



**COMUNE DI NOCETO**  
Provincia di Parma

# P.R.G.

## VARIANTE GENERALE DI REVISIONE 1995

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE TESTO COORDINATO

#### **VARIANTE GENERALE 1995**

adottato con deliberazione consiliare n.42 del 04.03.1995 - Controdedotto con deliberazione consiliare n. 55 del 02.05.1997  
approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 852/4 del 24.09.1997

#### **VARIANTE parziale 1/1998**

approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 90 del 28.09.1998

#### **VARIANTE parziale 1/1999**

adottato con deliberazione consiliare n. 37 del 03.05.1999 - controdedotto con deliberazione consiliare n. 24 del 16.03.2000  
approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 497 del 29.06.2000

#### **VARIANTE parziale 1/2000**

adottato con deliberazioni consiliari n.77 del 27.07.2000 e 84 del 07.09.2000  
approvato con deliberazione consiliare n. 3 del 19.02.2001

#### **VARIANTE parziale 2/2000** (adeguamento normativa sul commercio)

adottato con deliberazioni consiliari n.101 del 28.12.2000  
approvato con deliberazione consiliare n. 17 del 02.04.2001

#### **VARIANTE parziale 3/2000**

adottato con deliberazioni consiliari n° 116 del 28.12.2000 - approvato con deliberazione consiliare n. 19 del 02.04.2001

#### **VARIANTE parziale 1/2001**

Adottato con deliberazioni consiliari n° del 18.06.2001 - Approvato con deliberazione consiliare n. 1066 del 20.12.2001

#### **VARIANTE parziale 2/2001** (Multisala Cinematografica)

Adottato con deliberazioni consiliari n° 76 del 29.12.2001 - Approvato con deliberazione Giunta Provinciale n. 309 del 17.04.2003

#### **VARIANTE parziale 1/2002**

Adottato con deliberazioni consiliari n°71 del 31.10.2002 - Approvato con deliberazione consiliare n. 25 del 17.03.2003

#### **VARIANTE per PP8** (area commerciale in Ponte Taro)

Approvato con deliberazione C.C. n. 83 del 18.12.2003

#### **VARIANTE parziale 1/2003** (art. 14 lr. 47/78)

Adottato con deliberazioni consiliari n° 14 del 17.03.2003 - Approvato con deliberazione Giunta Provinciale n. 712 del 03.06.2004 (esecutiva il 22.06.04)  
NB: L'attuabilità delle nuove aree inserite in variante è subordinata alla verifica e zonizzazione acustica

#### **VARIANTE parziale 1/2004** (art. 15 lr. 47/78)

Adottato con deliberazioni consiliari n° 59 del 23.12.2004 - Approvato con deliberazioni consiliari n° 38 del 07.06.2005 (esecutiva il 26.06.2005)

#### **VARIANTE parziale 2-3-4/2004** (art. 14 lr. 47/78)

Adottata con deliberazioni consiliari n° 59 del 23.12.2004 - Controdedotta con deliberazione consiliare n. 69 del 28.09.2005  
Approvata con modifiche delibera di Giunta Provinciale n. 1434 del 22.12.2005

#### **VARIANTE parziale 1/2005** (art. 14 lr. 47/78)

Adottata con deliberazioni consiliari n° 32 del 11.04.2005 - Controdedotta con deliberazione consiliare n. 75 del 28.09.2007  
Approvata con modifiche delibera di Giunta Provinciale n. 931 del 15-11-2007

#### **VARIANTE parziale 2/2005** (art. 15 lr. 47/78)

Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 23.02.2006

#### **VARIANTE Parziale 1/2008** (art. 15 lr. 47/78)

Adottato con deliberazioni consiliari n° 36 del 04.06.2008 - Approvato con deliberazione consiliare n. 24 del 15.04.2009

#### **VARIANTE parziale 2/2008** (art. 15 lr. 47/78) (distributori Gas metano)

Adottato con deliberazioni consiliari n° 54 del 29.09.2008 - Approvato con deliberazione consiliare n. 25 del 15.04.2009



## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPO I - GENERALITA'**

#### **Art. 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO**

1 - Il Piano Regolatore Generale si applica, a norma dell'art. 7 della Legge Urbanistica del 17 Agosto 1942 n. 1150, a tutto il territorio comunale secondo le prescrizioni di cui alle presenti norme e alle tavole di progetto e in conformità alla legislazione vigente in materia; in particolare Legge 17 Agosto 1942 n. 1150, Legge 6 Agosto 1967 n. 765, Legge 19 Novembre 1968 n. 1187 e Legge 22 Ottobre 1971 n. 865, Legge 28 Gennaio 1977 n. 10, Legge R. 7 Dicembre 1978 n. 47.modificata

2 - Il P.R.G. in variante generale di revisione è stato elaborato ed adottato in presenza di piani territoriali di scala superiore vigenti. Esso infatti tiene conto e recepisce gli elementi di pianificazione derivanti:

- dal piano prov.le per le attività estrattive;
- dal piano territoriale infraregionale;
- dal piano paesistico regionale (P.T.P.R.);

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

La stessa salvaguardia si applica anche ai P.A.E. Comunale adottato in variante generale ed in corso di approvazione, le cui previsioni, sono tradotte nella cartografia di P.R.G. e di cui qui si richiama l' intero corpo normativo.

#### **Art. 2 - FINALITA' DELLE NORME**

1 - Le presenti norme, unitamente alle tavole di P.R.G., attuano, sul territorio comunale, i lineamenti e gli orientamenti programmatici del Piano Regolatore Generale e dettano indicazioni e prescrizioni, sia per la stesura dei piani particolareggiati esecutivi, che per la disciplina delle iniziative private tendenti alla trasformazione d'uso del territorio.

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

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

- le norme per la tutela delle bellezze naturali e delle cose di interesse artistico e storico di cui *al Decreto Legislativo 490/99 (alle Leggi 1089/39, 1497/39 e 431/85)*<sup>1</sup>, comprese quelle derivanti dalla pianificazione paesistica regionale e infraregionale; le aree di tutela paesaggistica individuate nelle tavole del P.R.G. hanno valore ricognitivo, pertanto in fase attuativa esse verranno precisamente delimitate sulla base delle disposizioni della Legge 431/85;
- le norme per la difesa del suolo di cui al R.D. 3267/23, ed al relativo regolamento, e successive modifiche ed integrazioni, ivi compresi gli aggiornamenti della legislazione regionale;
- le norme per la difesa delle acque di cui alla Legge 319/76 e successive modifiche ed integrazioni, ivi compresi gli aggiornamenti della legislazione regionale;

---

<sup>1</sup> Inserito con variante 1-2003

- le norme regionali relative alle attività estrattive.

4 - Le presenti norme si intendono integrate, in quanto compatibili e per quanto di competenza, dal vigente Regolamento Edilizio Comunale. In caso di contrasto o anche di semplici difformità definitorie, prevalgono comunque le presenti norme ed i relativi elaborati grafici.

### **Art. 3 - NORME GENERALI**

1 - L'edificazione nel territorio comunale, secondo le varie zone, è soggetta alle vigenti leggi, alla disciplina delle presenti norme, alle disposizioni del regolamento edilizio e degli altri regolamenti comunali non in contrasto con le presenti norme, salvo deroga da concedersi dal Sindaco previa deliberazione consiliare, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico.

2 - Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona previste dal P.R.G., in mancanza di intervento urbanistico preventivo, potranno subire soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché, le opere interne; trasformazioni e modifiche potranno esservi apportate soltanto per adeguarli "in toto" alle presenti norme.

### **Art. 4 - NORME PER L'EDIFICABILITA'**

1 - Ai sensi dell'art. 10 della Legge 765/67, dell'art. 4 della L. 847/64 e successive modifiche ed integrazioni, e *dell'art. 31 della L.R. 47/78<sup>2</sup>* modificata, area edificabile è quella dotata di urbanizzazione primaria, e cioè di strade, spazi di sosta e parcheggio, fognatura e impianti di depurazione, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, dell'illuminazione pubblica, del telefono e del gas (quando esiste la rete primaria), nuclei elementari di verde attrezzato secondo le percentuali ed i criteri fissati dalle presenti norme, e relativi allacciamenti ai pubblici servizi, nonché delle opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi di legge. Pertanto tutti gli strumenti urbanistici preventivi previsti dal P.R.G. possono essere resi esecutivi solo in presenza o con la contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione essenziali, con particolare riguardo alla rete acquedottistica e alla rete fognaria con relative depurazioni.

Per i nuovi insediamenti previsti dal P.R.G. da attuarsi attraverso P.P. o C.D. nel centro frazionale di Ponte Taro, in ragione della particolare situazione della rete fognaria della zona ed in attesa della completa realizzazione dell'impianto consortile di depurazione, è prescritta la realizzazione obbligatoria di impianti autonomi di depurazione delle acque di scarico regolarmente funzionante. Detti impianti saranno costruiti e mantenuti a completo carico dei soggetti attuatori o aventi causa.

2 - Si intendono comprese nelle opere di urbanizzazione primaria, le opere preparatorie di consolidamento e di risanamento del suolo, di regimazione delle acque e di difesa idraulica che siano prescritte dalle indagini preventive richieste a supporto dell'edificazione (relazioni geologiche, idrauliche, ecc.).

---

<sup>2</sup> inserito con variante 1-2003

## CAPO II - PARAMETRI

### **Art. 5 - DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

1 - Il processo di urbanizzazione e di riqualificazione urbana delle varie zone del territorio comunale è regolato dai parametri seguenti:

#### 1.1) St - Superficie Territoriale

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

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

Pertanto in rapporto alle specifiche determinazioni di Piano la Superficie Territoriale che deve sempre comunque comprendere la Superficie Fondiaria e le aree di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, marciapiedi, verde primario) comprende anche le aree di urbanizzazione secondaria, così come le stesse risultano definite al successivo punto 1.4 del presente articolo.

#### 1.2) Sf - Superficie Fondiaria

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

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

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

La Superficie Fondiaria si esprime in metri quadrati.

#### 1.3) Sup. U1 - Superficie per le opere di urbanizzazione primaria

La superficie per le opere di urbanizzazione primaria è quella necessaria alla realizzazione delle opere elencate *all'art. 31 della L.R. 7/12/1978 n. 47<sup>3</sup>* e successive modifiche.

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

---

<sup>3</sup> inserito con variante 1-2003

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

#### 1.4) Sup. U2 - Superficie per le opere di urbanizzazione secondaria

La superficie per le opere di urbanizzazione secondaria è quella necessaria alla realizzazione delle opere elencate *all'art. 31 della L.R. 7/12/1978 n. 47<sup>4</sup>* e successive modificazioni.

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

Nei comparti di intervento (di cui al successivo punto 1.5 delimitati nelle tavole di Piano con apposito contorno, può anche essere individuata graficamente la superficie per le opere di urbanizzazione secondaria.

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

#### 1.5) Sup. min. - Superficie minima di intervento

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

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

Non possono essere approvati piani urbanistici attuativi che investono solo una porzione delle zone sottoposte a comparto d'intervento unitario o solo una parte delle singole unità di "zone territoriali omogenee" di cui al precedente comma qualora la porzione di zona omogenea restante risulti inferiore alla superficie minima di intervento fissata dalle norme di Piano.

La Superficie Minima di intervento per i piani urbanistici attuativi può quindi anche essere individuata graficamente nelle tavole di Piano con apposito contorno; in tal caso si tratta di comparti di intervento unitario, per i quali il Piano può anche dettare particolari prescrizioni.

#### 1.6) Q - Rapporto Massimo di Copertura

Il Rapporto di copertura è il rapporto tra la superficie coperta (definita al successivo punto 1.12 ). e la superficie fondiaria. Il rapporto di copertura è fissato dalle norme di attuazione del Piano o dello strumento attuativo; normalmente viene espresso in valore percentuale.

---

<sup>4</sup> inserito con variante 1-2003

### 1.7) It - Indice di Fabbricabilità Territoriale

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

L'indice di fabbricabilità territoriale si usa in caso di interventi urbanistici preventivi per calcolare il volume massimo costruibile su una determinata superficie territoriale. L'indice di fabbricabilità territoriale è fissato, per ciascuna zona omogenea, dalle norme attuative del Piano e si esprime in metri cubi/ettaro.

### 1.8) If - Indice di Fabbricabilità Fondiaria

L'indice di Fabbricabilità Fondiaria rappresenta il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

L'Indice di Fabbricabilità Fondiaria si usa in caso di intervento edilizio diretto per calcolare il volume massimo costruibile su una determinata superficie fondiaria.

L'Indice di Fabbricabilità Fondiaria, per tutte le zone omogenee attuabili attraverso intervento edilizio diretto (concessione) è fissata dalle norme di attuazione del Piano.

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

L'indice di Fabbricabilità Fondiaria si esprime in metro cubo/metro quadrato.

### 1.9) Ut - Indice di Utilizzazione Territoriale

L'indice di Utilizzazione Territoriale rappresenta la massima superficie utile 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 è predeterminato, per ciascuna zona omogenea, dalle norme di attuazione del Piano e viene normalmente espresso in metri quadrati/ettaro.

### 1.10) Uf - Indice di Utilizzazione Fondiaria

L'indice di utilizzazione fondiaria rappresenta la massima superficie utile 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 d'intervento. L'indice di utilizzazione fondiaria è predeterminato dalle norme di Piano per tutte le zone omogenee in cui è ammessa l'utilizzazione attraverso intervento edilizio diretto.

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

## 1.11) SU - Superficie Utile

### 1.a - SU nell'Edilizia residenziale (o ad essa assimilabile)

In tutti i tipi di Edilizia residenziale e non, fatta esclusione per Edilizia di cui al successivo punto 1b, la superficie utile è data dalla somma delle superfici lorde (comprehensive cioè della proiezione orizzontale di muri, scale e v<sup>5</sup>ani ascensore) di tutti i piani fuori ed entro terra, eccettuate le superfici per i seguenti usi, salvo diversi limiti fissati dallo strumento urbanistico generale:

- servizi ausiliari ad uso esclusivo degli inquilini;
- autorimesse fino al 25% della S.U. e relativi collegamenti orizzontali, garantendo comunque 35 mq. per alloggio;
- cantine e taverne, sottotetti di altezza media inferiore a m. 2,20 ridotta a m. 1,60 negli edifici a carattere condominiale e comunque nelle costruzioni con un numero di piani utili fuori terra superiore a due <sup>6</sup>, archivi, depositi di servizi, ripostigli, ecc., con relativi collegamenti orizzontali e verticali, nei casi in cui i locali a ciò adibiti non presentino i requisiti di abitabilità o usabilità fissati dal Regolamento Edilizio o d'Igiene sia in termini di altezze interne e rapporti illuminometrici, sia per caratteri di finitura;
- servizi pubblici generali;
- ~~logge coperte~~ <sup>7</sup> e balconi *fino alla profondità di mt 1,50 se a sbalzo*<sup>8</sup>, nonché *logge coperte e* portici di uso pubblico e privato *fino alla profondità di mq 4,00 e al 40% della S.U.*<sup>9</sup>;
- *soppalchi con destinazione accessoria ed altezza media inferiore a mt. 2,20.*<sup>10</sup>

### 1.b - SU nell'edilizia produttiva (o ad essa assimilabile)

Negli edifici adibiti ad attività produttive, alberghiere o termali, negli edifici destinati al commercio all'ingrosso, ai trasporti, ai centri intermodali, la superficie utile è la somma delle superfici lorde (cioè comprehensive della proiezione orizzontale di muri, scale e vani ascensore) di tutti i piani fuori ed entro terra, con esclusione soltanto della superficie relativa agli impianti igienici, alla centrale termica, a quella elettrica, a quella di condizionamento dell'aria, e ad ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni ambientali interne ed esterne, ivi comprese le tettoie aperte in struttura leggera a sbalzo o infissa al suolo a copertura degli spazi di pertinenza in cui non è svolta attività lavorativa.

Nella suddetta superficie utile vanno inclusi anche i locali eventualmente destinati al personale di servizio e di custodia nonché i locali adibiti ad ufficio strettamente funzionali all'esercizio dell'Impresa, ad esclusione dei locali di svago e di mensa a servizio degli addetti, con relativi accessori, nonché, degli spazi di parcheggio di cui alla Legge 122/89.

La SU calcolata ai sensi dei precedenti punti 1.a e 1.b (per i corrispondenti tipi di edilizia) divisa per la superficie fondiaria di pertinenza dell'edificio, deve avere un valore

<sup>5</sup> Introdotta con variante 1-2004

<sup>6</sup> Introdotta con variante parziale 1/1999

<sup>7</sup> Eliminata con variante 1-2004

<sup>8</sup> inserito con variante 1-2003

<sup>9</sup> inserito con variante 1-2003

<sup>10</sup> Introdotta con variante 1-2004

non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria stabilito dal Piano o dall'eventuale piano urbanistico attuativo.

~~Solo la superficie utile calcolata ai sensi del punto 1.b serve inoltre nell'edilizia produttiva (o assimilabile) per il calcolo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione, da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia, come disposto dall'art. 3 della Legge 10/1977.<sup>44</sup>~~

#### 1.12) S.c. - Superficie Coperta

La superficie coperta è l'area risultante dalla proiezione orizzontale di tutte le parti fuori terra dell'edificio, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione quindi dei balconi aperti, degli sporti di gronda e delle pensiline.

Vanno invece incluse nella superficie coperta le proiezioni orizzontali di balconi chiusi e bow- windows.

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

#### 1.13) S.V. = superficie di vendita:<sup>12</sup>

*Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende (ai sensi dell'art. 4 del D.lgs. 114/98) la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.*

*Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici ed altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di avancassa purchè adibiti all'esposizione di merci.*

*Non è considerata superficie di vendita l'area "scoperta" destinata all'esposizione di materiale in vendita ingombrante come materiali edili, autovetture, mezzi d'opera, biciclette, arredi per il giardinaggio ed altro materiale analogo.*

*Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti*

*In conformità alla Delibera G.R. n° 182 del 11.02.2002, approvata con Del.C.R.n.344/02: La superficie di vendita degli esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita (concessionarie auto, rivendite di legnami, di materiali per l'edilizia e di mobili) è computata nella misura di 1/10 della superficie di vendita quando questa non sia superiore a 2500 mq. Per superfici eccedenti la succitata dimensione la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 fino ai predetti limiti e di 1/4 per la parte eccedente. Ai fini e per gli effetti di quanto sopra disposto, è obbligatoria la sottoscrizione di un atto d'impegno d'obbligo tra Comune e operatore commerciale, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art. 7 del D.Lgs.n.114/1998. Con il suddetto atto l'operatore s'impegna a*

<sup>11</sup> Eliminato con Variante 1-2004

<sup>12</sup> Punto 1.13 nserito con variante PRG 2-2000 (sino al 4° comma)

*non introdurre e/o vendere merci diverse da quelle sopra tassativamente indicate e a comunicare preventivamente al Comune competente per territorio qualsiasi variazione intenda apportare alle merceologie commercializzate.*<sup>13</sup>

#### 1.13a) Hf - Altezza di ciascuna fronte

L'altezza di ciascuna delle fronti di un fabbricato è data dalla differenza di quota esistente tra il più alto degli elementi architettonici indicati ai successivi punti 1.a e 1.b ed il più basso tra gli elementi indicati ai successivi punti 2.a e 2.b:

1.a - il soffitto dell'ultimo piano abitabile (se tale soffitto è inclinato, va calcolato il livello medio);

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

2.a - quota media del terreno sistemato, e semprechè tali sistemazioni siano giustificate dalla configurazione fisica originaria del terreno ovvero connesse a problemi idrogeologici o tecnologici;

2.b - quota media del marciapiede o del piano stradale per la fronte verso strada, quando questa è posta a distanza non superiore a ml. 11,00 dalla stessa fronte;

Per gli edifici a schiera o a terrazza, le altezze potranno essere calcolate per ogni singolo corpo, purchè la profondità di ognuno di essi, individuabile strutturalmente ed architettonicamente, non sia inferiore a ml. 5,00.

L'altezza delle fronti si calcola al fine dell'applicazione dei distacchi tra i fabbricati, al fine del calcolo dell'altezza del fabbricato (ai sensi del successivo punto 1.14) ed inoltre per l'applicazione del criterio di visuale libera.

#### 1.14) H - Altezza del Fabbricato

L'altezza del fabbricato si determina come media delle altezze delle sue fronti misurate secondo i criteri descritti al precedente paragrafo 1.13).

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

#### 1.15) V - Volume del Fabbricato

Il volume di un edificio è dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili di ciascun piano fuori o dentro terra (superfici utili calcolate come al punto 1.11) di questo articolo) e le relative altezze lorde, cioè misurate da pavimento a pavimento, includendo quindi lo spessore dei solai assunto convenzionalmente in ogni caso in cm. 30.

Il volume dell'edificio, calcolato ai sensi del comma precedente, diviso per la superficie fondiaria pertinente dell'edificio deve dare un valore non superiore all'indice di

---

<sup>13</sup> Inserito con variante 1-2004 (5° comma))

fabbricabilità fondiaria stabilito dal Piano o eventualmente dal piano urbanistico attuativo del medesimo.

#### 1.16) VI = Indice di visuale libera

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

L'indice di visuale libera, insieme con le prescrizioni attinenti alla distanza dai confini, serve per determinare la corretta posizione dell'edificio all'interno del lotto di intervento e quindi la distanza di esso dalle strade, dai confini di proprietà e di zona ed il distacco fra le fronti degli edifici e fra le fronti dello stesso edificio.

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

La profondità della zona libera antistante a ciascuna fronte dell'edificio non deve comunque mai risultare inferiore a ml 5.

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

Non debbono esistere sovrapposizioni fra le zone di visuale libera competenti alle fronti di due diversi edifici e a diverse fronti dello stesso edificio.

Per le fronti di uno stesso edificio è ammessa la sovrapposizione delle zone di visuale libera:

- nel caso in cui le due fronti formino un angolo  $\geq$  di  $90^\circ$ ;
- nel caso in cui le due fronti formino un angolo acuto; in questo caso, nelle parti di fronti interessate alla sovrapposizione delle zone di visuale libera, possono essere aperte solo finestre di locali di categoria S.

Il criterio di visuale libera non si applica per le fronti prospicienti di uno stesso edificio sulle quali non si aprono finestre o sulle quali si aprono solo finestre di vani scala.

I volumi aggettanti come i bow-windows ed i balconi chiusi lateralmente sono soggetti al criterio di visuale libera.

Ai fini della determinazione della distanza dai confini o dai fabbricati antistanti, i balconi aperti aggettanti non sono soggetti al criterio della visuale libera fatto salvo comunque che la parte aggettante rispetto alla fronte del fabbricato non può superare 1/3 della profondità della zona di visuale libera competente alla fronte dalla quale sporgono.

Il criterio di visuale libera non si applica per le rientranze e le sporgenze di un corpo di fabbrica inferiori ai 50 cm di profondità ed estese a meno del 5% della lunghezza del fronte del medesimo corpo di fabbrica.

#### 1.17) D = distanze fra i fabbricati, dai confini e dalle strade

Le distanze reciproche dei fabbricati e le distanze dei fabbricati dai confini di proprietà, dai confini di zona o dal ciglio stradale sono regolate dal criterio della visuale libera e si misurano a partire dal filo del fabbricato, oppure nel caso in cui il fabbricato abbia volumi aggettanti ivi compresi i bow-windows e i balconi chiusi, dalla proiezione orizzontale dei medesimi;

Nel caso di edificio con fronte non parallelo alla linea di confine, va considerata la distanza dal punto del fronte più vicino al confine.

Le distanze minime tra i fabbricati debbono rispettare i disposti dell'art. 9 del D.M. 1444/1968 e sono così regolamentate ad eccezione dei casi particolari disciplinati dalle norme dello strumento urbanistico generale:

1) Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente nelle zone omogenee A, così come nei fabbricati e nei complessi edilizi di valore anche estranei a dette zone regolamentati dalla Disciplina Particolareggiata di cui agli art. 35 e 36 L.R. 47/78, si applicano le norme di detta disciplina ma debbono comunque essere mantenute distanze tra gli edifici non inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti (computati senza tenere conto delle costruzioni aggiuntive prive di valore storico, architettonico o ambientale); sono altresì richiamabili le restanti prescrizioni dettate dal Codice Civile e regolanti la materia;

2) In tutte le altre zone omogenee, per gli edifici di nuova costruzione, è prescritta una distanza minima assoluta tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a ml 10 anche nel caso di una sola parete finestrata; per parete finestrata si intende quella dotata di una o più finestre illuminanti vani di abitazione, con esclusione dei servizi e comunque di tutti i vani con superficie netta inferiore a mq 6;

3) Nelle zone omogenee C è in particolare prescritta una distanza minima fra le pareti finestrate di edifici antistanti almeno pari all'altezza della fronte del fabbricato più alto, fermo restando comunque la distanza minima assoluta di ml 10 richiesta al precedente punto 2) anche nel caso in cui nessuna delle fronti antistanti raggiunga i 10 metri di altezza.

Se gli edifici si fronteggiano per una lunghezza superiore a 12 mt. la distanza minima richiesta in rapporto all'altezza dovrà osservarsi anche nel caso in cui una sola delle fronti antistanti sia finestrata.

Quando tra due fabbricati risulti interposta una strada destinata al traffico veicolare (fatta esclusione per le strade di lottizzazione a fondo cieco), la distanza dei medesimi fabbricati deve essere tale da corrispondere almeno alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml 5 per lato, in caso di strade con larghezza inferiore a ml 7;
- ml 7,50 per lato in caso di strade di larghezza compresa tra i 7 e i 15 ml;
- ml 10 per lato in caso di strade con larghezza superiore a ml 15.

Nell'eventualità in cui, pur rispettando le prescrizioni di cui ai precedenti punti 2) e 3), le distanze fra i fabbricati risultino inferiori all'altezza del fronte del fabbricato più elevato, vanno mantenute maggiori distanze dal ciglio stradale al fine di assicurare il rispetto della disposizione in esordio allo stesso punto 3).

Distanze inferiori a quelle fissate dal D.M. n° 1444/1968 sono ammesse solo in sede di piano urbanistico attuativo corredato da previsioni planivolumetriche.

Anche nei medesimi piani urbanistici attuativi dotati di previsioni planivolumetriche le distanze fra i fabbricati debbono comunque rispettare il criterio della visuale libera per cui il distacco minimo fra le fronti finestrate di due diversi edifici deve essere pari alla somma delle altezze delle due fronti moltiplicata per l'indice di visuale libera definito dal Piano per quella zona ed in nessun caso deve risultare inferiore a ml 10.

Le distanze minime dei fabbricati dai confini di zona e di proprietà devono essere fissate dalle norme del Piano e comunque non devono risultare, in conseguenza alle disposizioni di cui ai precedenti commi, inferiori a ml. 5.

In sede di piano urbanistico attuativo a carattere planivolumetrico può essere ammessa, ad insindacabile giudizio del Sindaco su parere della Commissione Edilizia, una distanza inferiore a ml 5 con le zone di urbanizzazione primaria e secondaria dell'intervento, fermo restando tuttavia che tale distanza non potrà mai essere inferiore a ml 2 misurati a partire dal filo del fabbricato o dalla proiezione orizzontale degli eventuali volumi aggettanti dello stesso. Nello stesso modo, in sede di intervento edilizio diretto, potrà essere ammessa dai soli confini di zona una distanza inferiore a quella prescritta, nel caso in cui il limite di zona interessato non coincida con il limite di proprietà o non sia preordinato a diventarlo in sede di attuazione delle previsioni di Piano.

E' comunque sempre facoltà del Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, di imporre o consentire distanze dalle strade secondo l'allineamento prevalente preesistente.

E' anche ammissibile la costruzione in confine di proprietà secondo le seguenti forme e modalità:

- in aderenza; cioè al confine di proprietà, in aderenza ad edificio eventualmente esistente, ma senza appoggio al muro della proprietà confinante (art. 877 del C.C.)
- con comunione del muro di confine previa richiesta al confinante, pagamento dell'opera e del terreno utilizzato, con esecuzione delle opere necessarie ad evitare ogni danno al vicino (art. 874 del C.C.)
- con semplice innesto nel muro confinante previo pagamento dell'indennità di cui all'art. 876 del C.C.
- *in aderenza al confine di proprietà a condizione che l'estradosso di copertura non ecceda i ml. 0,70 dalla quota del terreno sistemato verso il confine stesso e comunque non superiore all'altezza del muretto della recinzione interessata<sup>14</sup>.*

2 - Tali parametri sono integrati dai seguenti:

Cu = Carico Urbanistico

- Per carico urbanistico si intende l'impegno (carico) complessivamente indotto sul sistema pubblico e collettivo delle attività insediate o da insediare.
- Si ha modifica del Cu in tutti i casi in cui gli interventi sono soggetti a concessione edilizia.
- Si ha aumento del Cu nei casi di aumento della Su o di modifica della destinazione d'uso, anche non connessa a trasformazioni fisiche, qualora comporti il passaggio ad altra categoria di funzioni o ad altra destinazione d'uso, come definite all'art. 7.16 delle presenti Norme, da cui derivi una maggiore quota di standards anche in termini dei soli P1 prescritti per ognuno degli usi previsti.

