordo territoriale di cui all'art. 9.1 punto 9, negli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale per funzioni miste;

- sulla base di un Accordo territoriale di cui all'art. 9.4 punto 3, nelle aree facenti parte di un polo funzionale.;

Le nuove previsioni di cui al precedente capoverso e le nuove previsioni per grandi strutture di vendita di prodotti alimentari non sono ammesse fintantoché non sia stata stabilita l'ulteriore programmazione di cui al successivo punto 11.-

7.(D) Previsioni urbanistiche che consentano la realizzazione di nuove medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari possono essere proposte esclusivamente in sede di formazione del PSC.

8.(D) Previsioni urbanistiche che consentano l'ampliamento di grandi strutture di vendita, o di medie strutture di vendita che per dimensionamento e collocazione assumono rilevanza sovracomunale ai sensi del precedente punto 4, possono essere proposte esclusivamente in sede di formazione del PSC.

9.(D) Le proposte di nuove previsioni urbanistiche di cui ai punti 6, 7 e 8 sono valutate dalla Provincia nel rispetto dei "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" di cui alla delibera del Consiglio regionale 23/09/1999 n. 1253 e dei "Criteri e condizioni per regolare obiettivi di presenza e sviluppo delle grandi strutture di vendita" di cui alla delibera del Consiglio regionale n. 1410 del 29/02/2000.

10.(D) Anche in deroga alle determinazioni di cui al punto 5 e al di fuori dei casi di cui ai punti 6, 7 e 8, gli strumenti urbanistici comunali possono prevedere l'ampliamento una tantum della superficie di vendita di grandi strutture di vendita o di medio-grandi strutture di vendita di rilevanza sovracomunale, che siano state autorizzate precedentemente all'entrata in vigore del D.Lgs 31/03/1998 n. 114, fino alla misura massima del 10% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e comunque senza che l'ampliamento comporti, per le medio-grandi strutture di vendita, il superamento della superficie di vendita massima di tale tipologia. Per i centri commerciali non inseriti nell'ambito di poli funzionali la percentuale massima di incremento una-tantum è elevata al 20% della superficie di vendita autorizzata precedentemente all'entrata in vigore del D.Lgs. 31/03/1998 n. 114.

11.(D) Ai sensi della delibera del Consiglio regionale n. 1410 del 29/02/2000, la Provincia si riserva di stabilire, successivamente all'attuazione del dimensionamento massimo stabilito ai precedenti punti 5 e 10, l'ulteriore programmazione dell'incremento massimo della superficie di vendita delle grandi strutture di vendita, a cui attenersi in sede di rilascio di autorizzazioni, con procedura di variante al PTCP.

## **PTCP**

### **Norme di attuazione**

#### **art.12.11 - disposizioni per l'inserimento ambientale e la mitigazione degli impatti delle strade extraurbane**

#### **commi 3, 5, 6, 7, 8, 9,**

3.-(D) **Fascia di ambientazione.** Per fascia di ambientazione si intende un insieme di aree, adiacenti alla carreggiata, interne e/o esterne alla sede stradale, adibite ed organizzate per le seguenti funzioni:

- per l'inserimento di tutte le opere e misure necessarie alla mitigazione e/o compensazione degli impatti derivati dalla presenza del tracciato e dal suo esercizio in relazione alle componenti rumore, atmosfera, suolo e sottosuolo, acque superficiali e sotterranee, vegetazione, paesaggio, socio-economica;

- in particolare per l'inserimento paesaggistico dell'infrastruttura, intendendo per paesaggio l'insieme di tutte le componenti ambientali di carattere antropico e naturale che lo costituiscono. Per inserimento paesaggistico non si intende quindi solo la mitigazione della percezione della nuova infrastruttura da punti di vista esterni ad essa mediante fasce boscate, ma anche le soluzioni morfologiche per ricostruire e riprogettare le relazioni fra l'infrastruttura e l'organizzazione spaziale storicizzata del territorio attraversato, anche al fine di valorizzare la percezione di tale organizzazione spaziale da parte di chi percorre l'infrastruttura;

- per l'incremento delle dotazioni ecologiche del territorio, in particolare per la realizzazione di corridoi ecologici di livello provinciale e locale; con ciò si intende la realizzazione non solo di appropriati impianti arborei e arbustivi, ma anche di dispositivi di sicurezza per la fauna selvatica nei confronti della viabilità, e di dispositivi di collegamento di eventuali corridoi ecologici preesistenti attraversati dall'infrastruttura;

- in particolare, nel caso delle strade extraurbane secondarie, per la realizzazione di siepi miste autoctone anche in funzione dell'incremento della sicurezza stradale in caso di uscita di strada.