Ci = Capacità insediativa

- Per capacità insediativa si intende la Superficie utile complessivamente realizzabile all'interno di un comparto di intervento unitario o nell'ambito di un singolo lotto.

---

<sup>14</sup> inserito co variante 1-2003

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

U<sub>i</sub> = Unità immobiliare

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

U<sub>f</sub> = Unità fondiaria

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

S<sub>p</sub> = Superficie permeabile

*- Si considera superficie permeabile quella, non bitumata né pavimentata con materiali chiusi e non impegnata da costruzioni dentro e fuori terra, con esclusione delle opere di raccolta, che consente l'assorbimento delle acque meteoriche senza il ricorso a sistemi di drenaggio e canalizzazioni. Generalmente tale superficie dovrà essere inerbita e dotata di opportune masse vegetali.* <sup>15</sup>

3 - L'applicazione dei parametri nelle zone agricole è anche regolata dalle rispettive Norme.

4 - Eventuali modifiche alle definizioni dei parametri di cui al presente articolo sono soggette alle procedure dell'art. 14 e/o 15 della L.R. 47/78 e s.m. a seconda comportino o meno modifiche sostanziali al dimensionamento del Piano.

#### **Art. 6 - STANDARD RESIDENZIALE PER ABITANTE**

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

2 - Si assume uno standard di 30 mq di Su per abitante in luogo dello standard previsto di 25 mq (Art. 3, ultimo comma, D.M. 2/4/68) per tenere conto, secondo una possibilità esplicitamente indicata dallo stesso Art. 3, dell'effettiva situazione abitativa presente nel territorio comunale alla data di adozione del P.R.G.

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

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

---

<sup>15</sup> Inserito con variante 1-2004

## TITOLO II - INTERVENTI PREVISTI E LORO MODALITA'

### CAPO III - INTERVENTI DI RECUPERO = R

#### **Art. 7 - DISTINZIONE E CLASSIFICAZIONE**

1 - Oltre agli interventi di Manutenzione Ordinaria (M.O.) e di Manutenzione Straordinaria (M.S.), sempre ammessi salvo quest'ultimo ove è prescritta la demolizione o l'acquisizione pubblica, gli interventi di recupero sono così distinti:

R1 - Restauro Scientifico

R2 - Restauro e Risanamento Conservativo

R2.1 - Restauro e risanamento conservativo tipo A

R2.2 - Restauro e risanamento conservativo tipo B

R2.3 - Ripristino tipologico

R2.4 - Demolizione

R2.5 - Recupero e risanamento delle aree libere

R3 - Ristrutturazione Edilizia

R3.1 - Ristrutturazione

R3.2 - Ripristino edilizio

R4 - Ristrutturazione urbanistica

R5 - Recupero Conservativo

R6 - Ristrutturazione con vincolo parziale

R7 - Ristrutturazione con ampliamento limitato e secondo criteri specifici

R8 - Ristrutturazione con ampliamento massimo e secondo criteri specifici

R9 - Trasformazione e modifica della destinazione d'uso

2- Gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria sono definiti *nell'allegato della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31 (definizione degli interventi) dagli Art. 42 e*

43 della L.R. 47/78<sup>16</sup> modificata, precisando che negli edifici produttivi per la attività tipica, la MS si estende agli interventi per l'adeguamento degli impianti alle norme igienico-sanitarie nazionali e Comunitarie per la commercializzazione che non comportino aumento della Su produttiva.

3 - Gli interventi di Restauro Scientifico (R1), di Restauore Risanamento Conservativo (R2), di Ristrutturazione Edilizia (R3) e di Ristrutturazione Urbanistica (R4) con relative sottocategorie sono definiti dai successivi artt. del presente Capo III e dalla Disciplina Particolareggiata per le zone omogenee A e per il patrimonio edilizio sparso di valore culturale individuato da tale disciplina. Tali interventi possono essere prescritti anche per edifici non contemplati da detta disciplina e a telescopo individuati nelle tavole di P.R.G. con il simbolo dell'intervento prescritto.

4 - I restanti interventi di cui al precedente primo comma, tutti estranei alla zona omogenea A e alla relativa Disciplina Particolareggiata, sono definiti nei successivi articoli del presente Capo III.

5 - Tali interventi possono essere disposti dalle specifiche norme di zona o anche soltanto individuati sulle tavole di P.R.G. nelle diverse scale con il relativo simbolo (es: R5 - R6 - R7 - R8), sulla base del censimento eseguito.

6 - Nei casi di comprovato errore materiale nel censimento o nella trasposizione di edifici censiti o di mancata trasposizione per essi, ovvero ancora nei casi di edifici urbani e censiti al N.C.E.U. non individuati per omissione nel censimento o per carenza cartografica, si provvede mediante la variante normativa di cui all'art. 15 - quarto comma - della L.R. 47/78 e s.m. in quanto applicabile trattandosi di modifiche che non riguardano la normativa agricola. La variante deve precisare il tipo di intervento e gli usi previsti ferme restando le discipline per le zone di tutela assoluta e per le zone omogenee A. In attesa della individuazione o modificazione sono esclusivamente consentiti interventi di M.O., M.S. ed R.5.

7 - Ogni intervento di recupero previsto nei successivi articoli, con esclusione di quelli tipo R4 ed R9, ammette sempre gli interventi di recupero previsti negli articoli che lo precedono.

### **Art. 7.1 - RESTAURO SCIENTIFICO (R1)**

1 - Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

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

3 - Il tipo di intervento prevede:

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

---

<sup>16</sup> inserito con variante 1-2003

- il restauro o il ripristino di fronti esterni ed interni;
- la ricostruzione filologica, cioè sulla base di analisi e documentazioni storiche, di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo ed organizzativo originale;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri.

b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto con ripristino del manto di copertura originale.

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

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

### **Art. 7.2 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (R2)**

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

2 - Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo *Sono quelli indicati all'allegato della legge regionale 31/2002 ed in particolare: interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio*<sup>17</sup>.

3 - I tipi di intervento della categoria R2 restauro e risanamento conservativo sono specificati all'interno di sotto categoria.

### **Art. 7.3 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO TIPO "A" (R2.1)**

---

<sup>17</sup> modifica inserita con variante 1-2003

1 - Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo A riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

2 - Il tipo di intervento prevede:

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

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

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

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

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

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

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

#### **Art. 7.4 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO TIPO "B" (R2.2)**

1 - Gli edifici di restauro e risanamento conservativo tipo B riguardano le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.

2 - Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni, su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché, non venga alterata l'unitarietà del prospetto;

- il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;

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

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

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

#### **Art. 7.5 - RIPRISTINO TIPOLOGICO (R2.3)**

1 - Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nella categoria R1 e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

2 - Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

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

#### **Art. 7.6 - DEMOLIZIONE (R2.4)**

1 - Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato ed a verde pubblico del piano dei servizi di cui al successivo art. 54 quarto comma.

2 - Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

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

#### **Art. 7.7 - RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE (R2.5)**

1 - 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.

2 - L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree destinate a verde pubblico di cui al piano dei servizi di cui al successivo art. 54, quarto comma.

3 - Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

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

### **Art. 7.8 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (R3)**

1 - Gli interventi riguardano le unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica storico-ambientale ma sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.

2 - Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli *indicati all'allegato della legge regionale 31/2002 ed in particolare:*

*interventi:*<sup>18</sup> volti 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 modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti *nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici.*

*Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi ed area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici*<sup>19</sup>.

senza aumento del volume e delle altezze preesistenti, inteso quale aumento del carico urbanistico, in termini di superficie utile o di calpestio e del numero dei piani.

3 - I tipi di intervento della categoria R3 Ristrutturazione Edilizia sono specificati all'interno di sotto-categorie.

### **Art. 7.9 - RISTRUTTURAZIONE (R3.1)**

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

2 - Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici e architettonici mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico, nonché, di risanamento igienico-sanitario di tutti gli ambienti ivi compresi i sottotetti già abitati o comunque abitabili anche mediante la loro sopraelevazione, interna ed esterna, ma nel rispetto degli allineamenti orizzontali prevalenti nell'isolato, salvaguardando comunque l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;

---

<sup>18</sup> inserito con variante 1-2003

<sup>19</sup> modificato con variante 1-2003

- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché, dei servizi;
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti anche in termini di isolamento termo-acustico.

#### **Art. 7.10 - RIPRISTINO EDILIZIO (R3.2)**

Gli interventi di ripristino riguardano gli spazi già edificati e ora completamente demoliti dei quali non è possibile readequata documentazione della loro organizzazione e per i quali è necessario ricostruire la compagine edilizia originaria.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la ricostruzione con nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali, prevalenti nell'isolato prevedendo la quota di parcheggi fissata dall'art. 18 della Legge 6 Agosto 1967 modificata n. 765 e la cessione o monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq 3 ogni 30 mq di superficie utile.

#### **Art. 7.11 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (R4)**

1 - Gli interventi riguardano le unità minime di intervento, contenenti unità edilizie incongrue all'organizzazione morfologiche e tipologica del tessuto urbanistico.

2 - 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.

3 - Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

- la demolizione e costruzione, sulla base di parametri planivolumetrici discendenti da Piano di Recupero ovvero formulati nei limiti dell'art. 29 della L.R. 23/80 e specificati nelle planimetrie del P.R.G. che ne definisce inoltre i modi di intervento;
- il rispetto dell'art. 18 della legge 6 Agosto 1967 n. 765 modificata e la cessione gratuita di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq 3 ogni 30 mq di superficie utile all'atto della cessione, nonché la cessione delle aree di urbanizzazione secondaria eventualmente previste.

#### **Art. 7.12 - RECUPERO CONSERVATIVO (R5)**

1 - Gli interventi di recupero conservativo riguardano le unità immobiliari o le unità fondiari estranee alla zona omogenea A ed alla relativa Disciplina Particolareggiata, ma che per le loro caratteristiche tipologico-architettoniche debbono essere conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria.

2 - Il tipo di intervento ammette il recupero e riuso del patrimonio interessato prevedendo la conservazione e valorizzazione degli aspetti tipologico-architettonici mediante:

a) - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore architettonico; in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e della configurazione dei corpi edilizi, con particolare attenzione al mantenimento delle dimensioni e delle sagome delle aperture esterne e delle eventuali schermature frangisole originarie;

b) - il restauro o il ripristino degli ambienti interni, per le parti originarie ancora conservate, ed in particolare il recupero e la valorizzazione dei volumi, delle strutture e degli elementi di particolare valore;

c) - il ripristino o la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi, nonché dei servizi;

d) - l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

e) - l'utilizzazione del volume comunque racchiuso nelle strutture esistenti e delle soffitte, dei sottotetti e degli scantinati nei limiti di quanto previsto alle presenti Norme in rapporto alla definizione della Superficie utile ed in conformità al Regolamento Edilizio Comunale. E' fatto divieto di sopraelevare e alterare la copertura originaria ad eccezione degli elementi coibentanti necessari, di aperture e lucernari che comunque non emergano dalla copertura esistente e non alterino i profili altimetrici dell'edificio. E' altresì vietato qualsiasi ampliamento fisico ed è prescritta la eliminazione delle parti incongrue;

f) - la conservazione ed il potenziamento del verde esistente così come di tutti gli elementi di arredo esterno.

3 - In subordine, è ammessa la realizzazione di volumi tecnici e di servizio necessari, quando totalmente interrati, e l'allestimento di attrezzature e pertinenze esterne a cielo libero.

### **Art. 7.13 - RISTRUTTURAZIONE CON VINCOLO PARZIALE (R.6)**

1 - Gli interventi di questo tipo riguardano le unità immobiliari o le unità fondiari prive di valore ed estranee alla zona omogenea A ed alla relativa Disciplina Particolareggiata, ma che debbono essere tutelate per le caratteristiche di valore ed organizzazione delle aree di pertinenza, ovvero per la loro stessa collocazione in aree di tutela o di rilevanza paesaggistico-ambientale. Tale tipo di intervento è anche assegnato al patrimonio non più riservato o non più riservabile all'attività agricola.

2 - Il tipo di intervento ammette *la ristrutturazione*<sup>20</sup>, il totale recupero e riuso del patrimonio interessato, prevedendo la conservazione e valorizzazione degli aspetti ambientali diretti ed indiretti anche in termini di tipologia e di morfologia edilizia. *Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello persistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'installazione di impianti tecnologici e quelle previste ai successivi punti 3.1 – 3.2-4.*<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> inserito con variante 1-2003

<sup>21</sup> inserito con variante 1-2003

3 - per tali interventi valgono le disposizioni di cui alle lettere f) del secondo comma del precedente articolo, nonché le limitazioni di cui al terzo comma del successivo articolo.<sup>22</sup>

3.1 – Fermo restando i vincoli di zona e compatibilmente ad essi, nell'ambito della percentuale di recupero ai fini abitativi della SU esistente e o realizzabile (a seguito di recupero ex produttivo agricolo), gli ampliamenti volumetrici (sopralzi) anche per i sottotetti sono consentiti per adeguare i locali ai parametri di altezza minima necessari per le destinazioni abitative residenziali secondo il regolamento edilizio. Fermo restando i parametri edilizi, sono ammessi i sopralzi dei sottotetti finalizzati al riordino delle coperture. Tutti gli ampliamenti dovranno necessariamente essere consoni alla morfologia e agli aspetti tipologici dell'edificio originario.<sup>23</sup> E' ammessa la creazione di nuovi solai all'interno dei volumi esistenti a condizione che questo non comporti l'aumento della superficie utile realizzabile.<sup>24</sup>

3.2 – Nel limite del 30 % della Superficie Utile esistente e se non totalmente interrato sino ad un massimo di mq. 40 è possibile l'ampliamento (anche con corpi separati) della superficie non residenziale (Snr) Gli ampliamenti dovranno necessariamente essere consoni alla morfologia e agli aspetti tipologici dell'edificio originario.<sup>25</sup>

4 - In subordine è ammessa la realizzazione dei volumi tecnici e di servizio necessari all'uso, ma a ridosso del corpo esistente se aperti o totalmente interrati se chiusi, nonché l'allestimento di attrezzature e pertinenze esterne a cielo libero.

5 - Sempre in subordine è ammesso il trasferimento delle parti incongrue, mantenendo l'unitarietà dei volumi, quando finalizzato alla valorizzazione degli aspetti tipologici e morfologici dell' edificio, anche in termini di materiali di impiego, con esclusione delle tettoie e dei proservizi di altezza inferiore a mt. 2.50 per i quali si impone la eliminazione. E' anche ammesso, ~~su parere conforme della Commissione Edilizia Integrata,~~<sup>26</sup> in alternativa totale o parziale, l'intervento tipo NC3, di cui al successivo art. 8/3 quando è dimostrata l'impossibilità del recupero, a causa di fatiscenza o collabenza strutturale e l'edificio esistente è collocato in zone di rispetto stradale<sup>27</sup> La ricostruzione, la cui tipologia dovrà ispirarsi alla tradizione locale è soggetta ai restanti parametri edilizi di zona e/o generali ~~nonché alle modalità di cui al precedente comma 2~~<sup>28</sup> e deve avvenire nelle immediate vicinanze fuori delle suddette zone di vincolo e comunque ad una distanza non superiore a 10 m. dal confine di vincolo. ~~29 nell'area di sedime dell'edificio demolito;~~<sup>30</sup> in tal caso è ammesso conservare le distanze ed i distacchi preesistenti nel rispetto delle disposizioni del D.M. 2.4.1968 n. 1444 e comunque nei limiti del Codice Civile.

<sup>22</sup> inserito con variante 1-2003

<sup>23</sup> inserito con variante 1-2003

<sup>24</sup> Inserito con variante 1-2004

<sup>25</sup> inserito con variante 1-2003

<sup>26</sup> eliminato con variante 1-2003

<sup>27</sup> Inserito con variante 1-2003

<sup>28</sup> Inserito con variante 1-2003

<sup>29</sup> Inserito con variante 1-2003

<sup>30</sup> Eliminato con variante 1-2004

5.1 <sup>31</sup>Le S.n.r. *ad esclusione di quelle aperte (porticati, balconi logge <sup>32</sup>etc)*<sup>33</sup> dovranno essere ricavate all'interno del volume esistente o ammesso, salvo gli impianti tecnici non collocabili internamente per ragioni di sicurezza o per disposizioni di legge. Ciò anche nel caso di intervento tipo NC.3 salvo quanto disposto al precedente 4° comma. <sup>34</sup>

#### **Art. 7.14 - RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO LIMITATO E SECONDO CRITERI SPECIFICI (R7)**

1 - Gli interventi di questo tipo riguardano le unità immobiliari o le unità fondiari prive di ogni valore ed estranee alla zona di tutela, ricadenti in territorio urbano non sempre regolamentato da indici di zona, ovvero in territorio agricolo quale patrimonio civile ( R7c ) o attinente l' attività agricola ( R7a ).

2 - Gli interventi consistono nel recupero *anche mediante ristrutturazione*,<sup>35</sup> degli organismi edilizi esistenti e nel loro ampliamento con corpi aggiuntivi e/o sopraelevazioni, nel limite del 20% della S.U. esistente e, solo quando rivolti all'uso abitativo, per un massimo di 70 mq di SU garantendo sempre e comunque<sup>36</sup> un minimo di 40 mq. con eventuale S.n.r. sottostante (scantinato) e sovrastante (sottotetto). *Gli ampliamenti e le sopraelevazioni dei volumi esistenti di cui sopra sono consentiti per realizzare, nell'edificio esistente, un'unica unità immobiliare* <sup>37</sup>

3 - Quando tali interventi sono rivolti all'uso abitativo di edifici produttivi (industriali-artigianali o ex produttivi agricoli) ricadenti nel territorio agricolo, se ammesso, la SU interessata dalla trasformazione non può essere superiore al 50% di quella esistente, mentre il restante 50% deve essere riservato ad usi diversi, anche ad accessori e pertinenze (S.n.r.). La presente disposizione *si applica anche in caso di intervento NC3*<sup>38</sup> e non si applica a quei particolari contenitori di grandi dimensioni, appositamente individuati sulle tavole di Piano con specifico simbolo, nei quali non è ammessa la residenza, salvo quella di servizio nel limite di mq. 240 di S.U., e sono ammessi solo i restanti usi compatibili contemplati dal successivo art. 42.3

4 - E' altresì ammessa la realizzazione dei volumi tecnici e di servizi necessari all'uso e l'allestimento di attrezzature e pertinenze esterne a cielo libero, ma in subordine alla conservazione e al potenziamento del verde esistente come di tutti gli elementi di arredo esterno, secondo criteri di valorizzazione e ricomposizione delle aree libere circostanti. Agli stessi fini è ammesso il trasferimento delle parti incongrue ai fini e nei limiti di cui al quinto comma del precedente art. 7.13

5 - Gli ampliamenti ammessi dal presente articolo sono soggetti alle sole norme di distanza o distacco fissate dal D.M. 2.4.1968, n. 1444.

---

<sup>31</sup> puntualizzazione del comma inserita con variante 1-2003

<sup>32</sup> Logge: inserito con variante 1-2004

<sup>33</sup> Iserito con variante 1-2003

<sup>34</sup> Introdotto con variante parziale 1/1999

<sup>35</sup> Inserito con variante 1-2003

<sup>36</sup> Introdotto con variante parziale 1/1999

<sup>37</sup> Inserito con variante 1-2003

<sup>38</sup> Insrito con variante 1-2003

**Art. 7.15 - RISTRUTTURAZIONE CON MASSIMO AMPLIAMENTO E SECONDO CRITERI SPECIFICI (R8)**

1 - Gli interventi di questo tipo sono analoghi a quelli di tipo R7 del precedente articolo, del quale si richiamano le intere disposizioni ad esclusione della quota di ampliamento che è fissata nel 30% della SU e, solo quando rivolti all'uso abitativo, con un massimo di 100 mq ma garantendo un minimo di 60 mq. *Gli ampliamenti e le sopraelevazioni dei volumi esistenti di cui sopra sono consentiti per realizzare, nell'edificio esistente, un'unica unità immobiliare.*<sup>39</sup>

**Art. 7.16 - TRASFORMAZIONE O MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO (R9)**

1 - La destinazione d'uso in atto di un immobile o di una unità immobiliare è 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.

2 - Per trasformazione della destinazione d'uso, ai sensi di legge e delle presenti Norme, si intende quell'intervento edilizio che prelude o consente un uso diverso da quello preesistente e/o autorizzato, indipendentemente dall'uso che viene dichiarato, ma solo quando la modifica dell'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare interessa più del 30% o più di 30 mq di SU della stessa unità.

3 - Si ha modifica della destinazione d'uso anche quando il diverso e palese utilizzo del bene non è connesso a trasformazioni fisiche del medesimo (opere edilizie).

4 - Fatte salve le disposizioni dell'art. 2 della L.R. 46/88 modificata e dell'art. 40 della L.R. 47/78 modificata, quando ammessi, i mutamenti di destinazioni d'uso sono soggetti a concessione edilizia nel caso in cui comportino il passaggio da una ad altra delle seguenti categorie di funzioni:

- 1) funzione abitativa;
- 2) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, 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;
- 3) funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui al precedente punto 2) ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
- 4) funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;
- 5) funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo;

5 - Nei limiti dei disposti di cui all'art. 2 della L.R. 46/88 modificata, i mutamenti di destinazione d'uso sono sempre soggetti a concessione o autorizzazione edilizia onerosa quando comportano un aumento del carico urbanistico (C.U.) come definito all'Art. 5 delle presenti Norme.

---

<sup>39</sup> Inserito con variante 1-2003

6 - Gli stessi mutamenti sono soggetti a semplice autorizzazione nel passaggio tra funzioni diverse appartenenti alla stessa categoria o sottocategoria di funzioni elencate al precedente quarto comma, quando non comportano un aumento del C.U.

7 - Gli interventi di cui al presente articolo possono essere disposti in specifico, ovvero implicitamente ammessi nelle diverse zone in relazione agli usi previsti.

#### **Art. 7.17 - CAPACITA' INSEDIATIVA NEL CASO DEGLI INTERVENTI DI**

##### **RECUPERO**

1 - In ogni caso gli interventi di tipo  $R6^{40}$ , R7 ed R8 sono realizzati "una tantum" o comunque, se realizzati in fasi diverse, fino ad un incremento complessivo della SU e della  $Snr^{41}$  non superiore a quello previsto dalle relative Norme.

---

<sup>40</sup> Inserito con variante 1-2003

<sup>41</sup> Inserito con variante 1-2003

## **CAPO IV - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE = NC**

### **Art. 8 - DISTINZIONE E CLASSIFICAZIONE**

1 - Sono interventi di nuova costruzione (NC) quelli che danno luogo ad un nuovo organismo edilizio o urbanistico, sia esso di nuovo impianto o in ampliamento dell'esistente, sia in quanto sostitutivo dell'impianto esistente di cui è ammessa o prescritta la totale o parziale eliminazione.

2 - Gli interventi di NC sono così distinti:

NC 1 - nuovo impianto;

NC 2 - demolizione e ricostruzione con modifica della SU e/o del volume utile compreso entro gli indici di zona;

NC 3 - demolizione e ricostruzione del volume totale comunque preesistente e secondo criteri specifici;

NC 4 - demolizione e ricostruzione della SU preesistente e secondo criteri specifici;

NC 5 - attrezzature del territorio.

### **Art. 8.1 - NUOVI IMPIANTI (NC1)**

1 - Gli interventi del tipo NC 1 avvengono, sui lotti liberi edificabili, ovvero anche in ampliamento degli edifici esistenti, nel rispetto delle prescrizioni, dei parametri e degli indici di zona.

2 - Le S.n.r. come definite dalle presenti norme e dal D.M. 801/77, sono ammesse senza alcun limite entro il volume dell'edificio, esteso alla pianta interrata di esso nei limiti della superficie coperta. ~~In assenza di parti interrate~~<sup>42</sup>, Possono essere realizzate esternamente nel limite del 50% della S.U. ammessa.

3 - Sono comunque ammesse le S.n.r. nei vani sotto alle falde dei tetti, le parti porticate e quei volumi tecnici non collocabili internamente per ragioni di sicurezza o per disposizioni di legge.

4 - Negli edifici condominiali o comunque a tipologia intensiva (oltre 5 alloggi), le superfici nette ad autorimessa sono ammesse fino al 50% della S.U. consentita, assicurando comunque una autorimessa per ogni unità immobiliare nella misura di 15 mq di sup. netta. In tali edifici un massimo del 50% delle superfici consentite per autorimessa può essere realizzato fuori dall'area coperta e, se fuori terra, dovrà essere architettonicamente integrato con l'edificio principale.

---

<sup>42</sup> parte eliminata con variante 1-2002

5 - Il Piano Particolareggiato (P.P.) corredato della disposizione planivolumetrica ed il Progetto di Comparto Diretto (C.D.), possono disporre per diverse localizzazioni delle S.n.r., ma nel rispetto delle quote di autorimesse che sono consentite nelle tipologie condominiali od intensive, nonché le quote *di superficie permeabile*,<sup>43</sup> di parco privato e la loro distribuzione.

**Art. 8.2 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON MODIFICA ALLA SU E/O AL VOLUME ENTRO GLI INDICI DI ZONA (NC 2)**

1 - Gli interventi del tipo NC 2 comportano la demolizione dell'edificio esistente e la costruzione di nuovo edificio, rispettando le prescrizioni, gli indici e i parametri di zona.

2 - Per le superfici non residenziali valgono le disposizioni di cui al precedente art. 8.1.

**Art. 8.3 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL VOLUME TOTALE COMUNQUE PREESISTENTE E SECONDO CRITERI SPECIFICI (NC 3)**

1 - Gli interventi di tipo NC 3 ammettono la demolizione dell'edificio esistente e la costruzione di nuovo edificio con un volume utile uguale al volume totale comunque preesistente fuori terra, e secondo criteri di valorizzazione e ricomposizione delle aree libere e del verde circostante, nonché nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri di zona.

2 - Per volume utile si intende quello computato secondo le presenti norme integrate dal Regolamento Edilizio, mentre per volume totale preesistente fuori terra si intende quello comunque racchiuso dalle strutture preesistenti aventi carattere di edificio, eccedenti il piano di campagna. Tale volume è sempre accertato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

3 - Per le superfici non residenziali valgono le disposizioni di cui al precedente art. 8.1.

**Art. 8.4 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA SU PREESISTENTE E SECONDO CRITERI SPECIFICI (NC 4)**

1 - Gli interventi di questo tipo ammettono la demolizione totale o parziale dell'edificio preesistente e la costruzione di nuovo edificio con una SU uguale a quella esistente, computata secondo le presenti norme integrate dal Regolamento Edilizio, nonché la costruzione ex novo dei volumi tecnici e di servizio necessari (S.n.r.) secondo le disposizioni di cui al precedente art. 8.1.

2 - Gli interventi avvengono nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri di zona, ferma restando la SU esistente, nonché secondo criteri di valorizzazione e ricomposizione ambientale delle aree circostanti debitamente dettagliate in sede progettuale.

---

<sup>43</sup> Inserito con variante 1-2004

## **Art. 8.5 - ATTREZZATURA DEL TERRITORIO (NC 5)**

1 - Gli interventi di attrezzatura del territorio sono quelli rivolti alla costruzione di infrastrutture, impianti, allestimenti e opere pubbliche realizzate dagli Organi istituzionalmente competenti quali: Stato, Regione, Provincia, Comune, Aziende Autonome, quali le Ferrovie dello Stato e l'Anas, altri Enti quali l'Enel e la Sip, nonché le Aziende concessionarie di pubblici servizi (gas, acqua, trasporti, ecc.).

2 - Sono altresì compresi fra gli interventi di tipo NC 5 gli interventi di cui all'Art. 9, punti f) e g) della L. 10/77.

3 - Gli interventi di attrezzatura del territorio sono soggetti a *permesso di costruire o denuncia di inizio attività* <sup>44</sup>, salvo quando realizzati direttamente dal Comune in esecuzione di apposito atto deliberatorio di approvazione del progetto.

---

<sup>44</sup> Inserito con variante 1-2003

## **CAPO V - INTERVENTI NELLE ZONE AGRICOLE**

### ***Art. 9 - INTERVENTI NELLE ZONE AGRICOLE***

1 - Gli interventi nelle zone agricole sono i medesimi interventi di recupero e di nuova costruzione previsti ai precedenti capitoli III e IV.

2 - Ai sensi dell'art. 40 della L. 47/78 modificata, gli interventi di nuova costruzione rivolti all' uso UA.1 sono riservati ai seguenti soggetti, comprensivi dei propri famigliari che partecipano all'attività produttiva anche nella forma del part-time:

a) - Coltivatore diretto proprietario e coltivatore diretto affittuario che dedica all'attività agricola almeno la metà del tempo di lavoro complessivo e ricava da tale attività almeno la metà del proprio reddito di lavoro;

b) - I seguenti soggetti, in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo, ai sensi del primo comma dell'art. 7 della L.R. 18/77:

- proprietario conduttore in economia;
- affittuario e conduttore mezzadro in possesso del titolo di cui L. 11/71 e L. 756/64 con successive modifiche e integrazioni;
- cooperativa agricola di conduzione di braccianti e forme associative assimilabili, società agricole;
- proprietario concedente, in quanto richiedente la concessione in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori, dei conduttori interessati.

### ***Art. 9.1 - INTERVENTI RISERVATI A SPECIFICI SOGGETTI E INTERVENTI NON RISERVATI***

1 - Sono riservati ai soggetti di cui al secondo comma del precedente articolo gli interventi di recupero e di nuova costruzione definiti al presente Titolo II rivolti all'uso tipo UA.1, di cui al successivo Capo VIII, quando ricadenti su zone agricole di qualunque tipo.

2 - Agli altri soggetti sono consentiti tutti gli interventi rivolti agli usi restanti ed in particolare gli interventi di recupero degli edifici esistenti, definiti al precedente Capo III, ricadenti su zone agricole di qualunque tipo, quando individuati e classificati sulle tavole di Piano nelle diverse scale con apposita simbologia (Rc).

## CAPO VI - INTERVENTI SUL SUOLO E SULL'AMBIENTE

### **Art. 10 - INTERVENTI SUL SUOLO**

1 - Ai fini dell'applicazione delle presenti norme viene definito intervento sul suolo qualsiasi trasformazione del territorio che non comporti la costruzione di edifici, opere e manufatti a carattere residenziale, produttivo o di servizio e che comunque non rientra tra gli interventi classificati nei precedenti Capo III, IV e V del presente titolo.

2 - Per quanto riguarda gli interventi sul suolo, il P.R.G. prescrive il rispetto delle leggi vigenti in materia e dei piani di settore eventualmente adottati dagli organi territoriali competenti in tutti i casi non disciplinati dalle previsioni zonali e normative del presente P.R.G.

3 - In particolare le presenti Norme Tecniche di Attuazione relativamente agli interventi sul suolo impongono la presentazione della relazione geologico-geotecnica in tutti i casi contemplati dal D.M. 21/1/1981 in materia e dalle disposizioni del Regolamento Edilizio vigente nonché l'osservanza delle seguenti prescrizioni relativamente agli argomenti sottoelencati.

4 - Smaltimento delle acque superficiali e tutela dagli scarichi inquinanti: è prescritto il rispetto della legislazione vigente in materia, nonché l'osservanza delle prescrizioni specifiche eventualmente più restrittive contenute nel Regolamento Edilizio e nel Regolamento d'Igiene vigente; in particolare per le zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei di cui all'art. 28 del Piano Paesistico Regionale valgono le disposizioni richiamate al successivo art. 10.2 delle presenti norme.

5 - Consolidamento dei terreni: è prescritto il rispetto delle prescrizioni e delle norme contenute nel Regolamento Edilizio, nel Regolamento d'Igiene e nei piani di bonifica adottati dagli enti competenti.

Inoltre è fatto obbligo alle proprietà interessate da smottamenti od altri fenomeni visibili di instabilità del suolo, qualora questi vengano a costituire minaccia all'incolumità pubblica, alle strade ed agli spazi per attrezzature di pubblica utilità o quando detti fenomeni costituiscano di nuovo degradamento e deturpamento dell'ambiente, di provvedere al consolidamento con opportune opere per le quali il progetto dovrà essere corredato da una relazione geologica a firma di un tecnico abilitato per legge. Nei casi di frane su strade od altri spazi pubblici, provenienti da suoli privati per i quali sia accertata l'incuria della proprietà agli effetti della stabilità, il Comune, anche se deve intervenire immediatamente in ordine ad esigenze pubbliche a rimuovere materiali su suolo pubblico, potrà rivalersi addebitandone la spesa alla proprietà interessata.

6 - Opere di viabilità esistente: quando non diversamente disposto dagli elaborati cartografici del presente P.R.G., è prescritto il mantenimento dei tracciati esistenti, degli elementi di arredo e di contenimento, delle siepi, delle alberature, delle indicazioni stradali, delle edicole e delle insegne che a giudizio del Sindaco rivestono un primario interesse ai fini della tutela dei valori paesaggistici e/o ambientali.

7 - Linee aeree (elettrorodotti - linee tecnologiche): per l'esecuzione delle opere si prescrive il rispetto delle norme di regolamento edilizio e, in conformità ad esse, la presentazione di un progetto che evidenzi i modi e le forme dell'inserimento ambientale. Le linee aeree,

inoltre, sono consentite ad insindacabile giudizio del Sindaco su parere della Commissione Edilizia solo se è giustificata l'inopportunità della messa in opera in condotte interrato. In ogni caso, per le linee elettriche e telefoniche aeree di nuovo impianto, sono vietati gli attraversamenti di boschi di pregio ambientale, dei parchi e delle restanti zone del territorio comunale classificate di rilevante interesse naturalistico e storico-ambientale.

8 - Linee aeree evidenziate sulla cartografia di P.R.G.: per tali linee, ove non si provveda con specifici progetti, per il loro interrimento, sono richiesti limiti di arretramento della edificazione e distanze conformi alle specifiche disposizioni legislative vigenti in materia ( D.P.C.M. 23.4.92 ) e sono richiamate le limitazioni all' uso delle aree di influenza contenute in tali disposizioni; i limiti di arretramento sono indicativamente rappresentati nella cartografia di Piano con apposita simbologia.

### **Art. 10.1 - INTERVENTI SULL'AMBIENTE E PRESCRIZIONI GENERALI PER LA TUTELA AMBIENTALE**

1 - Il P.R.G. attraverso la zonizzazione ed il corpo tecnico normativo, tutela l'equilibrio ecologico ed ambientale nonché, il paesaggio ed i beni culturali presenti nel territorio integrandosi in ciò alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale, del Regolamento Comunale di Igiene e, per quanto non in contrasto, con il regolamento edilizio vigente.

2 - Per la tutela ambientale del territorio, gli elementi paesaggistici aventi un rilevante significato ambientale, i corsi e le zone d'acqua, nonché le relative sponde ed arginature, devono essere debitamente curati e conservati rispettando le prescrizioni dettate dal Piano Paesistico Regionale con particolare riferimento agli articoli che disciplinano l'attività edilizia e le trasformazioni del suolo nel sistema collinare e nel sistema delle aree agricole collinari e di pianura.

3 - Le alberature di valore monumentale - paesaggistico nell'area urbana e nel territorio agricolo sono soggette a vincolo di conservazione; le relative aree di pertinenza sono inedificabili, ferma restando la possibilità di computare la superficie fondiaria ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici nei casi e secondo le modalità previste dalle presenti Norme; in tali aree di pertinenza è vietata qualsiasi attività che possa compromettere la qualità ambientale e che possa comunque danneggiare le alberature stesse.

4 - Qualora l'abbattimento o la modifica di tali alberature si rendesse necessaria per il deperimento delle stesse o per qualsiasi altra causa di forza maggiore, tali operazioni sono soggette alle disposizioni del successivo art. 10.3.

5 - Sono escluse da tutte le zone agricole le attività di discarica, deposito ed immagazzinaggio di materiali di rifiuto, di rottami e di altri materiali che non hanno attinenza con le operazioni e produzioni agricole.

6 - Eventuali discariche controllate possono avvenire soltanto nelle sedi organizzate dalla Pubblica Amministrazione e più in particolare nel rispetto dal Piano Provinciale delle discariche controllate; per i soli materiali privi di carattere molesto, nocivo o inquinante, può inoltre essere prevista la discarica nell'ambito dei progetti di ripristino di aree già sottoposte ad attività estrattive, nel rispetto di quanto esplicito nella bozza di convenzione conformemente alle normative vigenti in materia.

7 - Per particolari documentate esigenze, e comunque nei soli casi in cui trattasi di materiali non molesti, nocivi o inquinanti in conformità al parere espresso dall' Autorità Sanitaria competente, il Sindaco può rilasciare a titolo precario un'autorizzazione convenzionata al deposito all'aperto dei materiali; tale autorizzazione però:

a) non può essere rilasciata su aree classificate come zone agricole di rispetto e su qualsiasi altra zona sottoposta a specifiche misure di tutela dalle norme di zona omogenea del presente P.R.G.;

b) non può consentire la realizzazione di edifici e di altre opere edilizie o di pavimentazione, nè di recinzioni che non abbiano carattere precario, leggero e trasparente;

c) non può essere rilasciata per un periodo superiore a tre anni, salvo rinnovo;

d) viene rilasciata sulla base di un progetto di utilizzazione dell'area destinata al deposito, nel quale viene previsto fra l'altro:

- il rispetto delle distanze dai confini e dalle strade per quanto concerne la sistemazione dei materiali;
- la corretta utilizzazione dell'area in rapporto all'esigenza di limitare al massimo lo spreco di superficie agricola e la compromissione del paesaggio;
- la realizzazione degli eventuali allacciamenti provvisori ai servizi tecnici e tecnologici necessari, e l'adozione degli altri provvedimenti per un corretto esercizio del deposito;

e) viene rilasciata sulla base di una convenzione nella quale il richiedente si impegni fra l'altro:

- a garantire in ogni momento l'igiene del suolo ed il decoro dell'ambiente;
- a restituire il terreno, alla scadenza, alla sua destinazione agricola, ripristinando le caratteristiche originarie;
- a evitare qualsiasi danneggiamento delle infrastrutture, delle reti irrigue e scolanti, degli eventuali edifici ed alberature di pregio, nonchè, delle colture agrarie circostanti;
- a provvedere ad una congrua schermatura visiva dei materiali in deposito, circondando il deposito stesso in un adeguato filare di alberi.

8 - Tutta l'attività edilizia nel territorio comunale, in quanto appartenente al sistema collinare e di pianura del Piano Paesistico Regionale, dovrà essere volta al rispetto delle tradizioni costruttive locali e ricercare il più corretto inserimento nel paesaggio; a tal fine, fatte salve le prescrizioni eventualmente più restrittive dettate negli articoli che regolamentano le singole zone omogenee del P.R.G., andranno sempre rispettate nella

realizzazione dei progetti di intervento urbanistico-edilizio di nuovo impianto e negli interventi sul patrimonio edilizio esistente le seguenti prescrizioni:

a) Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente dovranno essere rispettate le indicazioni di ordine morfologico-architettonico contenute nella disciplina particolareggiata ed anche per gli edifici privi di valore storico-culturale dovranno comunque essere migliorate le condizioni di corretto inserimento dell'ambiente e nel paesaggio sostituendo i materiali impropri, le coperture in eternit o altri materiali precari, le coperture in asfalto; usando colori neutri nel tinteggio delle facciate, ovvero opportune

schermature verdi per le parti che non possono essere ricondotte a caratteri di congruenza e compatibilità con il paesaggio e l'ambiente circostante.

b) Le parti edilizie in ampliamento e le nuove costruzioni dovranno sempre essere realizzate con materiali e caratteristiche architettoniche congruenti con le tradizioni edilizie locali evitando le coperture piane, i volumi aggettanti, l'uso di materiali plastici o di rivestimenti sintetici nelle facciate ed evitando altresì nelle zone collinari, manti di copertura diversi dalle tegole di laterizio e dai coppi.

c) Per quanto riguarda in particolare la collocazione degli edifici sparsi in territorio agricolo dovranno sempre essere evitate le posizioni di crinale ubicando le nuove costruzioni in modo tale da lasciare ampi scorci sul paesaggio lungo i tracciati delle strade di interesse panoramico;

d) In tutti gli interventi di recupero, ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione in territorio agricolo dovranno essere messe a dimora alberature d'alto fusto di specie autoctona almeno nella misura di 2 piante ogni 150 mq. di area cortiliva di pertinenza con un minimo comunque di 10 piante d'alto fusto e dovranno essere adottate opportune schermature verdi per i contenitori edilizi a più elevato impatto ambientale con particolare riferimento agli edifici di stabulazione, ai servizi agricoli e ai locali di ricovero attrezzi agricoli realizzati con tecnologie prefabbricate.

e) Tutti gli interventi di progetto relativi a fabbricati esistenti o di nuova previsione in territorio agricolo dovranno qualificare lo stato dei luoghi e le forme del paesaggio agrario; a tali fini sono vietati i forti movimenti di terra, la costruzione di muri di contenimento in cemento armato, gli sbancamenti ed i riporti di terra superiori a metri 2,00; ed anche nella eventuale recinzione delle aree cortilive dovranno essere utilizzati recinti di tipo leggero, preferibilmente a staccionata in legno *o ferro su muretta di altezza inferiore a 50 cm*,<sup>45</sup> *o siepi* di essenze autoctone eventualmente integrate da rete metallica poste in modo da salvaguardare e, ove del caso ripristinare, il sistema delle carraie e dei percorsi vicinali e/o poderali di uso pubblico evidenziati sulla mappa catastale di primo impianto che dovrà sempre essere allegata ai progetti di intervento relativi agli immobili posti al di fuori dei perimetri di territorio urbanizzato.

f) Dovranno essere sottoposti ad autorizzazione comunale i cambi di coltura entro i perimetri di rispetto ai pozzi di prelievo delle acque pubbliche e delle altre forme di approvvigionamento idrico destinato al consumo umano, contemplate dal D.P.R. 236/88 ed evidenziati in cartografia; in tali ambiti, oltre agli specifici divieti e prescrizioni discendenti da detto D.P.R. 236/88, è fatto altresì divieto di spandimento dei liquami per fertirrigazione e di uso di concimi chimici a meno di specifica autorizzazione rilasciata dall' Autorità Sanitaria competente, così come andranno osservati i divieti specifici relativi alla tutela delle risorse idriche superficiali e sotterranee dettati al successivo art. 10.2; le fognature esistenti o in progetto ricadenti in tali ambiti dovranno essere convogliate in adeguate sedi di depurazione da ubicarsi all'esterno degli stessi; dovranno inoltre essere impermeabilizzate con tecniche adeguate ad evitare qualsiasi infiltrazione nel suolo, previo parere dell'A.U.S.L.; le limitazioni e prescrizioni contenute nel presente punto cessano automaticamente con la dismissione del pozzo o della fonte di approvvigionamento, accertata dall' Autorità Sanitaria competente.

---

<sup>45</sup> inserito con variante 1-2003

g) Sono sottoposti a tutela, gli ambiti di rispetto ai depuratori esistenti ed in progetto evidenziati nella cartografia di Piano, secondo le disposizioni sanitarie vigenti in materia; in tali ambiti è vietata la nuova edificazione e sono ammessi i soli interventi sul patrimonio edilizio esistente come previsto dal P.R.G. e dalle presenti norme

9 - Alla luce delle risultanze del Piano Infraregionale o Provinciale e del Piano Territoriale del Parco del Taro, con apposita Variante al P.R.G. saranno eventualmente ridefinite e normate, anche in sintonia con i Comuni confinanti nell' ambito dei sistemi così individuati, le Unità di Paesaggio di rango comunale provvisoriamente indicate sulle Tavole di P.R.G. ( Unità del Fiume Taro, Unità collinare, Unità di pianura, con relative emergenze ) secondo le indicazioni del P.T.P.R..

10 - Le zone del P.T.P.R- riportate sulle tavole del P.R.G. hanno valore indicativo; pertanto in fase attuativa dovranno essere osservate le effettive delimitazioni del P.T.P.R. e le prescrizioni normative ad esse riferite.

### **ART. 10.2 - ZONE DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI E SOTTERRANEI**

1 - Per le zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, evidenziate dal Piano Paesistico Regionale e caratterizzate da elevata permeabilità dei terreni con ricchezza di falde acquifere, vale la prescrizione per cui, fermi restando i compiti di cui al D.P.R. 24.05.1988 N. 236, sono vietati:

a) gli scarichi 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 agrario, nonché dei reflui trattati provenienti da civili abitazioni, o da usi assimilabili che sono consentiti nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali;

b) il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati con materiali artificiali, i quali ultimi sono comunque esclusi nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua;

c) la ricerca di acque sotterranee e l'escavo di pozzi, nei fondi propri od altrui, ove non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti ai sensi dell'articolo 95 del R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775;

d) la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione delle discariche di prima categoria e di seconda categoria tipo a), di cui al D.P.R. 10 settembre 1982, n. 915, nonché di terre di lavaggio provenienti dagli zuccherifici, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali in materia;

e) l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti acquedotti per uso idropotabile.

2 - In base alle risultanze dell' indagine condotta sui diversi gradi di vulnerabilità degli acquiferi e sulla idrogeologia nell' intero territorio comunale, di cui all' apposita Tavola allegata al P.R.G., sono inoltre dettate le seguenti prescrizioni:

a) nelle zone a gradi di vulnerabilità molto elevato ( Zone Ee ), elevato ( Zone E ) ed alto ( Zone A ), è vietata qualsiasi dispersione nel sottosuolo. Le eventuali previsioni insediative contenute nel P.R.G. e ricadenti in tali Zone, sono realizzabili solo se gli

scarichi sono convogliati in codotte esistenti debitamente impermeabilizzate con tecniche atte ad evitare qualsiasi dispersione e convoglianti in opportune depurazioni, ovvero nel caso se ne preveda la contestuale realizzazione; non è consentito stoccare sul suolo, anche temporaneamente, alcun materiale contenente sostanze inquinanti e pericolose; le fognature dovranno essere realizzate in modo da garantire la perfetta tenuta, in materiale plastico, a doppia camicia e con giunti a perfetta tenuta; vasche e bacini di raccolta dovranno essere realizzati con materiali impermeabilizzanti;

- b) le disposizioni di cui alla precedente lettera a) sono applicabili anche alle restanti Zone a grado di vulnerabilità meno elevato ( Zone M e Zone B ) quando ricadenti in prossimità dei pozzi di prelievo delle acque pubbliche per uso idropotabile e per un discreto intorno, così valutate da Sindaco su parere dell' Autorità Sanitaria competente, specie nella parte a monte di tali pozzi e nelle zone di provenienza della falda secondo la direzione della stessa come indicata in detta Carta.

### **Art. 10.3 - ALBERATURE, ARREDO. PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1 - L'abbattimento di alberi di alto fusto e la modificazione di impianti colturali aventi carattere monumentale-paesaggistico, ovvero costituenti ambiti di rilevante interesse ambientale, è considerato intervento sottoposto ad autorizzazione e come tale soggetto a particolari prescrizioni e limitazioni.

2 - Ai fini dell'applicazione della presente normativa, sono soggetti a tutela gli alberi di elevato accrescimento ricadenti nelle aree vincolate *ai sensi del Decreto Legislativo 490/99 (ex leggi 1089/39, 1497/39 e 431/85)*,<sup>46</sup> nonché nelle zone di verde privato e dei viali alberati pubblici e privati, con esclusione:

- dei vivai, della selvicoltura e della pioppicoltura;
- delle essenze che risultano trapiantabili;
- degli alberi da frutto delle specie tipiche della zona o comunque coltivate.

3 - Nei casi in cui, per qualsiasi motivo, l'intervento di abbattimento o di modifica delle alberature di carattere monumentale-paesaggistico si renda inevitabile, la relativa concessione può essere rilasciata sulla base di un progetto di risistemazione dell'ambiente che preveda, nei casi in cui ciò è possibile, il ripristino delle alberature con la piantumazione di essenze adeguate, ed il relativo impegno del richiedente a mezzo di apposita convenzione o atto di obbligo unilaterale.

4 - In tutti i progetti presentati le piante legnose esistenti (alberi ed arbusti) dovranno essere rilevate ed indicate su apposita planimetria corredata da documentazione fotografica, e si dovranno rispettare le alberature esistenti avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali. *Gli alberi dovranno rispettare le distanze minime di mt 10,00 dalle costruzioni e mt 6,00 dai confini stradali salvo maggiori distanze imposte dalla Legge.*<sup>47</sup>

5 - Per interventi di ogni tipo, dalle alberature di pregio definite come al presente articolo è richiesto il rispetto di opportune distanze di salvaguardia, in analogia a quelle previste per i confini di proprietà.

---

<sup>46</sup> inserito con variante 1-2003

<sup>47</sup> inserito con Variante 1-2003

6 - Sono tutelati, e quindi ne è vietata la demolizione o sostituzione salvo i casi in cui risulti indispensabile per la realizzazione di opere pubbliche, tutti quegli elementi di arredo tradizionali dei fondi agricoli e delle aie, quali pilastri d'ingresso (coperti e scoperti) lastricature in cotto o in pietra, pozzi vetusti, maestà, banchine e ponti di particolare fattura stilistica ed ogni altro elemento legato alle tradizioni e alle tipologie locali.

7 - Per tutti gli interventi che confinano o prospettano su aree di tutela assoluta o relativa, con particolare riguardo a quelli prospicienti le zone d'acqua (torrenti, rii, canali), è sempre prescritta la delimitazione delle aree di pertinenza da quella vincolante osservando l'allineamento preferenziale, mediante recinzioni metalliche o simili *su muretta d'altezza inferiore a cm 50*<sup>48</sup> associate a siepi sempreverdi. Su dette aree di pertinenza è vietato il deposito di materiali a cielo libero, salvo specifica autorizzazione comunale da rilasciarsi sulla base di atto d'obbligo unilaterale che sappia garantire il ripristino dei luoghi a fronte di fattori negativi insorgenti.

7 - Per tutti gli interventi che confinano o prospettano su aree di tutela assoluta o relativa, con particolare riguardo a quelli prospicienti le zone d'acqua (torrenti, rii, canali), è sempre prescritta la delimitazione delle aree di pertinenza da quella vincolante osservando l'allineamento preferenziale, mediante recinzioni metalliche o simili associate a siepi sempreverdi. Su dette aree di pertinenza è vietato il deposito di materiali a cielo libero, salvo specifica autorizzazione comunale da rilasciarsi sulla base di atto d'obbligo unilaterale che sappia garantire il ripristino dei luoghi a fronte di fattori negativi insorgenti.

8 - Allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti, per tutti gli interventi consentiti potrà essere richiesta la messa a dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire il più corretto inserimento dei manufatti nel paesaggio circostante con caratteristiche planimetriche e percettive che realizzino, laddove possibile, la continuità con gli elementi emergenti del paesaggio esistente, con particolare riferimento al sistema dei canali, fossi, percorsi, carraie e al sistema del verde esistente.

#### **Art. 10.4 - SITI STORICO ARCHEOLOGICI**

1 - E' sottoposto a tutela, ai sensi della Legge 1089/39 e dell' art. 21 del P.T.P.R., il sito archeologico denominato "La Gatta" appositamente individuato sulle tavole di Piano. In tale sito non è pertanto ammessa alcuna edificazione o altra opera di trasformazione del suolo. Per il patrimonio edilizio esistente sono consentiti unicamente gli interventi di M.O., M.S., ed R.2 di cui al precedente Capo III.

2 - Sono sottoposti alla medesima disciplina di cui al comma precedente, ma solo a fronte di specifiche risultanze ( ritrovamenti. ), i seguenti siti anche se non individuati sulle Tavole di Piano perchè solo segnalati ed in fase di verifica:

Capoluogo:

- via Pelacani, sede Banca del Monte e Caserma;
- PEEP Zanfurlina;
- Ex. Scuola di Avviamento, viale Solferino;

Restante territorio:

- Cà Fornace;
- Loc. La Gatta in Costamezzana;
- Podere Terranera ;

---

<sup>48</sup> Inserito con variante 1-2003

- Loc. Arsenale Militare in Borghetto;
- Podere Centolance;
- Cà Lanzi in Pontetaro;
- Cà Paradiso;
- Pieve di Cusignano, torrente Parola;
- Loc. Le Vigne.

3 - Per i siti segnalati di cui al precedente comma, così come per altre ulteriori segnalazioni, nel caso intervengano provvedimenti di vincolo da parte dell' Autorità competente o a seguito di varianti al P.T.P.R., si provvederà a recepirne la portata e i contenuti con apposita variante al P.R.G..

4 - Per i siti di cui al presente articolo, ed in generale per l' intero territorio, si richiamano le disposizioni dell' art. 48 della Legge 1089/39. e *decreto legislativo 490/99* <sup>49</sup>

### **Art. 10.5 - DEMOLIZIONI**

1 - Negli Elaborati Grafici del P.R.G. sono individuati con la lettera D gli interventi di demolizione necessari al miglior assetto funzionale ed ambientale del territorio e dell'impianto urbano.

2 - Gli interventi di demolizione sono in ogni caso sottoposti alla procedura della autorizzazione, anche quando si tratta di demolizione e ricostruzione, di cui al precedente Capo IV.

3 - Alla domanda di autorizzazione alla demolizione deve essere allegata adeguata documentazione grafica e fotografica dello stato di fatto.

---

<sup>49</sup> Inserito con variante 1-2003

## **TITOLO III - USI DEL TERRITORIO**

### **CAPO VII - USI URBANI, DESTINAZIONI, CARATTERISTICHE E STANDARDS SPECIFICI**

#### ***Art. 11 - CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI URBANI***

1 - Nei successivi articoli vengono definiti i diversi usi urbani del territorio che, opportunamente combinati insieme, costituiscono le destinazioni d'uso previste per le varie zone distinti anche secondo le funzioni di appartenenza descritte al precedente Art. 7.16 (R9 - trasformazione e modifica alla destinazione d'uso) per le implicazioni ivi connesse.

2 - Oltre ad una descrizione specifica degli usi, vengono previste, per ognuno di essi, i parcheggi di urbanizzazione primaria di tipo P1 ed i parcheggi privati di tipo P3.

3 - Agli effetti degli interventi di recupero, le Norme relative ai soli parcheggi si applicano esclusivamente nel caso di interventi di tipo R3 Ripristino Edilizio, R4, R6, R7 ed R8 nonchè R9 quando comporta aumento del carico urbanistico, come definito all'Art. 5 delle presenti norme.

4 - Nel caso degli interventi di tipo R1, R2, R3 con esclusione del Ripristino Edilizio, quando ricadenti in Zona Omogenea A, ed R5 non sono previste prescrizioni relative ai parcheggi; a seconda dei diversi e specifici casi e compatibilmente con i vincoli tipologici, gli interventi devono tendere verso gli standards di parcheggio previsti per gli altri interventi di recupero.

Nel caso di comprovata impossibilità, è ammessa la totale o parziale monetizzazione compatibilmente con il Piano dei Servizi di cui al successivo art. 54 quarto comma.

5 - Agli effetti degli interventi di nuova costruzione, le Norme relative ai P1 e P3 si applicano integralmente.

6 - Per gli stessi interventi di NC ricadenti in zone soggette ad intervento urbanistico preventivo o a Comparto Diretto e per ognuno degli usi descritti, vengono anche previste le quote di aree di urbanizzazione secondaria (S2) pubbliche o di uso pubblico, a copertura degli standards di legge.

7 - Per tutte le zone di completamento di qualsiasi tipo eventualmente soggette ad intervento urbanistico preventivo, o a Comparto Diretto, le quote di S2 previste sono ridotte al 50% e ne è ammessa la totale monetizzazione o il reperimento fuori comparto compatibilmente con il Piano dei Servizi di cui al successivo art. 54 quarto comma, quando è dimostrata la impossibilità al loro reperimento, salvo il caso in cui siano individuate dalla zonizzazione di P.R.G. In tal caso l'individuazione è da ritenersi puramente indicativa.

#### ***Art. 11.1 - ABITAZIONI (U.1)***

1 - Gli edifici di abitazione comprendono oltre agli alloggi, intesi in senso stretto, anche gli spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, legnaie, ecc.), gli spazi condominiali di servizio (scale, androni, locali comuni, gioco dei bambini, lavanderie condominiali, ecc.) e le autorimesse private. E' ammessa la presenza di attività laboratoriali strettamente

compatibili con la residenza, così verificate dall' Autorità Sanitaria competente i laboratori per il lavoro domestico per attività non nocive o moleste, purchè nel rispetto del Regolamento Edilizio e del Regolamento d'Igiene.