4.(D) ...

5.(l) **Larghezza delle fasce di ambientazione.** Si indicano le seguenti larghezze medie per le fasce di ambientazione, in base alla funzionalità delle strade, ai sensi Codice della strada e del PTCP:

- per le autostrade: m. 50 per lato;
- per le strade extra-urbane principali, ovvero le strade facenti parte della "grande rete" e della rete di base di interesse regionale ai sensi dell'art. 12.8: m. 30 per lato;
- per le strade extra-urbane secondarie di rilievo provinciale: m. 20 per lato.

Per quanto riguarda la Tangenziale di Bologna, nella tav. 3 sono individuate le aree libere prospicienti da destinarsi prevalentemente alla realizzazione della fascia di ambientazione, nell'ambito degli interventi di riqualificazione ambientale dell'infrastruttura.

6.(D) Le misure di cui al punto 5 devono essere considerate valori medi, da rispettare nell'insieme dell'arteria, ma da incrementare o diminuire nei diversi tratti in sede di progetto in funzione dei risultati mitigativi, compensativi e percettivi che si vogliono raggiungere. In particolare tali misure potranno non essere rispettate laddove le aree latitanti l'infrastruttura sono condizionate da insediamenti preesistenti.

7.(D) Le fasce di ambientazione possono essere in tutto o in parte espropriate dall'Ente proprietario o concessionario dell'infrastruttura. In questo caso esse vanno a fare parte della sede stradale (v.), e la loro manutenzione è a carico dell'Ente stesso.

Le fasce di ambientazione possono viceversa essere in tutto o in parte attuate attraverso la formazione di servitù sulle proprietà private coinvolte; in questo caso queste porzioni non fanno parte della sede stradale, e la manutenzione del loro assetto, ai fini del mantenimento nel tempo delle funzioni loro attribuite, è regolata da appositi accordi con le proprietà stesse, anche attraverso l'utilizzo di finanziamenti, comunitari, regionali e provinciali, in correlazione con il Piano Regionale di Sviluppo Rurale.

8.(P) Nella progettazione delle fasce di ambientazione, in riferimento all'impianto di specie vegetali, dovranno essere rispettate le disposizioni dettate dal D. Lgs. 285/1992 "Nuovo Codice della strada" e successive modifiche, e dal suo Regolamento di applicazione.

9.(l) Per quanto riguarda le specie vegetali da utilizzare, che dovranno sempre rapportarsi al contesto ambientale e paesaggistico attraversato; si rimanda all'Allegato 1 della Relazione: "Indirizzi e linee guida per la redazione dei progetti di rete ecologica a livello comunale" e in particolare all'elenco di specie vegetali idonee ivi contenuto.

## **PTCP**

### **Norme di attuazione**

#### **art.13.4 - requisiti degli insediamenti in materia di uso razionale delle risorse idriche comma 2,**

2.-(D) Negli ambiti per nuovi insediamenti di dimensione più rilevante e negli ambiti di riqualificazione urbana qualora la riqualificazione comporti la prevalente sostituzione degli insediamenti preesistenti, i Piani Urbanistici Attuativi dovranno prevedere sistemi di stoccaggio dell'acqua meteorica proveniente dal dilavamento dei tetti e apposite reti di distribuzione per l'irrigazione delle aree verdi e per operazioni di pulizia e lavaggi stradali e altri usi non potabili con fonti alternative a quella acquedottistica. La medesima disposizione va applicata anche nel caso di singoli nuovi edifici con superfici a verde privato di dimensione significativa.

## **PTCP**

### **Norme di attuazione**

#### **art.13.5 - requisiti degli insediamenti in materia di clima acustico comma 1, 2, 3, 5, 7,**

1.(l) In tutti gli insediamenti esistenti del territorio provinciale si deve tendere a garantire condizioni di clima acustico conformi ai valori limite fissati sulla base della "classificazione acustica" del territorio elaborata ai sensi della L.R. 15 del 19/05/2001. A tal fine devono essere redatti da parte dei Comuni i piani di risanamento acustico, per individuare le azioni necessarie. Nei nuovi insediamenti, oltre al rispetto dei valori limite, si deve tendere a garantire il rispetto di valori di qualità definiti con provvedimenti di livello nazionale.