2 - Parcheggi:

- P1 = 12mq/100 mq Su elevato a 15 mq/100 mq. Su in tutte le zone omogenee B;
- P3 = 30 mq/100 mq Su e comunque non inferiore a 1 mq/10 mc-

3 - S2 = 80 mq/100 mq Su

### **Art. 11.2 - ATTIVITA' RICETTIVE DI TIPO ALBERGHIERO ED EXTRAALBERGHIERO (U.2)**

1 - Le attività ricettive comprendono gli alberghi, i motels i residences alberghieri, le attività ricettive minori, e cioè quelle attività regolamentate dalle normative di settore, con riferimento sia alle parti ricettive vere e proprie (stanza, mini-appartamenti, ecc.) sia alle parti di servizio (cucine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse. ecc.), sia a spazi di soggiorno e ritrovo (ristoranti, bar, sale riunione, sale congressi, ecc.). E' ammessa la presenza di alloggi di servizio fino ad un massimo del 50% della Su ricettiva e nel limite di 240 mq di Su e di locali per attività di fitness o similari con uso prevalente connesso alla struttura.<sup>50</sup>

2 - Parcheggi:

- P1 = 40 mq/100 mq Su
- P3 = 30 mq/100 mq Su e comunque non inferiore a 1 mq/10 mc.

3 - S2 = 60 mq/100 mq Su.

### **Art. 11.3 - ABITAZIONI COLLETTIVE: COLLEGI, CONVITTI, CONVENTI (U.3)**

1 - Le abitazioni collettive comprendono collegi, convitti, conventi, case per studenti, case di cura e cliniche private, ecc., con riferimento sia alle zone notte, sia alle zone di soggiorno, sia ad altri servizi comuni.

2 - Parcheggi:

- P1 = 20 mq/100 mq Su
- P2 = 20 mq/100 mq Su
- P3 = 30 mq/100 mq Su e comunque non inferiore a 1 mq/10 mc.

3 - S2 = 60 mq/100 mq Su.

### **Art. 11.4 - ATTIVITA' DIREZIONALI ASSIMILABILI (U.4) - FUNZIONE DI TIPO B2).<sup>51</sup>**

1 - Le attività *direzionali ed assimilabili sono* agenzie e sportelli bancari, uffici postali, ecc., e comprendono le superfici di servizio, di supporto e di magazzino, e gli spazi tecnici.

<sup>50</sup> Inscritto con variante 1-2004

<sup>51</sup> articolo modificato con variante 2-2000 (con eliminazione delle destinaz. Commerciali al dettaglio)

2 - (annullato)

3 - Parcheggi

- P1 = 40 mq/100 mq Su

- P3 = 30 mq/100 mq Su e comunque non inferiore a 1mq/10 mc.

4 - S2 = 60 mq/100 mq Su.

### **Art. 11.5 - ATTIVITA' COMMERCIALI (U.5) <sup>52</sup>**

1 - Le attività commerciali comprendono *tutte le attività commerciali come definite dalla legge 14/1999 compreso le attività per la vendita, la rappresentanza ed i servizi dell'auto, la vendita e le mostre di arredamento e articoli per la casa, di elettrodomestici, di macchine utensili, ecc.*

2- La distinzione dei settori merceologici e con cui viene articolata la presente normativa è la seguente.

A = settore alimentare

N = settore non alimentare

M (ovvero A+N) = negozio misto dove sono compresenti entrambi i settori merceologici

3- Le strutture di vendita e gli esercizi commerciali vengono distinti nelle seguenti tipologie secondo le classi dimensionali:

TIPOLOGIA come da Legge regionale	Eventuale sotto classificazione	Sigla	Superficie comm.le
<b>Commercio di Vicinato</b> Sono costituiti dagli esercizi di vendita di piccole dimensioni e con una superficie di vendita non superiore a 250 mq		Vc	Sino a 250 mq
<b>Medie piccole</b> Sono costituiti dagli esercizi ed i centri commerciali così come definiti nel D.LGS. 31 marzo 1998, n. 114 aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1.500 mq.	Medie piccole tipo 1	Mp1	251-400 mq.
	Medie piccole tipo 2	Mp2	401-800 mq.
	Medie piccole tipo 3	Mp.3	801-1500
<b>Medie grandi</b> Sono costituiti dagli esercizi ed i centri commerciali così come definiti nel D.LGS. 31 marzo 1998, n. 114 aventi superficie di vendita superiore a 1.500 e fino a 2.500	Medie grandi tipo 1	Mg1	1501-2000 mq.
	Medie grandi tipo 2	Mg2	2001-2500 mq.
<b>Grandi strutture di vendita:</b> Sono costituiti dagli gli esercizi ed i centri commerciali così come definiti nel D.LGS. 31 marzo 1998, n. 114 aventi superficie di	(nessuna)	G	Alimentare: 2501-4500 mq  Non Alimentare:

<sup>52</sup> Articolo riscritto con variante 2-2000 (ex articolo commercio complementare)

<p>vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita. Il limite della superficie di vendita è di mq. 4.500 per quelli a destinazione alimentare e di 10.000 mq. per quelli a destinazione non alimentare.</p>			2501-10.000 mq
<p><b>d) Grandi strutture di vendita di livello superiore</b> Sono costituiti dagli esercizi ed i centri commerciali così come definiti nel D.LGS. 31 marzo 1998, n. 114 aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le grandi strutture di vendita. Il limite della superficie di vendita inizia da mq. 4.501 per quelli a destinazione alimentare e da 10.001 mq. per quelli a destinazione non alimentare.</p>			<p>Alimentare: oltre 4500 mq</p> <p>Non Alimentare: oltre 10.000 mq</p>

#### 4- Dotazioni di parcheggi e standards .

**Commercio di Vicinato** (si applicano gli standards degli ambiti residenziali U1)

- P1 = 12mq/100 mq Su elevato a 15 mq/100 mq. in tutte le zone omogenee B;
- P3 = 30 mq/100 mq Su e comunque non inferiore a 1 mq/10 mc-
- S2 = 80 mq/100 mq Su

**Medie piccole Medio Grandi e Grandi** (si applicano gli standards degli ambiti commerciali)

- P1 = 40 mq/100 mq Su.
- S2 = 60 mq/100 mq S.U.

Convenzione per la gestione privata delle aree - Qualora gli insediamenti delle strutture commerciali (Medio piccole, medio grandi e grandi) siano collocate ai margini dei centri abitati in posizione tale per cui le aree da cedere ad uso pubblico non siano di fatto utilizzabili dalla popolazione residente nella zona circostante o non siano utilizzabili come parcheggi scambiatori per l'accesso al centro urbano con mezzi collettivi, potrà essere concessa ad insindacabile valutazione del Comune il convenzionamento per la gestione privata delle stesse aree a cura del gestore della struttura commerciale.

#### 5- Norme particolari per la monetizzazione degli standards

E' prevista la possibilità di monetizzazione parziale o totale degli standards nei seguenti casi:

- a) nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della L.R. n 14/1999, qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga prevalentemente a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purchè gli interventi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia ed all'ampliamento di edifici preesistenti. Le dotazioni di cui al punto precedente sono comunque da richiedere nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;

b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purchè non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;

c) nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali di vicinato, purchè nell'ambito dei centri storici ed a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti;

## 6. Parcheggi potenziali ed aree per il carico e scarico merci:

Fatte salve eventuali maggiori quantità di parcheggi privati derivanti dall'applicazione dell'indice  $P3 = 1 \text{ mq} / 10 \text{ mc}$  si applicano le seguenti norme:

### • 6.1 Parcheggi pertinenziali di uso comune: definizione e misure:

I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.

Nei parcheggi pertinenziali, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a mt.2,5 x 4.8.

Ai fini del rispetto della legge 24 marzo 1989 n. 122, la superficie convenzionale di un "posto auto", comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.

### • 6.2 Localizzazione ed organizzazione dei parcheggi pertinenziali di uso comune:

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 ed organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie della disciplina urbanistica comunale, 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 dovranno in via prioritaria essere localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiede, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche.

I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta dai parcheggi pubblici e dalle aree a verde pubblico di cui al precedente paragrafo 5 senza sovrapposizioni.

Nel caso di strutture di vendita con più di cento dipendenti per turno di lavoro, è opportuno che nell'ambito dei parcheggi pertinenziali sia individuata una porzione specifica destinata ai dipendenti della struttura.

Nel caso di strutture con parcheggi pertinenziali per una capienza complessiva di più 100 posti auto e dislocati in più gruppi di posti auto con accessi differenziati, è

prescritto l'impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti.

In ogni caso devono essere assicurate efficaci soluzioni di accesso, ed adottati tutti gli accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l'accessibilità da questi punti di vendita, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche.

- 6.3 Caratteristiche tipologiche dei parcheggi pertinenziali:

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in superficie e alberati, oppure in soluzioni interrata o fuori terra, anche multipiano, secondo i limiti di edificazione stabiliti dal P.R.G. Qualora la dotazione di parcheggi pertinenziali debba essere con più di 100 posto auto dovranno essere privilegiate le soluzioni interrate e/o pluripiano che minimizzino l'estensione della superficie.

- 6.4 Dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali per la clientela.

Sono stabilite le seguenti dotazioni di parcheggi pertinenziali per la clientela, in relazione alle diverse tipologie di commercio e merceologie ed alle diverse zone urbane:

a) esercizi di vicinato:

1 mq. / 10 mc. di volume. - Tali spazi dovranno essere aperti e direttamente accessibili da parte della clientela.

b) medie e grandi strutture di vendita di prodotti alimentari o misti:

- per esercizi medio - piccoli tipo 1 fino a 400 mq. di superficie di vendita:  
1 posto auto ogni 30 mq. di superficie di vendita o frazione;

- per esercizi medi piccoli di tipo 2 da oltre 400 fino a 800 mq. di superficie di vendita o frazione:  
1 posto auto ogni 18 mq. di superficie di vendita o frazione;

- per esercizi medio piccoli di tipo 3 da oltre 800 fino a 1500 mq. di superficie di vendita:  
1 posto auto ogni 13 mq. di superficie di vendita o frazione;

- per esercizi medio grandi di tipo 1 e 2 con oltre 1500 mq. di superficie di vendita:  
1 posto auto ogni 8 mq. di superficie di vendita o frazione;

c) medie e grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari:

- per esercizi medio - piccoli tipo 1 fino a 400 mq. di superficie di vendita:  
1 posto auto ogni 40 mq. di superficie di vendita o frazione;

- per esercizi medi piccoli di tipo 2 da 401 fino a 800 mq. di superficie di vendita o frazione:  
1 posto auto ogni 25 mq. di superficie di vendita o frazione;

- per esercizi medio piccoli di tipo 3 oltre 800 fino a 1500 mq. di superficie di vendita:  
1 posto auto ogni 20 mq. di superficie di vendita o frazione;
- per esercizi medio grandi di tipo 1 e 2 con oltre 1500 mq. di superficie di vendita:  
1 posto auto ogni 16 mq. di superficie di vendita o frazione;

d) Centri commerciali:

La dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari o misti, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazioni richieste ai sensi delle precedenti lettere b) e c).

Nel caso di centri commerciali, complessi commerciali di vicinato o aree commerciali integrate, alle dotazioni richieste di parcheggi pertinenziali relativi alle attività commerciali si sommano le dotazioni relative alle altre eventuali funzioni presenti o previste ((pubblici esercizi, attività terziarie, attività ricreative, ecc.) nella misura prescritta dalle presenti norme.

Nel caso che le diverse attività previste utilizzino i parcheggi pertinenziali in comune in fasce orarie diverse, sono ammissibili corrispondenti riduzioni delle quantità prescritte.

- 6.5 Casi di possibile riduzione delle dotazioni dei parcheggi pertinenziali:

Le dotazioni dei parcheggi pertinenziali di cui ai paragrafi precedenti, al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammmodernamento, alla qualificazione ed al consolidamento della rete preesistente, possono essere ridotte solo nei seguenti casi:

- a) nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della L.R. n 14/1999, qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga prevalentemente a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purchè gli interventi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia ed all'ampliamento di edifici preesistenti. Le dotazioni di cui al punto precedente sono comunque da richiedere nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;
- b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purchè non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
- c) nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali di vicinato, purchè nell'ambito dei centri storici ed a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti;

Nei suddetti casi è richiesta in alternativa la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità a piedi o con veicoli leggeri in misura da concordare in relazione all'entità delle riduzioni e dei luoghi.

d) nel caso degli esercizi commerciali di cui la Del.G.R.n.182 dell'11/02/02 approvata con Del.C.R.n.344/02 valgono i criteri esposti nel precedente Art. 5 comma 1.13.<sup>53</sup>

#### 7. Posti per motocicli e biciclette:

In aggiunta alle dotazioni prescritte di posti auto sono prescritte le seguenti minime dotazioni di posti per motocicli e per biciclette:

- N. 10 posti moto
- N. 10 porta biciclette.

#### 8. Aree per il carico e lo scarico delle merci:

Le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico scarico merci ed al parcheggio di veicoli merci, dimensionata secondo le esigenze attese.

Per le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con un'idonea segnaletica orizzontale e verticale.

Per le grandi strutture di vendita l'area di cui sopra deve essere delimitata con alberature e/o elementi artificiali eventualmente amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti.

Per le grandi strutture di vendita è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.

### **Art. 11.6 - PUBBLICI ESERCIZI (U.6)**

1 - I pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar, sale di ritrovo e *circoli privati*<sup>54</sup>, con esclusione dei locali per lo spettacolo e lo svago, come locali da ballo e night club, con riferimento sia agli spazi destinati al pubblico, sia agli spazi di servizio, di supporto e di magazzino ed agli spazi tecnici. Sono ammesse modeste quote di attività ricettive, comunque non superiori al 50% della Su d'esercizio, comprensivo della residenza di servizio.

2 - Parcheggi:

- P1 = 40 mq/100 mq Su
- P3 = 30 mq/100 mq Su e comunque non inferiore a 1 mq/10 mc.

<sup>53</sup> Punto d) Inserito con variante 1-2004

<sup>54</sup> Introdotto con variante parziale 1/1999

3 - S2 = 60 mq/100 mq Su.

### **Art. 11.7 - ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INGROSSO (U.7)**

1 - Le attività commerciali all'ingrosso comprendono magazzini e depositi, nei settori alimentari ed extralimentari, con i relativi spazi di servizio e di supporto, ed i relativi uffici, mense ed altri servizi, nonché destinati a modesti processi produttivi strettamente complementari, con esclusione di attività commerciali al dettaglio. Ne fanno parte altresì magazzini e depositi non destinati all'attività commerciale all'ingrosso. E' ammessa la presenza di un alloggio per il personale di custodia e i titolari delle aziende purchè di superficie non superiore al 50% della superficie destinata all'attività principale e comunque con un limite massimo di 240 mq di Su.

2 - Parcheggi:

Interventi di recupero:

- P1 = 25 mq/100 mq di Su

- P3 = 30 mq/100 mq di Su e comunque non inferiore a 1 mq/10 mc.

Interventi di nuova costruzione:

- P1 = 50 mq/100 mq Su e comunque non inferiore al 5%  
della superficie di intervento

- P3 = 30 mq/100 mq Su e comunque non inferiore a 1 mq/10 mc.

3 - S2 = 50 mq/100 mq Su. e comunque non inferiore al 10% della St

### **Art. 11.8 - CINEMA, TEATRI, LOCALI PER LO SPETTACOLO (U.8)**

1 - Si tratta di cinema, teatri, centri congressi, locali per lo spettacolo in genere, locali da ballo, sale di ritrovo e di cultura, con riferimento agli spazi di servizio e di supporto, agli uffici complementari, agli spazi tecnici. E' ammessa la realizzazione di un alloggio per il personale di custodia della superficie utile massima pari a 140 mq.

2 - Parcheggi:

- P1 = 80 mq/100 mq Su

- P2 = 20 mq/100 mq Su.

- P3 = 30 mq/100 mq Su. e comunque non inferiore a 1 mq/10 mc.

3 - S2 = 20 mq/100 mq Su.

4 - Per le strutture di rilevanza sovracomunale si applicano le disposizioni della L.R. 35/90 ivi incluse le dotazioni di standards urbanistici specificate all'art. 2 - 4° comma.

### **Art. 11.9 - UFFICI E STUDI PROFESSIONALI (U.9)**

1 - Per uffici e studi professionali si intendono le attività direzionali, finanziarie, assicurative e terziarie in genere, di tipo minore e di carattere prevalentemente privato, che non prevedono un alto concorso di pubblico. Pur senza definire specifiche soglie dimensionali, sono considerati funzionali a tali usi gli organismi edilizi caratterizzati da un forte

frazionamento delle singole attività. Sono compresi spazi di servizio e di supporto, come archivi, locali per campionari e spazi tecnici.

2 - Parcheggi:

- P1 = 40 mq/100 mq Su
- P3 = 30 mq/100 mq Su. e comunque non inferiore 1 mq/10 mc.

3 - S2 = 60 mq/100 mq Su.

#### **Art. 11.10 - ARTIGIANATO DI SERVIZIO (U.10)**

1 - L'artigianato di servizio comprende tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppano attività produttive vere e proprie, salvo le attività laboratoriali, l'artigianato di servizio alla residenza ed alle attività urbane. Sono compresi gli spazi destinati alle attività artigianali vere e proprie, gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi per ogni azienda artigiana, purchè di superficie non superiore al 50% della superficie destinata all'attività principale e comunque con un limite di 240 mq di Su.

2 - Parcheggi:

- P1 = 15 mq/100 mq Su e comunque non inferiore al 5% della superficie di intervento.
- P3 = 30 mq/100 mq Su e comunque non inferiore a 1 mq/10 mc.

3 - S2 = 15% della superficie di intervento al lordo degli spazi P1

#### **Art. 11.11 - ARTIGIANATO PRODUTTIVO COMPATIBILE CON L'AMBIENTE URBANO (U.11)**

1 - L'artigianato produttivo compatibile comprende tutti i tipi di attività artigianale caratterizzati in senso produttivo, e tali da risultare sotto ogni profilo compatibili con l'ambiente urbano. La compatibilità, dal punto di vista della molestia e della nocività, con riferimento al rumore, agli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta dei processi, viene verificata dal Comune sulla base della normativa vigente e dei pareri espressi dagli organi competenti con particolare riguardo all' A.Utorità Sanitaria. Sono compresi gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, i magazzini, le mostre, gli spazi di servizio e di supporto, le mense, gli altri servizi, gli spazi tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi per ogni azienda artigiana, purchè di superficie non superiore al 50% della superficie destinata all'attività principale e comunque con un limite di 240 mq di Su.

2 - Si intende comunque compreso in tale uso l'artigianato tipico e cioè quello legato alle attività minori di lavorazione e stagionatura delle carni suine (disosso, coppificio, ecc.), quando il relativo scarico è funzionalmente collegato alla rete fognaria pubblica e al depuratore.

3 - Parcheggi:

- P1 = 10 mq/100 mq Su e comunque non inferiore al 5% della Superficie di intervento
- P3 = 30 mq/100 mq Su e comunque non inferiore a 1 mq/10 mc.

4 - S2 = 15% della superficie di intervento al lordo degli spazi P1.

#### **Art. 11.12 - ARTIGIANATO PRODUTTIVO INCOMPATIBILE (U.12)**

1 - L'artigianato produttivo incompatibile comprende tutti i tipi di attività artigianale caratterizzati in senso produttivo e tali da risultare incompatibili con l'ambiente urbano. L'incompatibilità viene verificata con le medesime modalità di cui al precedente Art. 11.11.

2 - Per quanto concerne la definizione dei parametri, vale quanto previsto allo stesso Art. 11.11.

#### **Art. 11.13 - INDUSTRIA COMPATIBILE CON L'AMBIENTE URBANO (U.13)**

1 - L'industria compatibile comprende tutti i tipi di attività industriale tali da risultare sotto ogni profilo compatibili con l'ambiente urbano. La compatibilità viene verificata come nel caso dell'artigianato produttivo (Art. 11.11). Sono compresi gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, sale riunione e di rappresentanza, i magazzini, le mostre, le mense, gli spazi di servizio, di supporto e tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi per ogni azienda industriale, purchè di superficie non superiore al 50% della superficie destinata all'attività principale, e comunque con un limite di 240 mq di Su.

2 - Si intende comunque compresa in tale uso l'attività tipica e cioè quella di lavorazione e stagionatura delle carni suine, con esclusione della macellazione, quando il relativo scarico è funzionalmente collegato alla rete fognaria pubblica e al depuratore.

3 - Parcheggi:

- P1 = 10 mq/100 mq Su e comunque non inferiore al 5% della Superficie di intervento
- P3 = 10 mq/100 mq Su e comunque non inferiore a 1 mq/10 mc.

4 - S2 = 15% della superficie di intervento al lordo degli spazi di P1.

#### **Art. 11.14 - INDUSTRIA INCOMPATIBILE (U.14)**

1 - L'industria incompatibile comprende tutti i tipi di attività industriale tali da risultare incompatibili con l'ambiente urbano. L'incompatibilità viene verificata come nel caso dell'artigianato produttivo (Art. 11.11).

2 - Per quanto concerne la definizione dei parametri, vale quanto previsto al precedente Art. 11.13.

#### **Art. 11.15 - PARCHEGGI ATTREZZATI DI USO PUBBLICO (U.15)**

1 - I parcheggi attrezzati di uso pubblico comprendono garages ed autorimesse entro e fuori terra, ed usi complementari ed accessori, spazi di servizio, di supporto e tecnici. E' ammessa la presenza di officine, lavaggi auto, piccole attività commerciali, bar, piccoli uffici, fino ad una quota corrispondente al 20% della Su destinata alle autorimesse.

2 - Rientrano nel conteggio della superficie utile esclusivamente le autorimesse coperte, entro e fuori terra, e le altre attività complementari, con esclusione dei parcheggi scoperti ricavati al piano di campagna.

#### **Art. 11.16 - SERVIZI SOCIALI DI QUARTIERE (U. 16)**

1 - I servizi sociali di quartiere comprendono tutti gli usi all'Art. 3 del D.M. 2/4/68, e cioè servizi per l'istruzione, attrezzature di interesse comune, servizi religiosi.

2 - I servizi per l'istruzione comprendono: scuola elementare, scuola media, scuola materna e asilo nido, e cioè tutti i cicli dell'istruzione fino all'obbligo, comprensivi di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree verdi destinate al gioco ed allo sport.

3 - Le attrezzature di interesse comune comprendono: le attrezzature a carattere socio-sanitario ed assistenziale, i servizi per gli anziani e per i giovani, i centri civici ed i centri sociali di quartiere, le sedi degli uffici del decentramento amministrativo ed i servizi complementari come uffici postali, ambulatori, ecc.

4 - Le attrezzature religiose comprendono gli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali parrocchiali, canoniche, attrezzature didattiche per lo svago e lo sport.

5 - Parcheggi:

- P1 = 40 mq/100 mq Su

6- *Nell'ambito dell'intervento per la costruzione del nuovo polo scolastico previsto nella zona sportiva "Il pioppo" (per tener conto dei parcheggi esistenti ed in ragione della non contemporaneità dell'utilizzo) lo standard di parcheggio di cui al precedente comma, potrà essere ridotta del 70%*<sup>55</sup>

#### **Art. 11.17 - ATTREZZATURE PER IL VERDE (U.17)**

1 - Le attrezzature per il verde comprendono gli impianti ed i servizi necessari ad allestire per il gioco e lo sport le aree destinate a verde pubblico ed a verde sportivo privato.

Esse comprendono le attrezzature coperte, come palestre, coperture fisse e smontabili per campi sportivi, palazzetti dello sport, piscine coperte, ed attrezzature scoperte come campi e piste per la pratica sportiva e le relative tribune.

Nel caso di attrezzature di dimensione significativa, è ammessa per ognuna di queste<sup>56</sup> la presenza di un alloggio per il personale di custodia della S.U. massima di 140 mq.<sup>57</sup>

2 - P1= 40 mq.7 100 mq. di S.U. oltre al P3 = 10 mq.7100 mq. di S.U. e comunque non inferiore a 1 mq./10 mc.<sup>58</sup>

---

<sup>55</sup> paragrafo inserito con variante 1-2002

<sup>56</sup> Introdotto con variante parziale 1/1999

<sup>57</sup> Introdotto con variante parziale 1/1999

<sup>58</sup> Introdotto con variante parziale 1/1999

## **Art. 11.18 - ATTREZZATURE POLITICO-AMMINISTRATIVE E SEDI**

### **ISTITUZIONALI (U.18)**

1 - Le attrezzature politico-istituzionali comprendono le sedi politiche, amministrative e sindacali di scala urbana e di rappresentanza, le sedi per gli uffici periferici dello Stato, uffici finanziari, giudiziari e di rappresentanza istituzionale. Le attrezzature comprendono tutti gli spazi e le funzioni di servizio e di supporto e gli spazi tecnici. E' ammessa altresì la presenza di servizi come bar, ristoranti, mense, sedi associative, sale-riunione, ecc.

2 - Parcheggi:

- P1 = 40 mq/100 mq Su
- P2 = 20 mq/100 mq Su.

## **Art. 11.19 - IMPIANTI TECNICI (U.19)**

1 - Gli impianti tecnici comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, quali le centrali e sottostazioni tecnologiche, gli impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento, gli impianti per la regolazione delle acque, gli impianti per il trattamento dei rifiuti e simili. Ne fanno parte altresì gli spazi di servizio, di supporto, i locali accessori e gli spazi tecnici. E' ammessa, ove necessario, la presenza di un alloggio per il personale di custodia. Rientrano in tale uso anche gli impianti privati.

2 - Parcheggi:

- Interventi di nuova costruzione:
- P3 = 10 mq/100 mq Sf.

## **Art. 11.20 - ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE E ASSISTENZIALI (U.20)**

1 - Le attrezzature socio-sanitarie comprendono ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani, per gli handicappati, day-hospital, case di riposo, case protette ed alloggi protetti per anziani, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, ecc.

Sono compresi altresì tutti gli usi e le funzioni complementari, gli spazi di servizio e di supporto, le sale di riunione e sedi di rappresentanza, le mense ed i servizi del personale, gli spazi tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

2 - Parcheggi:

- P1 = 40 mq/100 mq Su
- P3 = 15 mq/100 mq Su e comunque non inferiore a 1 mq/10 mc.

## **Art. 11.21 - ATTREZZATURE CULTURALI (U.21)**

1 - Le attrezzature culturali comprendono sedi per mostre ed esposizioni, centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, musei, biblioteche, teatri, sale

per incontri e dibattiti, servizi sociali pubblici e privati, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e tecnici.

2 - Parcheggi:

- P1 = 30 mq/100 mq Su

- P3 = 15 mq/100 mq Su e comunque non inferiore a 1 mq/10 mc.

#### **Art. 11.22 - SEDI CIMITERIALI (U.22)**

1 - Sono comprese tutte le attrezzature e gli impianti di carattere cimiteriale, per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono anche comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alle attività insediate ed i servizi per il pubblico.

2 - Parcheggi:

- P1 = 15 mq/100 mq Sf.

#### **Art. 11.23 - DISTRIBUTORI DI CARBURANTE (U.23)**

1 - Sono comprese tutte le attrezzature ed i servizi relativi alle attività di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, servizio e lavaggio, ivi comprese piccole attività commerciali, limitate all'utenza automobilistica.

2 - Parcheggi:

- P1 = 50 mq/100 mq Sf

3 - Non sono ammessi nuovi distributori se non previsti dal Piano Provinciale della rete dei distributori di carburante.

Il trasferimento o la concentrazione di quelli esistenti dovranno avvenire nel rispetto delle norme della L.R. 18.08.1994 n. 33.

4 - In presenza di servizi di lavaggio, l'autorizzazione è subordinata a specifico parere favorevole dell' Autorità Sanitaria competente.

5 - *I distributori di carburanti esistenti, anche se individuati dal P.R.G. fra quelli da de localizzare, nel caso in cui vengano convertiti alla distribuzione di carburante ecologico (gas metano e similari), sempre nel rispetto di tutte le norme di sicurezza vigenti, potranno mantenere la sede attuale*<sup>59</sup>.

6- *Qualora gli impianti di distribuzione di carburanti individuati dal P.R.G. fra quelli da trasferire possano inglobare impianti di distribuzione di carburanti ecologici, questi potranno procedere ad una loro ristrutturazione. l'individuazione in cartografia di impianto di carburante da trasferire si intende non operante per gli impianti di distribuzione carburante, non ubicati in centro storico, che successivamente alla loro classificazione in PRG di impianti da trasferire, abbiano realizzato tutte le opere di adeguamento e messa a norma. Detta conformità degli impianti dovrà essere opportunamente dichiarata e documentata in sede di presentazione di intervento edilizio.*<sup>60</sup>

<sup>59</sup> Comma inserito con variante 2-2008

<sup>60</sup> Comma inserito con variante 2-2008 (in sede di controdeduzione e approvazione)

**Art. 11.24 - ATTIVITA' PRODUTTIVE AGROALIMENTARI E RELATIVI IMPIANTI DI TRASFORMAZIONE, CONSERVAZIONE E CONFEZIONAMENTO (U.24)**

1 - Sono comprese le attività produttive e complementari attinenti le produzioni agroalimentari, quando non riguardano direttamente le produzioni aziendali o interaziendali.

2 - Per questi usi valgono le definizioni ed i parametri urbanistico-edilizi previsti per gli U.13 (Art. 11.13).

**Art. 11.25 - USI ASSIMILABILI PER ANALOGIA.**

1 - Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti dalle presenti Norme, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli (previsti dal presente Capo) aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione, ed in particolare sui parcheggi di tipo P1 e P3.

**Art. 11.26 - USI TRANSITORI DI AREE DESTINATE A SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE.**

1 - In tutte le aree a destinazione pubblica, o di uso pubblico o per attrezzature generali, che risultano libere, ovvero edificate con destinazione d'uso non conforme alle prescrizioni delle presenti Norme all'atto della loro adozione, il P.R.G. stabilisce che, in via transitoria, sentita la Commissione Edilizia, il Sindaco può autorizzare eventuali utilizzazioni temporanee private delle aree stesse, limitatamente ai tipi di utilizzazione ed alle modalità di cui al presente articolo, in conformità a quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 41 della L.R. 47/78 modificata.

2 - Le utilizzazioni che possono essere autorizzate escludono comunque il rilascio di concessioni edilizie.

3 - Tutte le utilizzazioni autorizzate dal Sindaco sono a titolo precario, e si intendono rilasciate alla condizione che l'autorizzazione stessa decada, a tutti gli effetti con l'atto amministrativo (deliberazione comunale, approvazione di Piano Urbanistico attuativo, rilascio di concessione, ecc.), con il quale il Comune stabilisce di dare avvio all'attuazione del P.R.G. nella zona di cui trattasi.

4 - L'autorizzazione stessa decade automaticamente con la deliberazione di avvio, da parte del Comune, dell'eventuale procedura espropriativa.

5 - In ogni caso il Sindaco, con procedimento immediato, può procedere alla revoca dell'autorizzazione, qualora l'utilizzazione temporanea contrasti con gli obiettivi del P.R.G., produca disturbi, intralci alla circolazione, comprometta la qualità dell'ambiente, comporti danni al decoro urbano, ai pubblici servizi ed alla salute pubblica.

6 - Il richiedente l'autorizzazione a titolo precario si impegna, alla decadenza, a restituire l'area in ripristino alle condizioni originarie, provvedendo a sua cura e spese alla rimozione di eventuali rottami ed alla risistemazione del terreno.

7 - Gli usi che possono essere autorizzati sono:

- il mantenimento dell'utilizzazione attuale, anche mediante operazioni di manutenzione ed eventuali edifici o impianti esistenti, purchè ciò non comporti il rilascio di concessione;

- il mantenimento o l'attivazione di attività agricole che comportino normali operazioni colturali e tecniche agronomiche di tipo non molesto, con esclusione dello spandimento di liquami a scopo fertilizzante;

- la realizzazione di piccole costruzioni per il ricovero di attrezzi, mezzi o materiali, purchè di tipo leggero, non contrastanti con il decoro urbano, con sole fondazioni superficiali, senza allacciamenti permanenti ai pubblici servizi, di altezza massima non superiore a metri 5, e nel rispetto dei minimi di distanza previsti dalle presenti Norme, con esclusione di qualsiasi nuova costruzione che possa essere adibita, anche a titolo precario, alla residenza;

- la realizzazione di parcheggi privati o di uso pubblico, purchè non contrastanti con il decoro urbano, esclusivamente realizzati con pavimentazione permeabile, e dotati dei requisiti necessari per assicurare una buona funzionalità alla circolazione ed agli accessi, alla regolazione delle acque meteoriche ed al transito pedonale;

- la realizzazione di depositi all'aperto, privati o di uso pubblico, purchè di materiali non molesti, non contrastanti con il decoro urbano, esclusivamente con pavimentazione permeabile e con le necessarie sistemazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche e per la regolazione degli accessi;

- la realizzazione di recinzioni di tipo leggero, con siepe ed eventuale rete interposta, di altezza non superiore a mt. 1,50;

- la piantumazione di alberature e la realizzazione di giardini privati e di uso pubblico, con eventuali attrezzature mobili per il gioco dei bimbi e dei ragazzi;

- la presenza temporanea, e nell'ambito della normativa vigente, di attrezzature per gli spettacoli ambulanti. In tal caso potranno essere predisposte le opere di urbanizzazione primaria necessarie, purchè venga mantenuta una pavimentazione permeabile;

- la installazione di campeggi provvisori temporanei connessi a specifiche manifestazioni, specie a carattere sportivo-ricreativo o culturale. Anche in tal caso potranno essere predisposte le opere di urbanizzazione primaria necessarie con relativi allacci. L'autorizzazione provvisoria non esime dal rispetto delle Norme sulla pubblica sicurezza, comunque applicabili in relazione all'uso.

8 - In ognuno dei casi precedenti deve essere salvaguardato l'eventuale patrimonio arboreo di alto fusto esistente.

## **CAPO VIII - USI AGRICOLI, DESTINAZIONI E CARATTERISTICHE**

### ***Art. 12 - CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI AGRICOLI***

1 - Nei successivi articoli vengono definiti i diversi usi agricoli del territorio che, opportunamente combinati insieme, costituiscono le destinazioni d'uso previste per la zona agricola, di cui al successivo Capo XIII.

2 - Nei casi di cui al presente Capo, le descrizioni specifiche degli usi non prevedono necessariamente gli standards di parcheggio introdotti per gli usi urbani di cui al precedente Capo VII come pure per gli standards restanti, salvo il caso di interventi di recupero rivolti all'urbano e casi particolari precisati dalle specifiche norme di zona.

### ***Art. 12.1 - ABITAZIONI AGRICOLE (UA.1)***

1 - Le abitazioni agricole o comunque collegate con l'attività agricola aziendale e/o interaziendale, possono essere nuove costruzioni oppure costruzioni esistenti; la concessione di tale uso è comunque riservata ai soggetti aventi i requisiti di cui al precedente Art. 9 in tutti i casi di nuova costruzione, ed in quelli di recupero di costruzione esistente previsti dalle presenti Norme.

2 - Tale uso comprende, oltre alle abitazioni vere e proprie, come previsto per le abitazioni civili (U.1), anche i relativi spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine, piccoli depositi, ecc.).

3 - Possono essere ricavati nei fabbricati citati al precedente comma anche locali per piccole attività di laboratorio, purchè non abbiano carattere molesto e inquinante, non superino la dimensione massima di 50 mq., nell'ambito delle superfici ammesse, e rispondano ai requisiti richiesti dal Regolamento Edilizio.

4 - Nel caso di fabbricati preesistenti destinati o destinabili ad abitazione agricola e sottoposti ad interventi di recupero, sono considerati usi di tipo UA.1 le abitazioni dell'agricoltore e quelle dei suoi famigliari anche quando questi non sono personalmente in possesso dei requisiti di cui al secondo comma del precedente Art. 9. Allo stesso modo sono considerati di tipo UA.1 gli usi agro-turistici.

5 - Il requisito di abitazione agricola è riscontrabile solo quando l'intervento si colloca funzionalmente nella struttura agricola, limitando al massimo la compromissione del suolo coltivabile.

### ***Art. 12.2 - FABBRICATI E STRUTTURE DI SERVIZIO PER IL DIRETTO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' AGRICOLE AZIENDALI E INTERAZIENDALI (UA.2)***

1 - Gli usi di tali fabbricati e strutture comprendono: depositi di attrezzi e di materiali connessi con le attività agricole, rimesse per macchine agricole ed analoghe costruzioni assimilabili, al servizio dell'azienda agricola singola o associata.

**Art. 12.3 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO AZIENDALE ED INTERAZIENDALE (UA.3)**

1 - Ai fini della definizione dell'uso, l'allevamento si considera aziendale o interaziendale quando l'alimentazione del bestiame viene effettuata mediante razioni alimentari producibili in azienda per almeno il 25% espresso in unità foraggere.

2 - Tale uso comprende anche gli edifici di servizio collegati con l'allevamento, quali depositi, uffici e alloggio per il personale di custodia, quest'ultimo nel limite di 130 mq di S.U..

3 - Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, tale uso è suddiviso in quattro casi diversi:

- A.3.1. = allevamenti aziendali bovini;
- A.3.2. = allevamenti aziendali ~~equini~~; *suino* ;<sup>61</sup>
- A.3.3. = allevamenti aziendali di altro tipo con esclusione di quelli suinicoli;
- A.3.4. = allevamenti a stabulazione libera associata al pascolo;

4 - L'allevamento suinicolo non è mai previsto ed è compatibile solo se a carattere integrativo.

**Art. 12.4 - IMPIANTI PRODUTTIVI AZIENDALI E INTERAZIENDALI PER LA PRIMA LAVORAZIONE E CONSERVAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI E ZOOTECNICI (UA.4)**

1 - Tale uso comprende le strutture di trasformazione, prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti, collegate con le aziende agricole singole o associate, quali caseifici, cantine ed aziende vitivinicole, frigoriferi, ecc.

2 - Non sono invece comprese le strutture aventi carattere meramente industriale, le quali rientrano negli usi urbani di cui al precedente Capo.

3 - E' richiamato il secondo comma del precedente art. 12.3.

**Art. 12.5 - SERRE FISSE (UA.5)**

1 - Tale uso comprende le serre fisse aventi il carattere di edificio e destinate alle colture ortofrutticole, floricole e vivaistiche di tipo aziendale e interaziendale in quanto facenti parte di azienda agricola singola o associata.

---

<sup>61</sup> sostituzione vocabolo con variante 1-2002

2 - Si intendono comprese in questo uso anche le attività di apicoltura con relative attrezzature.

**Art. 12.6 - EDIFICI E/O IMPIANTI PER PRESTAZIONI E SERVIZI**

**PER LE AZIENDE AGRICOLE, SINGOLE O ASSOCIATE, E**

**PER IL TERRITORIO AGRICOLO (UA.6)**

1 - Tale uso comprende le strutture per la produzione di servizi diretti alle attività agricole e zootecniche ed al servizio delle aziende singole o associate, ma non appartenenti ad una specifica azienda e quindi non comprese negli usi UA.2.

2 - In tale uso sono compresi, ad esempio, silos, depositi, officine e rimesse per macchine agricole, di contoterzisti, serbatoi, etc.

3 - E' richiamato il secondo comma del precedente art. 12.3.

**Art. 12.7 - INFRASTRUTTURE (UA.7)**

1 - Tale uso comprende le infrastrutture di qualunque tipo al servizio del territorio e delle aziende agricole, quali ad esempio: opere stradali, opere idrauliche, opere di difesa del suolo, reti tecnologiche, nonché le relative costruzioni complementari ed accessorie.

2 - Sono compresi anche gli impianti di depurazione dei liquami, quando non sono collegati ad una specifica azienda e non hanno il carattere di struttura complementare ad altro uso.

**Art. 12.8 - ALLEVAMENTI ITTICI AD USO PRODUTTIVO (UA.8)**

1 - Tale uso comprende la costruzione di invasi e vasche destinati all'allevamento ittico, con finalità produttive, comprese le eventuali infrastrutture complementari.

**Art. 12.9 - SILVICOLTURA - PIOPPICOLTURA (UA.9)**

1 - Tale uso comprende la forestazione e l'impianto di vivai di ogni genere con finalità produttive.

**Art. 12.10 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO INTENSIVO (UA.10).**

1 - Tale uso comprende allevamenti zootecnici aventi carattere intensivo, cioè con alimentazione del bestiame effettuata mediante razioni alimentari non producibili nell'azienda o producibili in misura inferiore al 25% del totale in unità foraggiere.

2 - Gli allevamenti intensivi sono suddivisi in tre casi:

- UA.10/1 - allevamenti intensivi bovini;
- UA.10/2 - allevamenti intensivi suini;
- UA.10/3 - allevamenti intensivi di altro tipo.

3 - E' richiamato il secondo comma del precedente art. 12.3.

***Art. 12.11 - LAGONI DI ACCUMULO PER LIQUAMI (UA.11).***

1 - Tale uso, sempre connesso agli usi UA.3 e UA.10, comprende la costruzione di lagoni per l'accumulo e la maturazione di liquami di origine zootecnica, destinati ad uso agronomico mediante spandimento o a diverso utilizzo e smaltimento, nonché la costruzione di eventuali infrastrutture complementari. Data l' alta vulnerabilità delle falde acquifere i lagoni di accumulo debbono sempre essere protetti con impermeabilizzazioni artificiali e collegati agli allevamenti da condotte a perfetta tenuta.

***Art. 12.12 - ALTRE OPERE DI TRASFORMAZIONE DEL SUOLO AGRICOLO (UA.12)***

1 - In questo uso sono comprese opere di spostamento e risistemazione di terra, prelievi, escavazioni, perforazioni di pozzi, che siano finalizzate alle attività agricole, ma che per la loro entità siano eccedenti le normali tecniche e operazioni agronomiche. Tali opere devono comunque essere compatibili con le esigenze di tutela idrogeologica ed ambientale e di salvaguardia delle risorse naturali.

***Art. 12.13 - EDIFICI RECUPERATI AD USI URBANI.***

1 - Per gli edifici esistenti in tutte le zone agricole, già urbani o recuperati e recuperabili all'uso urbano ai sensi dell'art. 42/3 delle presenti Norme, sono ammessi gli usi descritti nello stesso art. 42/3 quando compatibili con la disciplina del tipo di intervento previsto e salvo diversa prescrizione della norma di zona in cui ricadono.

## **TITOLO IV - ARTICOLAZIONE IN ZONE**

### **CAPO IX - ZONE OMOGENEE E ZONE DEL P.R.G.**

#### ***Art. 13 - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE (D.M. 2/4/68).***

1 - Agli effetti dell'applicazione delle Norme relative alle zone territoriali omogenee di cui all'ultimo comma dell'art. 17 della L. 765/67, e dell'art. 13 della L.R. 47/78 modificata, nella definizione delle diverse zone del P.R.G. di cui al presente titolo IV viene indicato il riferimento preciso alla casistica delle zone omogenee di cui alle citate leggi.

#### ***Art. 14 - ARTICOLAZIONE DELLE ZONE NEL PROGETTO DI P.R.G.; CLASSIFICAZIONE DEGLI USI E DEGLI INTERVENTI; USI PREVISTI ED USI COMPATIBILI.***

1 - Le Norme di zona del progetto di P.R.G. vengono costruite ed articolate attraverso una appropriata combinazione:

- delle modalità d'intervento;
- degli usi del territorio;
- delle norme di carattere gestionale o particolare.

Oltre a tale funzione combinata, le Norme di zona contengono proprie specifiche prescrizioni, sia riferite alla capacità insediativa, sia, più in generale, alle modalità urbanistiche di utilizzazione dei suoli interessati.

2 - Nelle zone residenziali, nelle zone produttive urbane, nelle zone per attività terziarie e nelle zone produttive agricole, gli usi complessivamente ammessi si distinguono rispettivamente in: usi previsti ed usi compatibili. Gli usi ammessi sono comunemente definiti per l'insieme di tutte le specifiche sottozone facenti parte di ognuna delle tre zone soprarichiamate. Ogni singola sottozona individua gli usi previsti; gli usi non individuati in ogni singola sottozona, ma definiti per l'insieme di sottozone comprese in ognuna delle tre zone richiamate, sono invece definiti come compatibili, cioè come usi di cui è ammessa la permanenza all'interno della sottozona considerata, senza che sia possibile un nuovo insediamento.

#### ***Art. 15 - ROTAZIONE E DIVERSA COMBINAZIONE DEGLI USI. CASI DI DELIBERA CONSILIARE E CASI DI VARIANTE NORMATIVA.***

1 - Nell'ambito di quanto previsto al precedente Art. 14, a seconda delle esigenze indotte dal processo di attuazione del piano, sono ammessi dalle presenti Norme adeguamenti e parziali rettifiche ai diversi usi previsti nell'ambito delle varie zone.

2 - Qualora tali adeguamenti e rettifiche risultino compresi comunque entro gli usi ammessi complessivamente per la zona di cui trattasi, e cioè rispettivamente per le zone residenziali, le zone produttive urbane e le zone per le attività terziarie per lo sviluppo, le zone agricole, di cui ai successivi Capi del presente Titolo, si opera attraverso semplice Deliberazione del Consiglio Comunale, semprechè non comportino il passaggio ad una diversa categoria di funzioni, come definite al precedente Art. 7.5.

3 - Qualora tali adeguamenti e rettifiche comportino invece l'immissione nella zona di cui trattasi di usi classificati fra quelli complessivamente ammessi nell'ambito di un altro tipo di zona, ma ricadenti nelle rispettive medesime categorie di funzioni come definite allo stesso Art. 7.16 , si opera attraverso la variante normativa, di cui all'Art. 15 - quarto comma della L.R. 47/78 modificata, fermi restando comunque il carattere complessivo dell'insediamento, la capacità insediativa ed il regime dei suoli preesistenti.

4 - La disposizione di cui al precedente 2<sup>a</sup> comma è sempre applicabile nel caso di interventi di recupero di cui al precedente Capo III.

#### **Art. 16 - DESTINAZIONE D'USO DELLE ZONE.**

1 - Agli effetti di quanto previsto ai precedenti artt. 7.16 (R9) e 15 per destinazione d'uso si intende l'insieme degli usi previsti per le varie zone e sottozone ai successivi Capi del presente Titolo:

- destinazione d'uso residenziale;
- destinazione d'uso produttiva urbana;
- destinazione d'uso produttiva agricola.

2 - Per destinazione d'uso si intende pertanto l'insieme degli usi previsti per ognuna di tale zona.

3 - Secondo quanto previsto al 1<sup>a</sup> comma del precedente Art. 14, ogni zona di cui al presente Titolo si articola in sottozone in cui sono ammessi, di volta in volta, solo alcuni degli usi che complessivamente vanno a comporre la destinazione d'uso d'insieme di cui al precedente comma.

#### **Art. 17 - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE**

1 - Il territorio comunale è diviso in zone, come risulta dalle tavole di PRG, secondo la seguente classificazione:

- 1) zone pubbliche e di interesse generale
  - a) zone per la viabilità e relative fasce di rispetto;
  - b) zone a parco naturale;

- c) zone a verde pubblico urbano;
- d) zone a verde pubblico attrezzato;
- e) zone per attrezzature di settore;
- f) zone per attrezzature tecnico-distributive;
- g) zone per attrezzature private di interesse collettivo;

## 2) zone residenziali

- a) zone residenziali di antico nucleo (zone storiche);
- b) zone residenziali di completamento intensivo;
- c) zone residenziali di completamento estensivo;
- d) zone residenziali di completamento a verde privato;
- e) zone a verde privato vincolato;
- f) zone residenziali di espansione;
- g) zone residenziali di espansione soggette a P.I.O.

## 3) zone produttive urbane

- a) zone ricettive di completamento;
- b) zone terziario-commerciali di completamento;
- c) zone terziario-commerciali di espansione;
- d) zone industriali e artigianali di completamento;
- e) zone industriali e artigianali di espansione;
- f) zona direzionale per centro terapeutico.

## 4) zone produttive agricole

- a) zone agricole normali;
- b) zone agricole di rispetto all'abitato;
- c) zone agricole di rispetto cimiteriale;
- d) zone agricole di rispetto a vincolo militare;

- e) zone agricole specializzate;
- f) zone agricole instabili;
- g) zone agricole a forte acclività;
- h) zone di tutela fluviale e zone d'acqua;
- i) zone agricole boschive, cespugliate e di rimboschimento;
- l) zone agricole a vincolo militare.

2 - Per le zonizzazioni indicate in tavola a diversa scala, fa sempre testo la tavola a scala maggiore.

## **CAPO X - ZONE DI USO PUBBLICO**

### **Art. 18 - ZONE PER LA VIABILITA' E RELATIVE FASCE DI RISPETTO STRADALE (G1)**

1 - Tale zona coincide con le parti del territorio comunale che, nello stato di fatto e nelle previsioni zonali del PRG, sono destinate al recepimento, alla razionalizzazione, al potenziamento e alla nuova realizzazione del sistema stradale pubblico riservato alla circolazione delle persone e delle merci con mezzi omologati ai sensi di legge.

2 - In tale zona sono pertanto consentiti tutti gli interventi edificatori e di sistemazione del suolo atti a consentire la manutenzione, la razionalizzazione, la nuova realizzazione delle strade, dei nodi stradali, dei parcheggi, delle infrastrutture tecnologiche necessarie al corretto esplicarsi della circolazione veicolare e pedonale nonché, la manutenzione e la nuova realizzazione degli impianti tecnologici a rete previa autorizzazione degli uffici competenti in relazione alle diverse categorie di strade e nel rispetto della normativa urbanistica e delle procedure vigenti nel comune.

3 - In conformità ai disposti del D.L. 30.4.1992 N. 285, del DPR 16.12.1992 N. 495 modificato dal DPR 16.4.1993 N. 147, le strade del PRG sono classificate secondo le categorie evidenziate nelle Tavole di PRG in scala 1:10.000, alle quali si applicano i limiti minimi di arretramento della edificazione sottoelencati con le specificazioni, contenute nel regolamento allegato in calce al presente articolo:

a) autostrade - categoria A - limite arretramento della edificazione minimo = 60 m.

b) strada extraurbana secondaria esistente di interesse statale e regionale - categoria C1 - limite arretramento della edificazione minimo = 30 m. fuori dai centri abitati; 10 m. o norme di PRG entro i centri abitati;

c) strada extraurbana secondaria di progetto di interesse statale e regionale - categoria C2 - limite arretramento della edificazione minimo = 30 m.;

d) strade urbane ed extraurbane di interesse comunale esistenti e di progetto - categoria F1 - limite di arretramento della edificazione minimo = 20 m. fuori dai centri abitati; 5 m. o norme di PRG entro i centri abitati; sono comprese in questa categoria anche le strade comunali minori per le quali sono da applicarsi le distanze di rispetto di 20 metri;

e) strade urbane ed extraurbane esistenti di interesse locale o vicinale - categoria F2 - limite di arretramento della edificazione minimo = 10 m. fuori dai centri abitati; 5 m. o norme di PRG entro i centri abitati; sono escluse da questa categoria le strade comunali minori; le fasce di rispetto di 10 metri sono da applicarsi unicamente alle strade vicinali così come elencate alla delibera del C.C. n° 15 del 03.04.1975 - "Classificazione strade comunali";.

f) strade urbane esistenti e di progetto di servizio ai lotti - categoria F3 - limite di arretramento della edificazione = 5 m o norme specifiche di PRG.

4 - Le strade extraurbane secondarie di interesse regionale e di categoria C del precedente terzo comma, sono accessibili dai nodi riportati sulle tavole di zonizzazione del PRG in scala 1:5.000 e dagli accessi veicolari esistenti e regolarmente autorizzati prima

della data di adozione del PRG in variante generale, fatte salve comunque le misure di razionalizzazione degli accessi carrabili esistenti specificatamente indicate sulle tavole di zonizzazione del medesimo PRG

Eventuali nuove immissioni sono consentite a distanza di 250 metri rispetto a quelle esistenti solo se regolarmente autorizzate dall'Ente pubblico competente e purchè comunque conseguenti ad interventi edificatori inerenti l'utilizzo produttivo agricolo del territorio da attuarsi sempre nel rispetto delle previsioni zonali e normative del PRG

5 - Le strade extraurbane di interesse comunale e di categoria F del precedente terzo comma sono accessibili in qualunque punto dai lotti edificati esistenti alla data di adozione del PRG in variante generale e dalle nuove costruzioni agricole che verranno autorizzate dal comune nel rispetto delle previsioni zonali e normative del PRG medesimo. Anche per queste strade comunali è fatto divieto di aprire nuovi accessi carrabili in curva o in prossimità di curve e nei punti che comunque presentano scarsa visibilità in rapporto alle caratteristiche dei tracciati stradali esistenti e al contesto edificato.

6 - Le strade extraurbane di interesse locale o vicinale e di categoria F del precedente terzo comma, sono accessibili in qualunque punto coi limiti e le prescrizioni dettate per le strade di interesse comunale di cui al precedente 5° comma;

7 - Tutte le altre strade extraurbane, se sono esistenti, sono accessibili dai lotti edificati alla data di adozione del PRG in variante generale e da eventuali lotti interclusi specificatamente individuati nelle tavole di zonizzazione del PRG; se invece sono di progetto sono accessibili solo dai nodi disegnati sulle tavole di zonizzazione del PRG e dai lotti esistenti o di completamento previsti nel PRG in fregio alla viabilità in argomento purchè, in ogni caso, sia perseguito, previo accordo tra le ragioni confinanti, il criterio dell'accorpamento degli accessi che servono due lotti contigui.

8 - Tutte le strade urbane di servizio ai lotti edificabili, sono accessibili in qualunque punto da lotti edificati o edificabili salvaguardando comunque il sistema di mobilità ciclabile e pedonale pubblico o di uso pubblico riportato sulle tavole di zonizzazione del PRG

9 - Nell'attuazione del PRG dovranno essere modificati o soppressi le immissioni e gli accessi carrabili esistenti che risultano non conformi alle norme e alle indicazioni grafiche del P.R.G.

10 - Le caratteristiche tecniche minime richieste per le diverse categorie di strade di cui al presente articolo sono quelle illustrate nel nuovo codice della strada e nelle circolari illustrative in materia.

11 - Tra le zone destinate alla viabilità sono comprese anche le fasce di rispetto stradale che vengono a determinarsi in funzione dei limiti di arretramento dell'edificazione richiesti dalla legge ovvero individuati con linea a tratteggio sulle tavole di zonizzazione del PRG e che non risultano sottoposte a specifica retinatura di zona omogenea. Le fasce di rispetto stradale coincidono pertanto con le aree agricole comprese tra il ciglio stradale esistente o di progetto e la linea di arretramento della nuova edificazione.

12 - All'interno delle fasce di rispetto alla viabilità, in tal modo determinate, l'indicazione grafica delle sedi stradali e dei nodi stradali, ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo di intervento approvato dal comune e dall'ente pubblico che ne abbia competenza ai sensi di legge.

Nell'elaborazione dei progetti esecutivi relativi alla viabilità di PRG, dovrà essere tenuto comunque in massimo conto l'esigenza di sviluppare tracciati scorrevoli e sostanzialmente rispettosi delle indicazioni di PRG anche per quanto attiene le sezioni di progetto ed i sistemi di svincolo in corrispondenza degli incroci principali.

13 - Le fasce di rispetto stradale, relative alle strade esistenti, determinano la distanza minima da osservarsi nella edificazione misurata in proiezione orizzontale a partire dal confine della strada; a tale distanza minima va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti dai progetti approvati; in tal senso le fasce di rispetto stradale individuate nelle tavole del P.R.G. hanno valore ricognitivo, pertanto in fase attuativa esse verranno precisamente delimitate sulla base delle disposizioni del Codice della Strada; pertanto nessun nuovo edificio può essere costruito in tali aree e quelli esistenti se demoliti, possono essere eventualmente ricostruiti solo nel rispetto dei limiti di arretramento del PRG

14 - In dette fasce è invece consentito, a titolo precario e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli che dovranno essere realizzati in conformità alle legge vigenti in materia e ai provvedimenti regionali conseguenti. Ove l'indicazione di stazione di servizio e rifornimento sia specificatamente indicata con apposito simbologia sulle tavole di zonizzazione del PRG, la costruzione della stessa può anche avvenire a titolo permanente, fermo restando l'obbligo di richiedere i pareri prescritti per legge e di condizionare la realizzazione a concessione edilizia convenzionata: gli usi ammessi nell'ambito di dette stazioni di rifornimento saranno definiti in sede di convenzione da attuarsi comunque rispettando un  $U_f$  di 0,20 mq/mq per gli impianti coperti (U.23).

15 - Le fasce di rispetto relative alla viabilità di progetto indicata sulle tavole di zonizzazione del PRG stabiliscono un vincolo di inedificabilità assoluta delle aree comprese nella fascia.

16 - Le recinzioni delimitanti aree private poste in fregio alla viabilità esistente e di progetto, in caso di nuova edificazione o di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti esterni ai perimetri di zona omogenea "A" o "B" dovranno rispettare i limiti minimi di arretramento dettati nel regolamento allegato in calce al presente articolo.