2.(l) Per perseguire obiettivi di qualità in materia di clima acustico deve essere assicurata la coerenza fra le previsioni degli strumenti urbanistici e la classificazione acustica del territorio. In particolare, con riferimento

alle relazioni fra gli insediamenti e le infrastrutture per la mobilità, deve essere perseguita la coerenza fra le destinazioni d'uso previste in ciascun insediamento, la classificazione acustica attribuita, e le funzioni assegnate e il livello d'uso di ciascuna infrastruttura che interferisca con l'insediamento stesso. Al fine di verificare e mantenere nel tempo tale coerenza, alle variazioni degli strumenti urbanistici devono essere strettamente correlate, ove necessarie, le corrispondenti e coerenti variazioni della classificazione acustica e degli strumenti di regolamentazione della circolazione.

3.(D) La pianificazione attuativa di nuovi insediamenti urbani, sia mediante urbanizzazione di nuove aree sia mediante interventi di trasformazione urbana di aree a precedente diversa destinazione, deve essere accompagnata da una documentazione previsionale del clima acustico che garantisca la compatibilità acustica dell'insediamento con il contesto, tenendo conto anche delle infrastrutture per la mobilità interne o esterne al comparto attuativo, esistenti o di cui sia stato approvato almeno il progetto preliminare, o di cui sia prevista la progettazione e realizzazione contestualmente al comparto stesso. Nella realizzazione di tali insediamenti, sono poste a carico dei soggetti attuatori tutte le opere e misure di mitigazione necessarie per rispettare la normativa; tali opere sono da prevedersi nel piano attuativo del comparto nel quadro delle opere di urbanizzazione primaria. Nella progettazione degli insediamenti si dovrà perseguire il raggiungimento del clima acustico idoneo principalmente attraverso una corretta organizzazione dell'insediamento e localizzazione degli usi e degli edifici, gli interventi di mitigazione, quali ad esempio i terrapieni integrati da impianti vegetali o le eventuali barriere, dovranno in ogni caso essere adeguatamente progettati dal punto di vista dell'inserimento architettonico-paesaggistico e realizzati prima dell'utilizzazione degli insediamenti.

4.(D) ...

5.(I) Nei nuovi strumenti urbanistici e nelle variazioni di quelli vigenti, le previsioni di nuovi insediamenti urbani in tutto o in parte residenziali, sia mediante urbanizzazione di nuove aree sia mediante interventi di trasformazione urbana di aree a precedente diversa destinazione, vanno collocate in aree che ai sensi della classificazione acustica siano o vengano contestualmente classificate in classe terza o inferiori. Nelle aree che, in applicazione delle norme in materia, devono essere classificate in classe IV in relazione alla prossimità ad infrastrutture per la mobilità esistenti o previste non vanno previste nuove destinazioni d'uso residenziali, né altre destinazioni d'uso sensibili. Il presente punto non riguarda gli ambiti specializzati per attività produttive e i poli funzionali, ancorché possano eventualmente contenere residenze.

6.(D) ...

7.(D) La realizzazione di barriere acustiche costituite da pannelli artificiali verticali, è da considerare soluzione accettabile, unicamente nel caso non esistano altre soluzioni progettuali fattibili, per ottenere il rispetto delle soglie di clima acustico prescritte ai sensi della classificazione acustica nei seguenti casi:

- risanamento di situazioni preesistenti,
  - realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità in prossimità di edifici preesistenti,
  - realizzazione di nuovi insediamenti o interventi di trasformazione urbana già previsti nei PRG vigenti,
- mentre non è da considerare soluzione qualitativamente accettabile nel caso di nuovi insediamenti comprendenti funzioni anche residenziali ovvero altri recettori sensibili, che vengano introdotti nelle previsioni urbanistiche con atti di pianificazione di cui al terzo punto.

Le 'finestre silenti' sono da considerare una soluzione progettuale da utilizzare solo in aggiunta alle altre misure di mitigazione, quando queste non garantiscano il rispetto dei limiti della normativa, e, salvo i casi di risanamento di situazioni pregresse, solo per destinazioni d'uso diverse dalla residenza e dalle altre destinazioni costituenti recettori sensibili.

8.(D) ...

9.(I) ....

.....

---