17 - Le strade esistenti in ogni punto del territorio comunale possono subire ampliamenti ed altri interventi tesi ad adeguarle alle caratteristiche minime fissate dal PRG

18 - Per gli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto stradale del PRG e che non sono sottoposti a specifica retinatura di zona omogenea edificabile, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza aumento di superficie utile semprechè l'edificio oggetto dell'istanza di concessione o autorizzazione non costituisca grave intralcio alla sicurezza della circolazione o ostacolo per la realizzazione dei programmi d'intervento sulla rete viabilistica previsti dagli enti pubblici nel periodo di validità del PRG in variante generale.

19 - Interventi su edifici esistenti che comportino sopraelevazioni, incremento di volume e/o superficie utile, cambi di destinazione delle superfici edificate alla data di adozione del P.R.G. in variante generale nonché demolizioni e ricostruzioni possono parimenti essere consentiti ad insindacabile giudizio del Sindaco su parere dalla Commissione Edilizia e dell' Autorità Sanitaria competente a condizione che:

a - i progetti d'intervento non comportino una riduzione della distanza dell'edificio esistente rispetto al confine stradale;

b - non vengano a determinarsi presupposti di grave intralcio alla sicurezza della circolazione e di ostacolo ai programmi d'intervento previsti dall'ente pubblico nel periodo di validità del PRG;

c - gli ampliamenti e le sopraelevazioni degli edifici agricoli funzionali all'attività produttiva avvengono nel rispetto delle norme proprie della zona agricola e siano localizzati in modo da non ridurre la distanza del fabbricato dal confine stradale;

d - nel caso di demolizione totale e ricostruzione, il nuovo edificio sorga nel rispetto dei limiti di arretramento del P.R.G.

20 - I parcheggi previsti dal PRG e dalle presenti norme si suddividono nelle seguenti categorie:

- parcheggi della struttura urbana che sono previsti:

a) nelle zone già insediate attraverso apposita simbologia nelle tavole di PRG In sede di progettazione della rete stradale principale, primaria e secondaria potranno essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale. In zone sottoposte ad intervento urbanistico preventivo, l'espressione grafica di tali parcheggi è indicativa e, ferma restando la dimensione, la precisa ubicazione e definizione risulterà dal progetto urbanistico;

b) nelle zone di futuro insediamento, nelle quantità prescritte per ogni singolo uso (P1) in relazione alla capacità insediativa teorica o dell'area di intervento, quali opere di urbanizzazione primaria. Tali parcheggi dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria o agli edifici e comunque all'esterno delle recinzioni;

c) Nelle zone di completamento, nello stesso modo di cui alla precedente lettera b) quali opere di urbanizzazione primaria.

- parcheggi di edificio P3

a) In tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti dovranno essere previsti spazi di parcheggio nella misura di 2 mq/20 mc di costruzione ovvero, se maggiori, le quantità indicate per ogni singolo uso. Tali spazi potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree di pertinenza. In ogni caso, sia i parcheggi della struttura urbana sia quelli di edificio potranno essere realizzati su più piani.

21 - In tutto il territorio comunale, ai sensi degli articoli 13 e 24 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, potranno essere predisposti per l'attuazione del PRG, piani particolareggiati per la razionalizzazione della rete stradale esistente.

22 - Tali piani dovranno definire:

- gli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico;

- gli edifici destinati a demolizione e ricostruzione;

- le profondità delle zone laterali ad opere pubbliche, la cui occupazione serva ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future.

SEGUE TABELLA

**TABELLA ALLEGATA ALL'ART. 18**

**PRESCRIZIONI E DISTANZE**

**STABILITE DAGLI ARTT. 16, 17, 18, 19 E 20 DEL NUOVO CODICE DELLA STRADA E DAGLI ARTT. 26, 27, 28 E 29 DEL REGOLAMENTO**

CODICE		REGOLAMENTO		
ART.	COMMA	ART.	COMMA	
16	I	26	I	Fuori dal centro abitato, per aprire un canale, fosso o eseguire qualunque escavazione, la distanza dal confine stradale non può essere inferiore alla sua profondità e comunque non inferiore a m. 3.
16	I	26	II	<sup>3</sup> Fuori dal centro abitato, per realizzare una nuova costruzione, ricostruire una costruzione a seguito di integrale demolizione, ampliare una costruzione, fronteggiare la strada, la distanza dal confine stradale non può essere inferiore a : - m 60 per strade di tipo A; - m 40 per strade di tipo B; - m 30 per strade di tipo C; - m 20 per strada (non vicinale) di tipo F; - m 10 per strada vicinale di tipo F In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto sopra indicate, si deve aggiungere l'area di visibilità prevista dall'art. 16 comma 2, del Codice.
16	I	26	II ter	Non sono stabilite distanze minime ai fini della sicurezza della circolazione stradale per: - le strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione; - le strade di tipo F nel caso in cui al comma 2-bis.
16	I	26	II quater	Fuori dal centro abitato, per costruire o ricostruire un muro di cinta, di qualsiasi materiale o consistenza, lateralmente alle strade, la distanza dal confine stradale non può essere inferiore a: - m 5 per strade di tipo A e B; - m 3 per strade di tipo C e F. In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto sopra indicate, si deve aggiungere l'area di visibilità prevista dall'art. 16 comma 2, del Codice <sup>3</sup>

CODICE		REGOLAMENTO		
ART.	COMMA	ART.	COMMA	
16	I	26	- II - quinquies	Non sono stabilite distanze minime, ai fini della sicurezza della circolazione stradale per: - le strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione; - le strade di tipo F, nel caso in cui al comma 2-quater.
16	I	26	III	Fuori dal centro abitato, per impiantare alberi di alto fusto la distanza dal confine stradale non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a m 6. In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto sopra indicate, si deve aggiungere l'area di visibilità prevista dall'art. 16 comma 2, del Codice <sup>3</sup>
16	I	26	IV	Fuori dal centro abitato, per impiantare siepi vive, anche a carattere stagionale, di altezza non superiore a 1 m, ovvero per realizzare recinzioni, sempre di altezza non superiore a 1 m, costituite da siepi morte, in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo, la distanza dal confine stradale non può essere inferiore a m 1. In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto sopra indicate, si deve aggiungere l'area di visibilità prevista dall'art. 16 comma 2, del Codice.
16	I	26	V	Fuori dal centro abitato, per impiantare siepi vive o piantagioni di altezza superiore a m. 1 sul terreno, ovvero per realizzare recinzioni di altezza superiore a 1 m sul terreno, costituite da siepi morte, in legno, <sup>3</sup> reti metalliche, fili spinati e materiali simili, la distanza dal confine stradale non può essere inferiore a m 3; tale distanza deve essere osservata anche per le recinzioni di altezza inferiore a 1 m dal suolo se realizzate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo. In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto sopra indicate, si deve aggiungere l'area di visibilità prevista dall'art. 16, comma 2, del Codice.

CODICE		REGOLAMENTO		
ART.	COMMA	ART.	COMMA	
16	III			Fuori dal centro abitato in corrispondenza e all'interno degli svincoli è vietata la costruzione di qualsiasi tipo di manufatti in elevazione. Le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.
17	I	27	I	Fuori dal centro abitato, nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m, si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati dall'art. 26. Nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea tracciata alla distanza dal confine stradale indicato dall'art. 26 in base al tipo di strada ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.
18	I	28	I	Nel centro abitato, per realizzare una nuova costruzione, ricostruire una costruzione a seguito di integrale demolizione o ampliare una costruzione esistente fronteggiante la strada, la distanza dal confine stradale non pu• essere inferiore a: - m 30 per le strade di tipo A; - m 20 per le strade di tipo D. In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto sopra indicate, si deve aggiungere l'area di visibilità prevista dall'art. 18 comma 2, del Codice.
18	I	28	II	Per le strade di tipo E e F non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza stradale.

CODICE		REGOLAMENTO		
ART.	COMMA	ART.	COMMA	
18	I	28	III	<p>Nel centro abitato, in assenza di strumento urbanistico vigente, per realizzare una nuova costruzione, ricostruire una costruzione a seguito della sua integrale demolizione o ampliare una costruzione esistente fronteggiante la strada, la distanza dal confine stradale non può essere inferiore a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- m 30 per le strade di tipo A;</li> <li>- m 20 per le strade di tipo D e E;</li> <li>- m 10 per le strade di tipo F.</li> </ul> <p>In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto sopra indicate, si deve aggiungere l'area di visibilità prevista dall'art. 18 comma 2, del Codice<sup>3</sup></p>
18	III			<p>Nel centro abitato, in corrispondenza di intersezioni a livelli sfalsati è vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione all'interno dell'area di intersezione che pregiudichino, a giudizio dell'Ente proprietario, la funzionalità dell'intersezione stessa.</p> <p>Le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.</p>
18	IV	28	IV	<p>Nel centro abitato, per costruire o ricostruire muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, la distanza dal confine stradale non può essere inferiore a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- m 3 per le strade di tipo A;</li> <li>- m 2 per le strade di tipo D.</li> </ul> <p>Le recinzioni e le piantagioni dovranno essere realizzate in conformità ai piani urbanistici e di traffico e non dovranno comunque ostacolare o ridurre, a giudizio dell'Ente proprietario della strada, il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione.</p>
		28	V	<p>Per le altre strade, per quanto previsto al comma IV, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.</p>

CODICE		REGOLAMENTO		
ART.	COMMA	ART.	COMMA	
19	I			Per la realizzazione di tiri a segno, di opifici o depositi di materiali esplosivo, gas o liquidi infiammabili, di cave coltivate mediante l'uso di esplosivo, nonché, di stabilimenti che interessino comunque la sicurezza o la salute pubblica o la regolarità della circolazione stradale, la distanza dalle strade da osservare è stabilita dalle relative disposizioni di legge e, in difetto di esse, dal Prefetto, previo parere tecnico degli Enti proprietari della strada e dei vigili del fuoco.
20	II	29	I	Fuori dai centri abitati l'ubicazione dei chioschi, edicole o altre installazioni, anche a carattere provvisorio, non è consentita sulle fasce di rispetto previste per le recinzioni di cui all'art. 26, commi 4 e 5 del Regolamento e art. 16, comma 2, e 20, comma 2, del Codice.
20	III			Nei centri abitati l'occupazione di marciapiedi con chioschi, edicole od altre installazioni può essere consentita fino ad un massimo della metà della loro larghezza, purché, in adiacenza ai fabbricati e sempre che rimanga libera una zona per la circolazione dei pedoni larga non meno di 2 m. Le occupazioni non possono comunque ricadere all'interno dei triangoli di visibilità delle intersezioni di cui all'art. 18, comma 2 del Codice.

## **Art. 19 - ZONE A PARCO NATURALE DI LIVELLO SOVRACOMUNALE (ZONE DI TUTELA ASSOLUTA)**

~~1 - Le zone a parco naturale di livello sovracomunale sono destinate alla conservazione ed al potenziamento del patrimonio naturale, agricolo e boschivo esistente ed alla utilizzazione sociale di tale patrimonio.~~

~~2 - In tali zone il piano si attua per piano particolareggiato di iniziativa pubblica esteso all'intera zona, elaborato di intesa con l' Amm.ne Prov.le, con l' Ente Parco e con le altre Amministrazioni comunali interessate.~~

~~3 - In sede di piano particolareggiato dovranno essere previste le destinazioni d'uso di ogni parte del territorio, con particolare riferimento alle strutture edilizie esistenti, alla organizzazione delle zone produttive agricole, agli interventi necessari per la salvaguardia idrogeologica, alla definizione dei percorsi, degli spazi di sosta e delle zone sistemate a parco, necessarie all'utilizzazione pubblica del parco naturale, nonché alla definizione degli ambiti esterni di relazione, con particolare riferimento alla relazione fra le zone a parco e le zone urbane attigue.~~

~~4 - Gli spazi pubblici previsti in sede di Piano Particolareggiato sono soggetti all'applicazione dell'art. 9 L. 22.10.1971 n. 865.~~

~~5 - In attesa del P.P., nelle zone a parco naturale sono consentiti, con intervento edilizio diretto, gli interventi previsti dalle presenti norme per le zone agricole boschive o zone E3/b.~~

~~6 - In presenza del Piano Territoriale approvato di cui alla L.R. 11/88, le disposizioni di cui al presente articolo sono da esso sostituite automaticamente. Con successiva Variante al PRG si dovrà provvedere all'adeguamento del Piano a detto P.T.P. e ai dovuti approfondimenti, anche a mezzo del P.P. di cui ai precedenti commi.~~

*1 - Le zone a Parco naturale di livello sovracomunale (Parco Fluviale Regionale del Tarò) sono destinate alla conservazione ed al potenziamento del patrimonio naturale, agricolo, boschivo, esistente ed alla sua utilizzazione sociale.*

*2- Tali zone sono comprese fra quelle soggette alla Direttiva Uccelli 79/409 CEE come entità di protezione Speciale (Z.P.S.) oltre a far parte dell'ambito riconosciuto come sito di Importanza Comunitaria (S.I.C.) ai sensi della Direttiva Habitat 92/43.*

*3- Gli interventi possibili sono disciplinati dalle Norme di attuazione del Piano Territoriale del Parco (del Tarò) approvati con delibera Giunta Regionale n° 2609 del 30.12.1999.<sup>62</sup>*

## **Art. 20 - ZONE A VERDE PUBBLICO**

1 - Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione e creazione dei parchi urbani e di quartiere.

2 - Nelle zone a verde pubblico devono essere curate le alberature esistenti e garantite le opere di rimboschimento e rinnovo che si rendano necessarie. Tali zone si suddividono in zone a verde pubblico urbano e zone a verde pubblico attrezzato.

3 - Nelle tavole di piano sono previste con apposite simbologie prevalenti utilizzazioni a parco ("verde pubblico") o ad attrezzature sportive ("verde pubblico attrezzato").

## **Art. 21 - ZONE A VERDE PUBBLICO URBANO (G2)**

1 - Nelle zone a verde pubblico urbano sono ammesse soltanto attrezzature di gioco per ragazzi e attrezzature per il tempo libero.

<sup>62</sup> Modifica e commi 1-2-3 Inseriti con Variante 1-2004

2 - L'autorizzazione relativa alle opere di cui al precedente comma è comunque subordinata alla conservazione e al rimboschimento delle aree di pertinenza.

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

- a)  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0.01 mq/mq
- b)  $S_1$  = aree per urbanizzazione primaria:
  - strade e parcheggi = PRG e progetto
- c) Opere di urbanizzazione primaria e cioè: strade, parcheggi, fognature, rete idrica, distribuzione energia elettrica, pubblica illuminazione, gas:
- d)  $H$  = altezza massima = ml. 6.00
- e)  $VI$  = indice di visuale libera = 1

#### **Art. 22 - ZONE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (G3)**

1 - Nelle zone a verde pubblico attrezzato sono ammesse soltanto attrezzature di gioco per ragazzi ed impianti sportivi, ricreativi e culturali.

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

- a)  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0.10 mq/mq per le sole strutture chiuse o coperte
- b)  $S_1$  = aree per urbanizzazione primaria:
  - strade e parcheggi = PRG e progetto
- c) Opere di urbanizzazione primaria e cioè: strade, parcheggi, fognature, rete elettrica, distribuzione energia elettrica, pubblica illuminazione, gas.
- d)  $H$  = altezza massima = ml. 8.00
- e)  $VI$  = indice visuale libera = 1

#### **Art. 23 - ZONE PER ATTREZZATURE**

1 - Le zone per attrezzatura sono destinate alla conservazione e alla creazione di attrezzature e servizi di uso pubblico e di interesse generale.

2 - Tali zone si suddividono in zone per attrezzature di settore e zone per attrezzature tecnico-distributive.

3 - Le costruzioni devono avere ubicazione e dimensioni tali da non pregiudicare l'integrità del verde esistente e la funzionalità della zona.

4 - L'area non edificata deve essere sistemata a parco naturale, piantagione di alberature di alto fusto e di arbusti.

#### **Art. 24 - ZONE PER ATTREZZATURE DI SETTORE (G4)**

1 - Le zone per attrezzature di settore sono destinate alla realizzazione dei servizi di settore: asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media, attrezzature religiose, scuola superiore, attrezzature civiche, politiche, sociali, assistenziali, sanitarie, etc. di gioco per bambini ed attrezzature sportive e ricreative, indicate nelle tavole di Piano dai simboli corrispondenti. Fra le attrezzature religiose si intende compreso l'uso tipo U.3 (collegi, convitti e conventi) e relativi spazi di servizio.

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

a)  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0.6 mq/mq *fatto salvo il comparto CD 17 la cui edificazione è estesa a mq. 4.200 complessivi* <sup>63</sup>

b)  $S_1$  = aree di urbanizzazione primaria:  
- strade e parcheggi = PRG e progetto

c) opere di urbanizzazione primaria e cioè: strade, parcheggi, fognatura, rete idrica, distribuzione energia elettrica, pubblica illuminazione, gas.

d)  $H$  = altezza massima = ml. 11.00

e)  $V_I$  = indice visuale libera = 0.5

3 - Per la zona destinata ad attrezzature religiose in località Cella compresa tra la s.c. di Gabbiano e la s.c. di Bombodolo in sede di richiesta di concessione edilizia dovrà essere presentata una specifica indagine geologica - geotecnica finalizzata ad individuare le condizioni di stabilità dal versante correlata alla attrezzatura da realizzare

4 - *Nell'area sportiva "Il Pioppo" ubicata in capoluogo tra Via Gandiolo e Via Ghiaie Superiori e di proprietà comunale, sarà possibile prevedere mediante approvazione di specifico progetto l'insediamento di attività di cui all'U.2 e U.6.* <sup>64</sup>

#### **Art. 25 - ZONE PER ATTREZZATURE TECNICO-DISTRIBUTIVE (F)**

1 - Le zone per attrezzature tecniche e distributive sono destinate alla installazione di aziende del gas e dell'acqua, impianti di depurazione, aziende elettriche, aziende tranviarie, macelli, mercati, stazioni stoccaggio merci, grandi magazzini all'ingrosso, stazioni di deposito merci ed automezzi, corrieri, spedizionieri, *distributori di carburante ecologico (gas metano e similari)* <sup>65</sup> ed attrezzature direzionali ad esclusivo servizio dell'Autostrada. In alcune zone sono previste destinazioni specifiche attraverso simbologia, nelle tavole di Piano, pubbliche o private.

<sup>63</sup> inserito con variante 1-2003

<sup>64</sup> Comma inserito con variante 1-2004

<sup>65</sup> parole inserite con variante 2-2008

2 - Oltre tali opere è consentita l'installazione dei laboratori scientifici, attrezzature e impianti di natura ricreativa e sociale a servizio degli addetti alle attività di cui sopra, uffici annessi alle attività ammesse in tale zona: sono inoltre ammesse le abitazioni per il solo personale di sorveglianza e manutenzione nella misura massima di 150 mq di Su per ogni attività insediata.

3 - Ad esclusione della zona di cui al successivo 4<sup>a</sup> comma, in tali zone il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

a)  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0.45

b)  $S_1$  = aree per urbanizzazione primaria:  
- strade e parcheggi = PRG o progetto

c)  $S_1$  = opere di urbanizzazione primaria e cioè: strade, parcheggi, fognatura, rete idrica, distribuzione energia elettrica, pubblica illuminazione, gas.

d)  $V_I$  = indice visuale libera = 0.5

e)  $H_{max}$  = secondo le reali esigenze.

4 - Nella zona prevista ad esclusivo servizio dell'autostrada il Piano si attua a mezzo di Piano Particolareggiato di iniziativa privata applicando i seguenti parametri:

-  $U_t$  = 4.500 mq/ha;

-  $H_{max}$  = mt. 11.00;

-  $V_I$  = 0.5.

5 - *Nella zona individuata con la sigla C.D. 32, fermo restando il rispetto delle vigenti normative in materia di sicurezza e di settore, è prevista la realizzazione di impianto di distribuzione carburanti ecologici quali gas metano, GPL e simili. Non sono ammessi alloggi di servizio o altre destinazioni<sup>66</sup>.*

#### **Art. 26 - ZONE PER ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE COLLETTIVO**

1 - Nelle zone per attrezzature private di interesse collettivo sono ammesse tutte le attrezzature attinenti gli usi U.16, U.17, U.18, U.20, U.21, come individuate sulle tavole di piano con apposita simbologia.

2 - Per tali zone si applicano le norme di cui al 2° comma del precedente art. 24, ad eccezione delle seguenti zone, appositamente individuate sulle Tavole di Piano con apposita simbologia, nelle quali si interviene mediante P.P. di iniziativa privata così denominati:

---

<sup>66</sup> comma inserito con variante 2-2008

- P.P.7 relativo all' impianto Golf, con edificabilità limitata a soli interventi tipo R6 nei contenitori esistenti e finalizzata alle attrezzature di servizio (club house). *In attesa del P.P. sono ammessi gli interventi tipo R8a sul patrimonio edilizio esistente, esercitabile anche in corpo separato.*<sup>67</sup>
- P.P.13<sup>68</sup> relativo all'area in localita' Ponte Recchio per la realizzazione di un centro d'intrattenimento con multisala cinematografica.  
Sara' attuato mediante Piano Particolareggiato di iniziativa privata con facolta' della Giunta Comunale, a fronte di particolari esigenze, di optare per Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica.

Sono insediabili le seguenti destinazioni d'uso:

- U.1 (Residenziale) limitatamente all'alloggio per l'eventuale custode e nel di un alloggio con S.U. massima di mq. 240 e relativo all'intero intervento;
- U.5 (attività commerciali) Sono ammesse strutture commerciali *al dettaglio, le cui tipologie e superfici di vendita complessive e riferite alle singole tipologie commerciali, saranno definite in sede di definizione dell'accordo territoriale di cui all'art. A-15 della L.R. 20/2000, da stipulare preliminarmente all'attuazione del polo funzionale, in coerenza con i contenuti del PTCP*<sup>69</sup>

Non sono ammesse destinazioni alimentari o miste. Le caratteristiche dell'edificio e le sue particolarità inerenti il funzionamento dovranno essere tali da non configurare l'insediamento, ai sensi delle normative vigenti, come centro commerciale, mentre potranno insediarsi "complessi commerciali di vicinato" o "gallerie commerciali di vicinato" (del. Cons.Reg. 23.09.1999 n. 253 e Giunta Reg. 1.604/1999 esucc. mod.);

- U.6 (pubblici esercizi)
- U.8 (cinema, teatri, locali per lo spettacolo) con il limite minimo per cinema multisala di S.U. mq. 5.000 ;
- U17 (attrezzature per il verde e sportive) estese a sale bowling, baby - club etc.)
- U10 (artigianato di servizio)
- U.21 (attrezzature culturali)

Sono applicabili i seguenti parametri ed indici urbanistici:

S.t.= come da zona individuata dalle tavole di piano;

U.t.= mq.5.000 / ha

Q = rapporto massimo di copertura 30% della S.T.

D= distanza minima dai confini 5 metri

VL= 0,50

Distanza dagli edifici minimo 10 m.

H max= m. 18,00

P1= come risultante dall'applicazione degli standards risultante dai singoli usi previsti.

P3= come risultante dall'applicazione degli indici risultanti dai singoli usi previsti e dalla normativa nazionale di riferimento. Al riguardo verranno esclusi i volumi interrati non aventi le caratteristiche di volume utile derivante dalla definizione della S.U.

S2= come risultante dall'applicazione degli standards risultante dai singoli usi previsti.

<sup>67</sup> Introdotto con variante parziale 1/1999

<sup>68</sup> Il comparto e la normativa riferita al PP13 è stata inserita con variante 2-2001

<sup>69</sup> modifica inserita dall'Amministrazione Provinciale in sede di approvazione della variante 2-2001.

Relativamente alle superfici riferite alle destinazione di pubblico spettacolo, gli standards saranno integrati da quanto previsto dalla legge regionale 35/90;

L'attuazione dell'intervento edificatorio e' subordinato :

- All'insediamento di un centro multisala cinematografica avente S.U. minima di mq. 5.000
- *In sede di definizione dell'accordo territoriale di cui all'art. A-15 della L.R. 20/2000, da stipulare preliminarmente all'attuazione del polo funzionale, il Comune predisporrà uno studio sulla mobilità indotta e sulla viabilità con particolare riferimento alle connessioni con la viabilità provinciale e statale ed alla previsione di percorsi ciclo-pedonali con gli abitanti di Ponte Taro e Noceto, tale studio dovrà essere coerente con i contenuti del PTCP ed assentito dagli enti preposti alla gestione tecnico amministrativa delle strade interessate.*<sup>70</sup>  
Sara' altresì prevista, a livello progettuale, un'ulteriore via d'accesso da "via cento lance" con ipotesi di allargamento della stessa via (sede carrabile e ciclabile) con inizio da Via della Maesta' sino al comparto.
- Alla realizzazione da parte dei soggetti attuatori delle opere relative all'approvvigionamento dei pubblici servizi (acqua gas telefonia Energia Elettrica servizi fognari etc. ). Al riguardo saranno considerate opere primarie anche quelle fuori comparto necessarie per il funzionamento e collegamento specifico del comparto. E' prevista a carico dei soggetti attuatori il collegamento con la rete idrica dorsale esistente in via cento lance; il collegamento con la rete fognaria esistente nel comune di Fontevivo ovvero la realizzazione di un depuratore. Tutti gli impianti a servizio dell'insediamento avranno una gestione privata senza oneri per il Comune di Noceto.
- Relativamente all'allargamento di Via Cento Lance, a fronte della sua realizzazione, il soggetto attuatore concorrerà alla spesa con una quota in misura fissa definita in sede di delibera di adozione di Variante al PRG (del. cc. n 76 del 29-12-2001).
- Alla stipula di una convenzione fra i privati attuatori e l'Amm.ne Comunale che preveda in aggiunta agli obblighi di cui alla convenzione tipo per i Piani Particolareggiati:
  - la totale realizzazione, a cura e spese dei soggetti attuatori, delle opere di urbanizzazione previste e comunque necessarie dal Piano particolareggiato, indipendentemente dagli standards di legge e senza che cio' dia luogo a scomputi dei contributi di concessione di qualsiasi tipo;
  - La cessione delle aree di standards e la definizioni delle modalita' di gestione privata delle stesse. Al riguardo verra' precisato che tutta la manutenzione delle aree e degli impianti sara' a carico dei soggetti attuatori o aventi causa, senza alcun onere per il Comune di Noceto.
  - congrue garanzie finanziarie correlate agli obblighi di cui ai precedenti punti, anche mediante fidejussione o polizza assicurativa, ma nella entita' minima corrispondente al 80% del costo preventivato per la esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal P.P.

3 - Le simbologie di cui al precedente 1° comma sono modificabili con la variante minore di cui al quarto comma dell'art. 15 della L.R. 47/78 modificata, ferma restando la capacità insediativa prevista.

---

<sup>70</sup> modifica inserita dall'Amministrazione Provinciale in sede di approvazione della variante 2-2001.

## CAPO XI - ZONE RESIDENZIALI

### **Art. 27 - USI E INTERVENTI PREVISTI E COMPATIBILI NELL'INSIEME DELLE ZONE RESIDENZIALI**

1 - Le zone residenziali del PRG, sono costituite dalle presenze abitative vere e proprie, alle quali si integrano attività produttive e di servizio complementari, anche in funzione delle caratteristiche specifiche dell'articolazione in sottozona prevista dal progetto di PRG, di cui ai successivi articoli del presente Capo.

2 - Gli usi, come definiti al precedente Capo VII complessivamente ammessi (previsti e compatibili) nelle zone residenziali, ed articolati nelle diverse sottozone del presente Capo XI, sono:

- Abitazioni (U.1);
- Attività ricettive (U.2);
- Abitazioni collettive (U.3);
- Attività *direzionali* (U.4);<sup>71</sup>
- Attività *commerciali* (U.5);<sup>72</sup>
- Pubblici esercizi (U.6);
- Cinema e teatri (U.8);
- Uffici e studi professionali (U.9);
- Artigianato di servizio (U.10);
- Artigianato produttivo compatibile (U.11);
- Parcheggi attrezzati (U.15);
- Servizi sociali di quartiere (U.16);
- Attrezzature per il verde (U.17);
- Attrezzature socio-sanitarie (U.20);
- Attrezzature culturali (U.21).

3 - Nelle singole zone residenziali di cui ai successivi articoli vengono definiti gli usi previsti zona per zona; per quanto riguarda gli usi facenti parte dell'elenco di cui al presente

---

<sup>71</sup> modificato con variante 2-2000 ( prima riguardava Attività direzionali e commerciali al dettaglio)

<sup>72</sup> modificato con variante 2-2000 (prima riguardava Attività commerciali complementari)

articolo, ma non richiamati in quelli successivi, essi sono da ritenersi compatibili con le zone residenziali solo in quanto preesistenti, mentre non ne è prevista una possibilità di nuovo insediamento. Per tali ultimi usi sono quindi consentiti esclusivamente gli interventi di recupero previsti per ogni zona.

4 - Agli effetti della variazione della destinazione d'uso di cui all'art. 7.16, si fa riferimento, zona per zona, ai soli usi previsti, con esclusione di quelli compatibili.

5 - Per quanto riguarda gli interventi previsti nelle diverse zone residenziali, questi sono individuati, di volta in volta, fra quelli di recupero e quelli di nuova costruzione, come definiti dalle presenti Norme.

6 - Per gli edifici produttivi ricadenti nelle zone residenziali soggette ad intervento edilizio diretto, sono ammessi interventi di sola M.O. ed M.S., oltre a quelli indicati sulle tavole di Piano. E' comunque imposto il raggiungimento delle condizioni di compatibilità di cui all'art. 11/11. Nel caso di cessazione dell'attività o di trasferimento, è imposto l'adeguamento alla destinazione di zona prevista e agli usi in essa consentiti.

#### **Art. 28 - ZONE CULTURALI O ZONE OMOGENEE A)**

1 - Il PRG opera per la tutela, il recupero e la valorizzazione dei centri storici, dei complessi e degli edifici di particolare valore storico, artistico ed ambientale.

2 - L'intero patrimonio di cui al 1<sup>a</sup> comma, concentrato e sparso, è individuato e regolamentato dalla Disciplina Particolareggiata costituita dagli appositi elaborati grafici e normativi quale parte integrante e sostanziale del PRG che qui si richiama integralmente e che prevale sempre sui restanti elaborati di piano.

3 - Sono ammessi, nei modi e nei casi previsti dalla suddetta disciplina, gli interventi di recuperi tipo R1, R2, R3, R4 ed R9 oltre a quelli di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria.

4 - Sono ammessi gli usi di cui al successivo Art. 29, mentre quelli previsti sono dettati dalla medesima disciplina, salvo le precisazioni riportate in cartografia. Per eventuali variazioni agli usi si applicano le disposizioni del precedente Art. 15.

5 - I beni soggetti ai vincoli di cui alla Legge 1089/39 e le relative aree di pertinenza, sono indicati con apposito contorno sulle tavole della citata Disciplina Particolareggiata. Per essi sono integralmente richiamate le disposizioni di cui alla stessa legge.

#### **Art. 29 - FABBRICATI DI VALORE STORICO-AMBIENTALE ESTERNI ALLE ZONE OMOGENEE A)**

1 - La destinazione d'uso dei fabbricati con valore storico-ambientale è quella prevista dalla zona di appartenenza e comunque con essa compatibile.

2 - I fabbricati di questo tipo sono individuati nelle tavole di piano da apposita simbologia e con il tipo di intervento prescritto.

3 - Il PRG si attua per intervento edilizio diretto applicando anche le seguenti disposizioni:

a) I fabbricati di valore monumentale vincolati ai sensi della Legge 1/6/1939, ovvero classificati di valore storico o monumentale nelle tavole di piano, contraddistinti con apposita simbologia, possono essere oggetto esclusivamente di restauro scientifico a norma della Legge Regionale n° 23 art. 29 e cioè l'intervento tipo R.1 di cui al Capo III;

b) I fabbricati di valore storico-ambientale, anch'essi contraddistinti con apposita simbologia sulle tavole di Piano, possono essere oggetto di risanamento igienico-edilizio. Le modalità di intervento devono risultare da rilievo storico-critico dei fabbricati. La conservazione mediante restauro e risanamento è stabilita a norma della Legge Regionale n° 23 art. 29 e cioè gli interventi di tipo R.2.1 ed R.2.2 di cui al Capo III;

c) Le edicole, maestà e manufatti di questo genere sparsi nel territorio sia pure non individuati nelle tavole di piano sono soggetti alle disposizioni di cui ai punti a) e b).

### **Art. 30 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO INTENSIVO (B1)**

1 - Definizione: la zona residenziale di completamento intensivo o di riassetto urbano coincide con le aree urbanizzate o edificate e suscettibili di processi di integrazione o di trasformazione indotti dal nuovo assetto previsto dal PRG.

2 - Usi previsti: U.1, U.2, U.4 U5 per le sole strutture di vicinato e medio piccole di tipo 1, <sup>73</sup> U.6 compatibilmente con il Piano Commerciale dei Pubblici Esercizi, U.9, U.10, U.11, U.15, U.16, U.17, U.20, U.21. L'uso U.5<sup>74</sup> è ammesso al piano terra degli edifici, ma è estendibile anche al piano interrato e al piano primo per le attività di servizio strettamente connesse (ufficio, magazzino, attività laboratoriali compatibili etc.). L'uso residenziale non potrà essere inferiore al 60% della capacità insediativa complessivamente ammessa.

3 - Interventi ammessi:

- Recupero: M.O., M.S., R.9 purchè orientato all'interno degli usi previsti, oltre agli interventi indicati sulle tavole di piano;

- Nuova costruzione: NC.1, NC.2, NC.5 salvo quelli indicati nelle tavole di piano. A mezzo di Comparto Diretto a carattere planivolumetrico sono anche ammessi interventi NC.3 ed NC.4 nel limite di 5 mc/mq.

4 - Modalità di attuazione:

- tipo di intervento: Edilizio Diretto, anche preceduto da pre-progetto quando previsto sulle tavole di piano con apposito perimetro e contraddistinto dalla sigla C.D. (Comparto Diretto),

- parametri:  $U_f = 0.66 \text{ mq/mq}$  per NC.1 ed NC.2. Per il CD  $12 = \text{mq. } 850$  <sup>75</sup>

H max mt. 11.00 elevabile a mt. 13.50 nel caso di interventi tipo NC.3 ed NC.4;

<sup>73</sup> modificato con variante 2-2000

<sup>74</sup> modificato con variante 2-2000

<sup>75</sup> Inserito con variante 1-2003

~~Aree a parco privato~~ Superficie permeabile <sup>76</sup> = min. 40% della Sf;  
Aree a parco privato = min 25% della Sf <sup>77</sup>

VI = 0.5 con un minimo di mt. 5.00 non applicabile per le sopraelevazioni eseguite nel rispetto dei distacchi di cui al D.M. 2.4.68 n. 1444.

*5- Nel presente comma per i rispettivi comparti vengono di seguito indicati gli obiettivi oneri ed obblighi specifici assegnati ad alcuni Comparti Diretti. L'attuazione degli interventi edificatori di cui ai seguenti Comparti Diretti è subordinata alla stipula di una convenzione ovvero Atto unilaterale d'obbligo fra i privati attuatori e l'Amm.ne Comunale che prevede, in aggiunta agli obblighi di cui alla convenzione tipo la totale realizzazione, a cura e spese dei soggetti attuatori, delle opere di urbanizzazione dentro o fuori comparto oltre alla la cessione gratuita al Comune delle aree anche superiori allo standard minimo se indicato in planimetria e come per ognuno di seguito specificato indipendentemente dagli standards di legge e senza che ciò dia luogo a scomputi dei contributi di concessione. <sup>78</sup>*

*5.1- Il CD12 (Ponte Taro) Nell'attuazione del CD12 saranno previsti i seguenti oneri:  
Sistemazione e cessione gratuita dell'area ricompresa nel comparto e a destinazione pubblica. <sup>79</sup>*

### **Art. 31 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO ESTENSIVO (B2).**

1 - Definizione: Tali zone sono simili a quelle del precedente articolo e si differenziano da queste per il solo carattere estensivo delle aree interessate.

2 - Usi previsti: U.1, U.2, U.4 U5 per le sole strutture di vicinato e medio piccole di tipo <sup>80</sup> U.6 compatibilmente con il Piano Commerciale dei Pubblici Esercizi, U.9, U.10, U.11, U.15, U.16, U.17, U.20 e U.21. L'uso U.5<sup>81</sup> è ammesso al piano terra degli edifici, ma è estendibile anche al piano interrato e al piano primo per le attività di servizio strettamente connesse ( ufficio, magazzino, attività laboratoriali compatibili etc. ) L'uso residenziale non potrà essere inferiore al 60% della capacità insediativa complessivamente ammessa.

3 - Interventi ammessi:

- recupero: M.O., M.S.,R.7, R.9 purchè orientato all'interno degli usi previsti, oltre agli interventi indicati sulle Tavole di Piano;

- nuova costruzione: NC.1, NC.2, NC.5 salvo quelli indicati sulle Tavole di Piano.

4 - Modalità di attuazione:

<sup>76</sup> Correzione con variante 1-2004

<sup>77</sup> Correzione con variante 1-2004

<sup>78</sup> Comma inserito con variante 1-2003

<sup>79</sup> Comma inserito con variante 1-2003

<sup>80</sup> Modificato con variante 2-2000

<sup>81</sup> Modificato con variante 2-2000

- tipo di intervento: Edilizio Diretto, anche preceduto dal Pre-progetto di cui al 4<sup>a</sup> comma del precedente Art. 30 quando previsto sulle tavole di piano.

- parametri:  $U_f = 0,33$  mq/mq per NC.1 ed NC.2, ovvero quello esistente se maggiore. Nei Comparti Diretti l'edificabilità è così fissata: C.D. 1 = mq 900 di S.U.; C.D. 2 = mq 600 di S.U.; C.D. 3 = mq 1.800 di S.U.; C.D. 4 = mq ~~1.700~~ 2.000<sup>82</sup> di S.U.; C.D. 5 = mq ~~1.700~~ 2.000<sup>83</sup> mq ~~3.500~~ 3.250<sup>84</sup> mq. 3.250 di S.U.<sup>85</sup> con onere di tutte le opere necessarie all'abbattimento del livello di inquinamento acustico ambientale<sup>86</sup>; C.D. 6 = mq 1.200 di S.U. di cui mq. 400 ad edilizia convenzionata o comunque assistita con la metodologia prevista per i P.I.O.; C.D. 7 = mq 1.300 di S.U.; C.D.8 = mq 1.200 di S.U.; C.D. 9 = mq 1.600 di S.U.; C.D. 11 = Ut. 0,33 mq/mq (Cella); ~~C.D. 12 = mq. 850 di S.U.~~<sup>87</sup>; C.D. 14 = mq. 1.200 di S.U.; C.D. 15 = ~~mq. 900~~ mq. 1.200 mq di S.U.<sup>88</sup>. C.D.6a = mq. 800 con onere dell'allargamento della strada esistente<sup>89</sup>; CD21 (Via Sadino) = mq. 2.300 di SU<sup>90</sup>; CD19 (Via Cento lance) = 2.000 mq di S.U.<sup>91</sup>, CD25 (Via Ospedaletto) = 330 mq di Su<sup>92</sup>; CD 26 (Costamezzana) = 600 mq di S.U.; CD 27 (Costamezzana) = mq 750 di S.U. compreso recupero di fabbricato esistente; CD 28 (Costamezzana) = mq 2.200 di S.U.; CD 29 (Costamezzana) = mq 725 di S.U.<sup>93</sup>.

Tali comparti corrispondono a zone di espansione residenziale ai sensi dell'art. 38, 4<sup>o</sup> comma della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni

$$H \max = mt \ 9,50^{94};$$

~~Aree a parco privato~~ Superficie permeabile<sup>95</sup> = min. 50 % della Sf;  
Aree a parco privato = min 25% della Sf<sup>96</sup>

VI = 0,5 con un minimo di mt. 5,00 non applicabile per le sopraelevazioni eseguite nel rispetto dei distacchi di cui al D.M. 2.4.68 n. 1444.

5-<sup>97</sup> Nel presente comma per i rispettivi comparti vengono di seguito indicati gli obiettivi oneri ed obblighi specifici assegnati ad alcuni Comparti Diretti. L'attuazione degli interventi edificatori di cui ai seguenti Comparti Diretti è subordinata alla stipula di una convenzione ovvero Atto unilaterale d'obbligo fra i privati attuatori e l'Amm.ne Comunale che prevede, in aggiunta agli obblighi di cui alla convenzione tipo la totale realizzazione, a cura e spese dei soggetti attuatori, delle opere di urbanizzazione dentro o fuori comparto oltre alla la cessione gratuita al Comune delle aree anche superiori allo standard minimo se indicato in

<sup>82</sup> Modifica introdotta con Variante 1-2003

<sup>83</sup> Modifica introdotta con Variante 1-2003

<sup>84</sup> Superficie inserita con Variante 1-2005 poi modificata in sede di controdeduzioni

<sup>85</sup> Superficie derivante da modifica apportata in sede di controdeduzioni Variante 1-2005.

<sup>86</sup> Prescrizione inserita con Variante 1-2005 (già in adozione)

<sup>87</sup> Modifica introdotta con Variante 1-2003

<sup>88</sup> Introdotto con variante parziale 1/1999 e modificato con Variante 1-2003

<sup>89</sup> Inserito con Variante 1-2003

<sup>90</sup> Inserito con Variante 1-2003

<sup>91</sup> Inserito con Variante 1-2003

<sup>92</sup> Inserito con Variante 1-2003

<sup>93</sup> Inserito con Variante 2-2004 i CD 26-27-28-29 relativi a Costamezzana

<sup>94</sup> modificato da 8 m a 9,50 con variante parziale 3/2000

<sup>95</sup> Correzione con variante 1-2004

<sup>96</sup> Correzione con variante 1-2004

<sup>97</sup> Comma inserito con Variante 1-2003

planimetria e come per ognuno di seguito specificato indipendentemente dagli standards di legge e senza che ciò dia luogo a scomputi dei contributi di concessione.

5.1<sup>98</sup>- Il CD21 (Via Sadino). Nell'attuazione del CD21 saranno previsti i seguenti oneri: Congruo allargamento, illuminazione e sistemazione di Via Sadino.<sup>99</sup>

5.2<sup>100</sup>- Il CD19 (Via Cento Lance) Nell'attuazione del CD24 saranno previsti i seguenti oneri: Congruo allargamento di Via Formica e Via Cento Lance con realizzazione di un adeguato nuovo svincolo stradale tra le due vie; pista ciclabile e aree verdi ;

5.3 <sup>101</sup> CD25 (Via Ospedaletto) . Nell'attuazione del CD25 sarà previsto come onere a carico dei soggetti attuatori (senza alcuna spesa a carico del Comune) di realizzare a proprie cure e spese l'allargamento e ristrutturazione di Via Ospedaletto limitatamente al fronte dell'intervento su tale strada ed in analogia con quanto previsto dall'adiacente PIO1.;

5.4 <sup>102</sup> – CD26 (Costamezzana). Nell'attuazione del CD26 saranno previsti come oneri: Congruo allargamento dell'accesso stradale; cessione di arre per parcheggio e verde pubblico per complessivi mq 3.040.

5.5 <sup>103</sup>– CD27 (Costamezzana). Nell'attuazione del CD27 sarà posto come onere a carico del soggetto attuatore un congruo allargamento della sede stradale con realizzazione di adeguato marciapiede.

5.6 <sup>104</sup>– CD28 (Costamezzana). Per questo comparto sono a carico del soggetto attuatore la realizzazione di un parcheggio secondario e verde pubblico per mq 1.000 circa.

5.7 <sup>105</sup>– CD29 (Costamezzana). Nell'attuazione del CD29 sarà previsto come onere a carico del soggetto attuatore (senza alcuna spesa da parte del Comune) la cessione dell'area a verde pubblico di standard secondario ricompresa nel perimetro di comparto).

### **Art. 32 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO A VERDE PRIVATO (B 3)**

1 - Definizione: Tali zone coincidono con le aree estensivamente urbanizzate ed edificate che danno luogo ad un disegno urbano di buon pregio anche per l'organizzazione delle aree di pertinenza, già conformi al nuovo assetto di P.R.G. e quindi suscettibili di soli processi di razionalizzazione dell'esistente. Sono comprese anche le aree aventi la connotazione di giardino o parco. Sui lotti liberi non sono ammesse nuove costruzioni.

<sup>98</sup> Comma inserito con Variante 1-2003

<sup>99</sup> Inserito con Variante 1-2003

<sup>100</sup> Comma inserito con Variante 1-2003

<sup>101</sup> Introdotta con variante parziale 1/2003

<sup>102</sup> Inserito con Variante 2 -2004

<sup>103</sup> Inserito con Variante 2 -2004

<sup>104</sup> Inserito con Variante 2 -2004

<sup>105</sup> Inserito con Variante 2 -2004

2 - Usi previsti: U.1, U.4, U5 per le sole strutture di vicinato e medio piccole di tipo 1<sup>106</sup>, U.6, U.9, U.10, U.16, U.17, U.20, U.21. L'uso residenziale non potrà essere inferiore al 60% della capacità insediativa complessivamente ammessa derogabile nel caso di U.9 compatibilmente con la dotazione degli standards di parcheggio.<sup>107</sup>

3 - Interventi ammessi:

- recupero: M.O., M.S., R.6, R.8 nel limite dell'Uf = 0,45 mq/mq ed R9 purchè orientato all'interno degli usi previsti, oltre agli interventi indicati sulle Tavole di Piano. Gli ampliamenti non debbono interessare le parti di verde pregiato e parti tipologico-architettoniche rilevanti. A tal fine gli ampliamenti ammessi possono anche essere realizzati in corpo separato.

- nuova costruzione: NC.3 in assenza di parti tipologiche di rilievo ed NC.5.

4 - Modalità di attuazione:

- tipo di intervento: Edilizio Diretto;

- parametri: H max come esistente e VI = 0,5 salvo le preesistenze minori.

5- <sup>108</sup> *Nelle aree ricomprese in Comparti diretti o Piani Particolareggiati nell'ambito dell'approvazione di detti piani è ammesso l'utilizzo a parcheggio alberato a servizio degli usi svolti all'interno dei comparti stessi.*

### **Art. 32.1 - ZONE A VERDE PRIVATO VINCOLATO**

1 - Definizione: tali zone coincidono con quelle parti di territorio inedificato ed inedificabile, ma che assolvono ad una funzione di cerniera e di protezione fra le diverse zone urbane o parte di esse.

2 - In tali zone è imposto il mantenimento ed il potenziamento del verde esistente. In subordinate sono ammesse esclusivamente attrezzature a cielo libero o completamente aperte per il gioco e lo svago.

3-<sup>109</sup> *Compatibilmente con le necessità di tutela dell'alberatura esistente, nelle aree ricomprese in Comparti diretti o Piani Particolareggiati nell'ambito dell'approvazione di detti piani è ammesso l'utilizzo a parcheggio alberato a servizio degli usi svolti all'interno dei comparti stessi.*

### **Art. 33 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (C1)**

1 - Definizione: tali zone coincidono con le aree di nuovo insediamento nei processi di espansione urbana.

---

<sup>106</sup> Modificato con variante 2-2000

<sup>107</sup> Introdotta con variante parziale 1/2000

<sup>108</sup> Comma inserito con Variante 1-2003

<sup>109</sup> Comma inserito con variante 1-2003

2 - Usi previsti: U.1, U.4, U5 per le sole strutture di vicinato<sup>110</sup>, U.6, U.9, U.10, U.15, U.16, U.17, U.20, U.21. L'uso residenziale non potrà essere inferiore al 60% della capacità insediativa complessivamente ammessa.

3 - Interventi ammessi:

- recupero: M.O. ed M.S. per gli edifici eventualmente esistenti.
- nuova costruzione: NC.1, NC.2, NC.5.

4 - Modalità di attuazione:

- tipo di intervento: Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata secondo le indicazioni di P.R.G. sulla Sm di comparto individuata dal Piano con apposito perimetro e definita dalle presenti norme

- parametri:

Ut = 3.300 mq/ha, salvo per il P.P.1 in cui l'edificabilità è fissata in mq 2.600 di S.U. ed il P.P.9a. in cui l'edificabilità è fissata in mq. 2.000<sup>111</sup>;  
il PP4 in cui l'edificabilità, oltre alle superfici per attrezzature pubbliche, è fissata in mq 6.000 di S.U. residenziale con un minimo di 930 mq. per l'edilizia convenzionata, agevolata o comunque assistita ;<sup>112</sup> PP15 (Ponte Taro) in cui l'edificabilità è fissata in 12.000 <sup>113</sup>mq.; PP17 (Borghetto Via Gatta) in cui l'edificabilità è fissata in 3.000 mq <sup>114</sup>.; PP19 (la Rampa) l'edificabilità è fissata in 2.500 mq<sup>115</sup>.; mq.; PP23 (via Ospedaletto) in cui l'edificabilità è fissata in 7.000 mq<sup>116</sup>. PP24 (Via Camboara) = calcolati seconda quanto precisato al successivo punto 7.4<sup>117</sup> PP26 la cui edificabilità è fissata in mq. 3.960 di S.U.<sup>118</sup>; PP27a con edificabilità residenziale a mq. 1.980 pari a ° 19 alloggi <sup>119</sup>; PP28 con SU di mq ~~1.155~~ 1.800 pari a ° 18 alloggi e S2 ricavata fuori dai limiti di comparto<sup>120</sup>.

;

H max = mt. 11.00;

VI = 0,5.

- i parametri relativi al comparto P.P.2 in località Rampa sono così fissati: S.U. complessiva mq 2.000; H max = ml 8,00; VI = 0,5.

5 - E' fatto salvo il P.E.E.P. vigente come approvato e modificato, ai sensi e per gli effetti delle Leggi 167/62 e 865/71 nonché dell' art. 23 della L.R. 47/78 modificata.

<sup>110</sup> Modificato con variante 2-2000

<sup>111</sup> Introdotto con variante parziale 1/2000

<sup>112</sup> Introdotto (modificato) con variante parziale 1/2001

<sup>113</sup> Introdotto con variante parziale 1/2003

<sup>114</sup> Introdotto con variante parziale 1/2003

<sup>115</sup> Introdotto con variante parziale 1/2003

<sup>116</sup> Introdotto con variante parziale 1/2003

<sup>117</sup> Introdotto con variante parziale 1/2003

<sup>118</sup> Inserito con variante 1-2004

<sup>119</sup> Comparto inserito con variante 1-2005

<sup>120</sup> Comparto inserito con variante 1-2005

7-<sup>122</sup> Nel presente comma per i rispettivi Piani particolareggiati vengono indicati gli obiettivi oneri ed obblighi specifici assegnati ad alcuni Piani particolareggiati. L'attuazione degli interventi edificatori di cui ai seguenti Piani Particolareggiati è subordinata alla stipula di una convenzione fra i privati attuatori e l'Amm.ne Comunale che prevede, in aggiunta agli obblighi di cui alla convenzione tipo la totale realizzazione, a cura e spese dei soggetti attuatori, delle opere di urbanizzazione dentro o fuori comparto oltre alla la cessione gratuita al Comune delle aree anche superiori allo standard minimo se indicato in planimetria e come per ognuno di seguito specificato indipendentemente dagli standards di legge e senza che ciò dia luogo a scomputi dei contributi di concessione relativi agli oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione.

7.1-<sup>123</sup> Nell'attuazione del PP15 (Ponte Taro) sarà previsto l'obiettivo di razionalizzazione della viabilità con quella esistente con l'obbligo della realizzazione delle fasce ed aree verdi nelle quantità (se maggiore dello standard di legge) indicate dalle tavole di PRG oltre alla realizzazione della viabilità ciclabile. L'attuazione del comparto sarà altresì subordinata alla progettazione e realizzazione dell'adeguamento dell'attuale innesto tra Via Ponte Taro e Via Emilia con un raccordo aiuolato ed in nuova posizione. Inoltre dovranno essere realizzate tutte le opere, con particolare riferimento a quelle anche fuori comparto necessarie per un corretto smaltimento delle acque reflue secondo le indicazioni che verranno impartite dagli uffici tecnici..

7.2-<sup>124</sup> Nell'attuazione del PP19 (La Rampa) sarà previsto a carico del soggetto attuatore la progettazione e realizzazione, (oneri acquisizione aree escluso) fuori dal comparto, della pista ciclabile lungo le sponde del torrente Recchio secondo le quantità ed il tracciato depositato in Comune in sede di richiesta di Variante.

7.3 <sup>125</sup>- Nell'attuazione del PP17 (Borghetto- Via Gatta) sarà previsto l'obbligo della realizzazione del parcheggio su Via Gatta nella quantità indicata dalle tavole di PRG oltre alla realizzazione dei marciapiedi su entrambi i lati della stessa Via colleganti il Cimitero ed il comparto sino al paese, come l'allaccio agli impianti tecnologici anche fuori comparto. Sarà onere del comparto la sistemazione e la cessione come area di standards urbanistico quella di verde attrezzato collocata a Ovest di Via Gatta ed appositamente inserita in sede della presente 1-2003 tra lo stradello di ingresso al cimitero e Via dei Molini

7.4 <sup>126</sup> Il PP24 (Via Camboara) avrà una edificabilità pari alla superficie utile realizzabile relativamente all'edificio esistente secondo il recupero di tipo R6c. Nell'attuazione del PP24 saranno previsti i seguenti oneri:  
Demolizione degli edifici esistenti in area di rispetto stradale. Modifica della curva esistente su Via Camboara con congruo allargamento della stessa.

<sup>121</sup> Il comma 6 non esiste per erronea numerazione.

<sup>122</sup> Comma Introdotto con variante parziale 1/2003

<sup>123</sup> Comma introdotto con variante parziale 1/2003

<sup>124</sup> Comma introdotto con variante parziale 1/2003

<sup>125</sup> Comma introdotto con variante parziale 1/2003

<sup>126</sup> Comma introdotto con variante parziale 1/2003

*Realizzazione su tutto il fronte del comparto di allargamento stradale e pista ciclabile (compreso intubamento cataletto) su via Camboara. Sono a carico del comparto anche gli allacci agli impianti tecnologici e le opere per lo smaltimento dei reflui anche fuori comparto.*

*7.5-<sup>127</sup> Nell'attuazione del PP23 (Via Ospedaletto) sarà previsto l'onere a carico dei soggetti attuatori (senza alcuna spesa a carico del Comune) di realizzare a proprie cure e spese l'allargamento e ristrutturazione di Via Ospedaletto in analogia con quanto previsto dall'adiacente PIO1 e la realizzazione di un adeguati ed ampi nuovi svincoli stradali con Via cento lance Il tratto di Via Ospedaletto oggetto di intervento sarà quello compreso tra Via Cento Lance ed il tratto posto a carico del PIO1 con la riduzione del semplice tratto a carico del CD25.*

*7.6- L'attuazione del PP26 (ex area verde PIO2 di proprietà comunale) dovrà avvenire mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica. Il perimetro d'intervento potrà modificarsi in relazione alle specifiche esigenze di distribuzione delle volumetrie ed organizzazione degli spazi di uso pubblico.*  
<sup>128</sup>

*7.7- L'attuazione del PP27a (Borghetto) comporta la cessione gratuita oltre delle aree di standard, ivi individuate nello stesso comparto, anche la cessione gratuita delle aree individuate nel comparto PP27b.*<sup>129</sup>

#### **Art. 34 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE SOGGETTE A P.I.O. (C2)**

1 - Per tali zone valgono le norme di cui al precedente art. 33 ad esclusione del tipo di intervento e della capacità edificatoria con relativi parametri.

2 - In tali zone si interviene esclusivamente mediante i Piani Integrati Operativi di cui al successivo art. 60.1 con i parametri di cui all'art. 60.2 e relative schede di riferimento.

---

<sup>127</sup> Comma introdotto con variante parziale 1/2003

<sup>128</sup> Inserito con Variante 1-2004

<sup>129</sup> Inserito con Variante 1-2005

## CAPO XII - ZONE PRODUTTIVE URBANE

### **Art. 35 - USI E INTERVENTI PREVISTI E COMPATIBILI NELL'INSIEME DELLE ZONE PRODUTTIVE URBANE**

1 - Le zone produttive urbane del P.R.G. sono produttive di vario tipo al cui interno possono operare efficacemente, anche in termini integrati, sia attività industriali e artigianali, sia attività di carattere terziario in senso lato, tenuto conto delle caratteristiche specifiche dell'articolazione in sottozona prevista dal progetto del P.R.G., di cui ai successivi articoli del presente Capo.

2 - Gli usi, come definiti al precedente Titolo III complessivamente ammessi (previsti e compatibili) per le zone produttive urbane, ed articolati nelle diverse sottozone del presente Capo XII sono i seguenti:

- Abitazioni (U.1);
- Attività ricettive (U.2);
- Attività *direzionali* <sup>130</sup>(U.4);
- Attività commerciali <sup>131</sup>(U.5);
- Pubblici esercizi (U.6);
- Attività commerciali all'ingrosso (U.7);
- Uffici e studi professionali (U.9);
- Artigianato di servizio (U.10);
- Artigianato produttivo compatibile (U.11);
- Artigianato produttivo incompatibile (U.12);
- Industria compatibile (U.13);
- Parcheggi attrezzati di uso pubblico (U.15);
- Servizi sociali di quartiere (U.16);
- Attrezzature per il verde (U.17);
- Attrezzature politico-amministrative (U.18);
- Impianti tecnici (U.19);

---

<sup>130</sup> modificato con variante 2-2000 ( prima riguardava Attività direzionali e commerciali al dettaglio)

<sup>131</sup> modificato con variante 2-2000 (prima riguardava Attività commerciali complementari)

- Attrezzature socio sanitarie (U.20);
- Attività produttive agroalimentari e relativi impianti (U.24);
- Impianti produttivi aziendali e interaziendali (UA.4);
- edifici e/o impianti di servizio agricolo (UA.6).

3 - Nelle singole zone produttive urbane di cui ai successivi articoli vengono definiti gli usi previsti zona per zona; per quanto riguarda gli usi facenti parte dell'elenco di cui al precedente articolo, ma non richiamati nei diversi articoli successivi, essi sono da ritenersi compatibili con le zone produttive urbane solo in quanto preesistenti, mentre non ne è prevista la possibilità di nuovo insediamento. Per tali ultimi usi sono pertanto consentiti gli interventi di recupero previsti per ogni zona.

4 - Agli effetti della variazione della destinazione d'uso di cui all'art. 7.16, si fa riferimento, zona per zona, ai soli usi previsti, con esclusione di quelli compatibili.

5 - Le attività produttive tipiche, intendendo per esse quelle rivolte alla lavorazione e stagionatura delle carni suine con esclusione della macellazione, sono annoverate fra quelle compatibili con l'ambiente urbano e così definite agli artt. 11/11 e 11/13 delle presenti Norme (U.11 e U.13).

6 - Le condizioni di compatibilità di cui al precedente comma, devono essere assicurate anche per attività già esistenti nelle diverse zone urbane.

7 - Per quanto riguarda gli interventi previsti nelle diverse zone produttive urbane, questi sono individuati di volta in volta fra quelli di recupero e quelli di nuova costruzione, come definiti dalle presenti Norme.

8 - Per gli edifici residenziali ricadenti nelle zone produttive soggette ad intervento edilizio diretto, sono sempre ammessi tutti gli interventi di recupero di cui al Capo III, salvo diversa indicazione sulle tavole di piano.

9 - Per tutti gli interventi è imposta la messa a dimora di cortine alberate ed arbustive sui lati prospicienti spazi pubblici o prospicienti altre zone omogenee ed in particolare su quelle di tutela assoluta e relativa.

10 - Nelle zone di cui al presente articolo ricadenti all'interno delle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei individuate dal P.T.P.R., sono vietati in maniera assoluta scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi o solidi e di altre sostanze di qualsiasi genere e provenienza.

11 - Per le zone di cui al precedente comma, l'edificazione è subordinata a modalità di attuazione che ne consentano il corretto inserimento nel contesto paesaggistico-ambientale, quali schermature arboree ed arbustive a confine, paramenti esterni ispirati alla tradizione locale, etc.

## **Art. 36 - ZONE RICETTIVE DI COMPLETAMENTO (D1)**

1 - Definizione: tali zone coincidono con le aree ampiamente urbanizzate ed insediate a prevalente attività ricettiva e di pubblico esercizio, nonché ad attrezzature di interesse collettivo. Esse sono pertanto suscettibili di processi di trasformazione e di riqualificazione.

2 - Usi previsti: U.2, *U5 non alimentare solo se già insediato alla data del 26.06.2000 e limitatamente alle superfici con destinazione d'uso commerciale a quella data già assentita con licenza/concessione edilizia e comunque non oltre alle strutture medio piccole di tipo 3 (1500 mq. di superficie di vendita);*<sup>132</sup>

*U.6 compatibilmente con il Piano Commerciale dei Pubblici Esercizi;*<sup>133</sup>

U.15, U.16, U.17, U.18, U.20. Nell'ex macello comunale sito nel capoluogo è anche ammesso l'U.1 nel limite del 30% della S.U. esistente.

3 - Interventi ammessi:

- recupero: M.O., M.S., R.6 ed R.9 purchè orientato all'interno degli usi previsti, oltre agli interventi indicati sulle tavole di piano.

- nuova costruzione: NC.1, NC.2, NC.5. Tali interventi non sono ammessi per l'ex macello comunale sito nel capoluogo.

4 - Modalità di attuazione:

- tipo di intervento: Edilizio diretto anche preceduto da Pre-progetto quando previsto sulle tavole di piano con apposito perimetro e contraddistinto dalla sigla CD (comparto diretto).

- parametri:  $U_f = 0,9$  mq/mq ad esclusione del C.D. 10 in cui l'edificabilità è fissata in mq ~~8.450~~  $10.830$ <sup>134</sup> di S.U.; *Nel CD 18 (ex trattoria Concordia) a seguito di demolizione dell'edificio esistente l'edificazione è elevata a mq. 7.000 di Su con gli obblighi di cui al successivo comma 5*<sup>135</sup>, *Nel CD 20 (loc. Parola) l'edificazione è definita in mq. 7.000 di Su.*<sup>136</sup>, *nel C.D. 31 (Blue Fin srl) in località Ponte Taro l'edificazione è definita in mq. 1.250,00 si superficie utile.*<sup>137</sup>

H max = mt. 11,00;

VI = 0,5.

*5*<sup>138</sup>– *L'attuazione del CD10 dovrà prevedere lo studio e la realizzazione del riassetto della viabilità sul fronte della Via Emilia esteso all'intersezioni di Via Dei Bersaglieri e Via Camboara verificando la possibilità di allargamenti delle stesse viabilità finalizzate a possibili miglioramenti all'accesso delle strade comunali e alla eventuale formazione di una terza corsia di svolta sulla Via Emilia. Le modifiche dovranno essere compatibili con la situazione al contorno anche se dovessero comportare arretramenti (modesti) delle opere di recinzione.*

*Per il CD 10, relativamente agli usi U5 (commercio), alla quantità indicate come ammesse dal precedente comma 2, potranno essere aggiunti ulteriori mq. 450 di superficie. Non potrà comunque essere superato il limite delle strutture medio piccole di tipo 3 (1500 mq. di superficie di vendita);*

<sup>132</sup> modificato con variante 2-2000

<sup>133</sup> modificato con variante 2-2000

<sup>134</sup> Variazione della quantità introdotta con Variante 4-2004

<sup>135</sup> inserito con variante 1-2003

<sup>136</sup> inserito con variante 1-2003

<sup>137</sup> Inserito con variante 1-2008

<sup>138</sup> Comma introdotto con Variante 4-2004

56<sup>139</sup> – L'attuazione del C.D.18 (ex trattoria Concordia) dovrà prevedere la realizzazione di un nuovo innesto illuminato con spartitraffico tra la Via Emilia e Via Borghetto oltre alla completa sistemazione dell'area prospiciente la Via Emilia attualmente utilizzata a piazzale e allargamento di Via Borghetto. con eventuale inserimento di corsia di accelerazione/decelerazione<sup>140</sup>, Quanto sopra a cura e spese dei soggetti attuatori, indipendentemente dagli standards di legge e senza che ciò dia luogo a scomputi dei contributi di concessione rimandando ed applicandosi le norme di cui all'art. 60.1; Le aree degli standards secondari a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale potranno essere monetizzati.

Il comparto dovrà provvedere allo smaltimento delle acque reflue secondo le normative senza oneri per la Pubblica Amministrazione con allaccio alla pubblica fognatura. Gli edifici del comparto, dovranno se richiesto dagli Enti preposti alla tutela della salute pubblica, essere collegati alla rete acquedottistica pubblica. A parziale deroga di quanto previsto al precedente comma 2, nel comparto CD 18 saranno ammessi i seguenti usi U5 commerciale non alimentare di vicinato medio piccolo sino ad una superficie complessiva massima di mq. 5.705,00. Quanto sopra con la precisazione che nel comparto potranno insediarsi solo tipologie commerciali di competenza comunale ai sensi della D.G.R. 1253/99 e 653/05; non sono ammesse grandi strutture di vendita (sdv maggiori di 2500 mq) e/o medio grandi; non sono ammesse le concentrazioni di medie strutture e i centri commerciali di vicinato con sdv maggiori di 2500 mq. Per l'applicazione della presente normativa si farà anche riferimento alle citate deliberazioni della Giunta Regionale 1253/99 e 653/05 e alle normative sopraordinate.<sup>141</sup>

### **Art. 37 - ZONE TERZIARIO-COMMERCIALI DI COMPLETAMENTO (D2)**

1 - Definizione: tali zone coincidono con le relative aree ampiamente urbanizzate ed insediate a prevalente attività terziario-commerciale-distributive. Esse sono pertanto suscettibili di processi di trasformazione e razionalizzazione.

2 - Usi previsti: U.4, U.5 *alimentari, non alimentari o misti, limitatamente agli esercizi di vicinato e solo non alimentari se strutture Medio Piccole*,<sup>142</sup> U.6, U.7, U.9, U.10, U.11 solo se laboratoriale, U.15, U.17, U.18, U.20, U1 nei limiti di seguito specificati..

3 - Interventi ammessi:

- recupero: M.O., M.S., R.6 ed R.9 purchè orientato all'interno degli usi previsti, oltre agli interventi indicati sulle tavole di piano.
- nuova costruzione: NC.1, NC.2, NC.5.

4 - Modalità di attuazione:

- tipo di intervento: Edilizio diretto anche preceduto dal pre-progetto di cui al 4° comma del precedente art. 36 quando previsto sulle tavole di Piano.

- parametri:  $U_f = 0,9$  mq/mq di cui un massimo del 30% destinato alla residenza.

$H_{max} = mt. 11;$

$V_l = 0,5.$

<sup>139</sup> Comma inserito con variante 1-2003 (poi rinumerato con variante 4-2004)

<sup>140</sup> parole inserite con variante 1-2008 (in sede di controdeduzione approvazione)

<sup>141</sup> parole inserite con variante 1-2008 (in sede di controdeduzione approvazione)

<sup>142</sup> modificato con variante 2-2000

## **Art. 38 - ZONE TERZIARIO-COMMERCIALI DI ESPANSIONE (D.3)**

1 - Definizione: tali zone coincidono con le aree solo in parte urbanizzate o da urbanizzare, suscettibili di processi di espansione riservati al trasferimento o al nuovo impianto di attività terziario-commerciali, anche orientate verso specializzazioni tecnologiche, distributive ed annonarie.

2 - Usi previsti: U.4, U.5 *nei limiti specificati per ogni intervento urbanistico*<sup>143</sup>, , U.6, U.7, U.9, U.10, U.11 solo se laboratoriale, U.15, U.16, U.17, U.18, U.20.

3 - Interventi ammessi:

- recupero: M.O., M.S., R.6 ed R.9 purchè orientato all'interno degli usi previsti, oltre agli interventi indicati sulle Tavole di Piano.

- nuova costruzione: NC.1, NC.2, NC.5.

4 - Modalità di attuazione:

- tipo di intervento: Piano Particolareggiato di iniziativa privata sulla Sm di comparto individuata dal Piano con apposito perimetro e definita dalle presenti Norme, salvo il caso di Piano Integrato Operativo quando previsto sulle tavole di Piano.

- parametri: Ut = 4.500 mq/ha, da applicarsi alle sone specificatamente classificate zone terziario - commerciali di espansione *con esclusione del comparto PP8 in località Ponte Taro; per il PP8 in località Ponte Taro l'edificabilità ammessa è di mq. 9.000 di S.U.*<sup>144</sup>

H max = mt. 11,00;

VI = 0,5.

5 - Nel comparto PP8<sup>145</sup> in località Ponte Taro sono da applicarsi ai sensi del Codice della Strada, le fasce di rispetto di 30 metri riferita all'autostrada A15. e *valgono inoltre, relativamente all'insediabilità degli esercizi commerciali le seguenti norme.*<sup>146</sup>

<b>P.P.8 -Ponte Taro</b>		Mq.
<i>Superficie terziario Commerciale assegnata al PIO</i>	<i>Come da indice di zona</i>	
<i>Superficie di vendita (S.V.) massima ammessa</i>		<b>6.000</b>
<i>Tipologie insediabili per settore Alimentare</i>	<i>Vicinato - Medio Piccola tipo1</i>	<i>0-250 251-400</i>
<i>Tipologie insediabili per settore Misto (alimentare e Non alimentare)</i>	<i>Medio Piccola tipo 3 Medio grande di tipo 1 o tipo 2</i>	<i>801-1500 1501-2500</i>
<i>Tipologie insediabili per settore Non</i>	<i>Medio Piccola tipo2</i>	<i>401-800</i>

<sup>143</sup> modificato con variante 2-2000

<sup>144</sup> Inserito in sede di approvazione Piano Particolareggiato di iniziativa Privata del PP8.(2003)

<sup>145</sup> Inserito in sede di approvazione Piano Particolareggiato di iniziativa Privata del PP8.(2003)

<sup>146</sup> modificato con variante 2-2000

<i>Alimentare</i>	<i>Medio piccola di tipo 3</i>	<i>801-1500</i>
	<i>Medio Grande di tipo 1</i>	<i>1501-2000</i>
	<i>Medio grande di tipo 2</i>	<i>2001-2500</i>

*Fermo restando l'unitarietà dell'insediamento l'intervento non dovrà configurarsi come centro commerciale (le strutture commerciali dovranno essere autonome). L'insediabilità delle strutture commerciali, ossia il rilascio delle autorizzazioni per la struttura di vendita MEDIO GRANDE ALIMENTARI E NON ALIMENTARE (MISTA) e per la struttura di vendita MEDIO GRANDE NON ALIMENTARE è subordinata alla completa realizzazione del tratto di Cispadana comprendente il nuovo ponte sul fiume Taro.<sup>147</sup>*

### **Art. 39 - ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO (D4)**

1 - Definizione: tali zone coincidono con le aree ampiamente urbanizzate ed insediate a prevalente attività manifatturiera, suscettibili di processi di integrazione e riqualificazione indotti dal nuovo assetto previsto dal P.R.G.

2 - Usi previsti: *U5 (nel limite delle superficie previste per il commercio di vicinato) solo quando connesso all'attività produttiva, U5 limitato al commercio NON ALIMENTARE con superfici previste per vicinato e per le strutture medio piccole di tipo 1 -2 -3. (max 1500 mq. di sup. di vendita)<sup>148</sup>*

*U.6 compatibilmente con il Piano dei Pubblici Esercizi, U.7, U.9<sup>149</sup>, U.10, U.11, U.13, U.17, U.19, UA.6. U20 limitatamente ad ambulatori, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati e similari<sup>150</sup>*

Gli usi produttivi veri e propri non potranno essere inferiori al 50% della capacità insediativa complessivamente ammessa.

3 - Interventi ammessi:

- recupero: M.O., M.S., R.9 purchè orientato all'interno degli usi previsti, oltre agli interventi indicati sulle Tavole di Piano, garantendo sempre l'intervento di tipo R7.

- nuova costruzione: NC.1, NC.2, NC.4, NC.5.

4 - Modalità di attuazione:

- tipo di intervento: Edilizio Diretto, anche preceduto dal pre-progetto di cui al 4<sup>^</sup> comma del precedente Art. 36, quando previsto sulle tavole di Piano.

- parametri:  $U_f = 0,65 \text{ mq/mq}$ ; fatto salvo il CD 12<sup>151</sup> ed il CD 23<sup>152</sup>

Il comparto diretto CD12 è riservato esclusivamente all'ampliamento della ditta ILLA spa insediata nell'adiacente Lottizzazione "ex Borsi" . L'edificabilità del CD12 è fissata in mq. 3.000 di S.U.<sup>153</sup>- Il CD 23 (Via Emilia) ha assegnata una S.U complessiva di mq. 1.500. L'intervento CD 23 è subordinato ad una adeguata

<sup>147</sup> modificato con variante 2-2000

<sup>148</sup> modificato con variante 2-2000

<sup>149</sup> Introdotto con variante parziale 1/1999

<sup>150</sup> Inserito con variante 1-2004

<sup>151</sup> Introdotto con variante parziale 1/2000

<sup>152</sup> Inserito con variante 1-2003

<sup>153</sup> Introdotto con variante parziale 1/2000

*sistemazione e finitura dell'area cortilizia con particolare riferimento al fronte della Via Emilia.*

VI = 0,5;

H max = mt. 10,50 elevabile a 13,50 per magazzini <sup>154</sup> fatte salve le strutture tecnologiche che richiedano una maggiore altezza.

#### *5 – Precisazioni su specifici comparti*

*5.a0 <sup>155</sup> L'attuazione del comparto C.a (area artigianale industriale di completamento in via Matteotti – Paren spa) è riservata esclusivamente alle esigenze di ampliamento della ditta insediata nel comparto medesimo. E' inoltre subordinata al rispetto della legge regionale sull'inquinamento elettromagnetico avendo riguardo di considerare che le aree poste a nord sono state inserite in data successiva all'entrata in vigore della citata normativa.*

*L'intervento è consentito per una superficie utile di mq 2.000,00. Per quanto riguarda il rispetto della linea A.T. esistente (frequenza 50Hz), ai sensi della vigente legislazione, il valore da perseguire quale obiettivo di qualità sarà pari a 3 uT e a tale valore farà riferimento la fascia di rispetto pertinenziale che, ai sensi dell'articolo 6, 1 comma, D.P.C.M. 8.7.2003, verrà definita dall'ente proprietario e gestore della linea A.T..*

*5.a- <sup>156</sup>L'attuazione del Comparto C.b. (area Artigianale Industriale di Completamento in Via Matteotti - Verwerkaf) è riservata esclusivamente alle esigenze di ampliamento della ditta insediata nel comparto medesimo. L'intervento di ampliamento dovrà sottostare alle seguenti condizioni e prescrizioni:*

*- Emissioni Acustiche: Le destinazioni d'uso all'interno del nuovo edificio dovranno essere "deposito" e "stoccaggio" con possibilità di collocare nella parte verso Est (sul fronte della Strada ex statale 357) attività produttive caratterizzate da bassa emissione sonora (es. Confezionamento e simili). L'emissione sonora dovrà essere compatibile con la zonizzazione acustica vigente nell'area di ampliamento (classe IV verso la S.P. 357 e III) oltre al quella adiacente (classe II e I) a salvaguardia della struttura pubblica destinata ad "asilo nido".*

*- Area destinata a verde privato, sul fronte Ovest: In detta area, finalizzata a costituire una fascia di separazione tra l'area produttiva e quella residenziale mediante messa in opera e manutenzione di congrua alberatura, non potranno essere realizzate costruzioni. Nell'area potranno trovare ubicazione eventuali opere di mitigazione acustica che dovranno, in via principale, far uso di materiali naturali e compatibili con le esigenze urbane.*

*- Emissioni Gassose e lavorazioni inquinanti: Nell'area proveniente dalla cessione da parte del Comune di Noceto non potranno trovare ubicazione attività produttive con emanazione di scarti gassosi o altro materiale di tipo inquinante.*

*5.b- <sup>157</sup> Zona artigianale lato Est Via Ponte Taro (F.lli Riva) all'interno della zona pre-parco regionale fluviale del Taro, l'attuazione degli interventi sono subordinati al completo rispetto delle indicazioni e misure di mitigazione dell'incidenza delle opere previste nello studio di incidenza presentato in sede di approvazione variante P.R.G. 15/2008 redatto dallo studio Ambiter – gennaio 2009 –commessa 1058 (con particolare riferimento al capitolo 8). L'intervento dovrà inoltre prevedere, sul limite est di proprietà, una barriera verde di dimensioni analoghe a quella esistente nel lotto confinante a nord, in modo da dare continuità al corridoio ecologico esistente e di*

<sup>154</sup> inserita con variante parziale 1-2002

<sup>155</sup> Comma inserito con variante 1-2008 (in parte in sede di controdeduzioni e approvazione)

<sup>156</sup> Comparto (e precisazioni) inserito con Variante 4-2004

<sup>157</sup> Comma inserito con variante 1-2008 (in parte in sede di controdeduzioni e approvazione)

costituire un limite naturale tra l'edificato e l'ambiente fluviale esistente a Est. Tale barriera verde dovrà essere formata dalle specie suggerite dall'Ente gestione del Parco e dovrà essere realizzata con modalità e tipologia da concordarsi con i tecnici del Parco del Taro. Le indicazioni sopra riportate dovranno complessivamente essere verificate e recepite all'interno del progetto che verrà presentato in sede di Permesso di Costruire che dovrà essere sottoposto a nulla osta a Valutazione di Incidenza da parte dell'Ente Parco. L'intervento dovrà inoltre essere compatibile con le esigenze idrauliche eventualmente espresse dal servizio tecnico competente per gli affluenti del Po.

#### **Art. 39.1 - AREA ex PP5 ditta RESITAL <sup>158</sup>**

1 - Il P.P. 5 inserito mediante variante 1-1999 come area (zona artigianale industriale di espansione) riservata esclusivamente all'insediamento ed all'ampliamento dell'azienda attigua (RESITAL) rappresenta l'area residua derivante dalla delocalizzazione della stessa ditta prevista con il nuovo comparto P.P.29 RESITAL. Gli immobili esistenti in suddetta area (successivamente alla delocalizzazione) non potranno essere utilizzati per usi industriali od artigianali. E' confermato l'utilizzo dei soli locali eventualmente già destinati (in base ai titoli in possesso) ad uso residenziale.

2 - Interventi ammessi:

- recupero: M.O., M.S., -
- "Nuovi interventi: sono ammessi mediante intervento edilizio diretto solo:

a) Interventi di movimentazione terra per la realizzazione di aree di deposito e stoccaggio di materiali funzionali all'attività insediata;

b) La realizzazione di locali tecnologici, se necessari per l'adeguamento a norma in materia di igiene e sanità.

Tali opere dovranno essere rimosse al termine degli interventi di delocalizzazione della ditta insediata così come previsto al P.P. 29 Resital. A tal fine, congiuntamente alla domanda di permesso a costruire, dovrà essere presentato atto unilaterale d'obbligo con il quale il richiedente si impegna alla rimozione entro l'indicato termine".

#### **Art. 40 - ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI ESPANSIONE (D5)**

1 - Definizione: tali zone coincidono con aree libere di nuovo insediamento suscettibili di processi di espansione dell'attività manifatturiera indotti dal nuovo assetto previsto dal P.R.G.

2 - Usi previsti: U5 solo quando connesso all'attività produttiva (nel limite delle superfici previste per il commercio di vicinato), U5 limitato al commercio NON ALIMENTARE con superfici previste per vicinato e per le strutture medio piccole di tipo 1 -2 -3. (max 1500 mq. di sup. di vendita)<sup>159</sup>

U.6 compatibilmente con il Piano dei Pubblici Esercizi, U.7, U.9 <sup>160</sup>, U.10, U.11, U.13, U.17, U.19, UA.6 limitatamente ad ambulatori, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati e similari<sup>161</sup>

<sup>158</sup> Comma inserito con variante 1-2008 (in parte in sede di controdeduzioni e approvazione)

<sup>159</sup> Modificato con variante 2-2000

<sup>160</sup> Introdotto con variante parziale 1/1999

<sup>161</sup> Inserito con variante 1-2004

Gli usi produttivi veri e propri non potranno essere inferiori al 50% della capacità insediativa complessivamente ammessa.

### 3 - Interventi ammessi:

- recupero: M.O., M.S., R.9 purchè orientato all'interno degli usi previsti.
- nuova costruzione: NC.1, NC.2, NC.5.

### 4 - Modalità di attuazione:

- tipo di intervento: Piano Particolareggiato di iniziativa privata sulla Sm di comparto individuata dal Piano con apposito perimetro e definita dalle presenti Norme, ovvero mediante C.D. ove previsto sulle stesse tavole di Piano <sup>162</sup> .

- parametri: Ut = 5000 mq/ha sulla St di zona, salvo il P.P.3 (La Celana) in cui l'edificabilità è fissata in mq 29.000 di S.U., nonché il C.D. 13 in cui l'edificabilità è fissata in mq. 5.000 di S.U. <sup>163</sup>; *L'edificazione del PP18 è fissata in mq. 11.000 <sup>164</sup>; L'edificazione del PP21 (loc. Gretto Sanguinaro) è fissata in mq. 22.500 <sup>165</sup>; L'edificazione del PP16 (loc. Ghiaie inferiori) è fissata in mq. 24.000 <sup>166</sup> ; P.P. 29 RESITAL mq. 11.000,00 pari a quelli esistenti<sup>167</sup>.*

VI = 0,6;

H max = mt. 10,50 fatte salve le strutture tecnologiche che richiedano una maggiore altezza.

~~5 - Il P.P. 5 è riservato ad un solo insediamento per l'ampliamento dell'azienda attigua. La convenzione attuativa di detto P.P. dovrà anche contemplare gli oneri a carico del soggetto attuatore per l'esecuzione del progetto comunale di sistemazione e potenziamento della Via Galvana in prossimità del comparto (Da Via Cento Lance) nella misura corrispondente all'aumento del carico urbanistico con particolare riferimento al traffico indotto dalla nuova previsione. <sup>168</sup> - <sup>169</sup>~~

*5 <sup>170</sup> Nel presente comma vengono indicati gli oneri ed obblighi specifici assegnati ad alcuni Piani particolareggiati. L'attuazione degli interventi edificatori di cui ai seguenti Piani Particolareggiati è subordinata alla stipula di una convenzione fra i privati attuatori e l'Amm.ne Comunale che prevede, in aggiunta agli obblighi di cui alla convenzione tipo la totale realizzazione, a cura e spese dei soggetti attuatori, delle opere di urbanizzazione dentro o fuori comparto oltre alla la cessione gratuita al Comune delle aree anche superiori allo standard minimo se indicato in planimetria e come per ognuno specificato indipendentemente dagli standards di*

<sup>162</sup> Introdotto con variante parziale 1/1999

<sup>163</sup> Introdotto con variante parziale 1/1999

<sup>164</sup> Inserito con Variante 1-2003

<sup>165</sup> Inserito con Variante 1-2003

<sup>166</sup> Inserito con Variante 1-2003

<sup>167</sup> Inserito con Variante 1-2008

<sup>168</sup> Introdotto con variante parziale 1/1999

<sup>169</sup> Comma eliminato con variante 1-2008

<sup>170</sup> Comma inserito con Variante 1-2003

*legge e senza che ciò dia luogo a scomputi dei contributi di concessione relativi agli oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione.*

~~5.1<sup>171</sup> Il P.P. 5 è riservato ad un solo insediamento per l'ampliamento dell'azienda attigua. La convenzione attuativa di detto P.P. dovrà anche contemplare gli oneri a carico del soggetto attuatore per l'esecuzione del progetto comunale di sistemazione e potenziamento della Via Galvana in prossimità del comparto (Da Via Cento Lance) nella misura corrispondente all'aumento del carico urbanistico con particolare riferimento al traffico indotto dalla nuova previsione.<sup>172</sup> <sup>173</sup>~~

*5.2<sup>174</sup> Il progetto del P.P. 18 dovrà prevedere una viabilità che consenta il raccordo con quella esistente, con i parcheggi pubblici del CD16 ed un eventuale futuro ampliamento del comparto.*

*5.3<sup>175</sup> Il P.P.21 dovrà prevedere in fregio alla Via Emilia un'area a Verde opportunamente alberata per l'inserimento ambientale dell'intervento. Sarà altresì realizzato dal soggetto attuatore un adeguato sistema di razionalizzazione delle intersezioni, secondo le indicazioni dell'ente proprietario della strada statale preferibilmente a rotatoria<sup>176</sup> opportunamente progettato tenendo conto dello svincolo già esistente nelle immediate vicinanze sul lato opposto e relativo alla strada provinciale in direzione Fontanellato. L'attuazione del comparto sarà altresì subordinata alla effettiva realizzazione da parte del Comune di Noceto o altri Enti delle opere fognarie generali in grado di collegare la frazione di Sanguinaro all'impianto di depurazione in realizzazione in Comune di Fontevivo. Ai soggetti attuatori del comparto competeranno (senza alcun onere diretto o indiretto a carico del Comune) tutte le opere (anche fuori perimetro di comparto) di collegamento del comparto agli impianti della rete fognaria di cui sopra ovvero, in assenza di dette opere infrastrutturali generali l'attuazione del comparto è subordinata alla realizzazione delle opere ed impianti per la depurazione e smaltimento dei reflui con ogni onere (costruzione e gestione) a completo carico dei soggetti attuatori.*

*5.3.1 In tale comparto sono vietate le seguenti attività:*

- a) dispersione, ovvero immissioni in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;*
- b) accumulo di concimi organici;*
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali o da strade;*
- d) apertura di pozzi;*
- e) discariche di qualsiasi tipo anche se controllate;*
- f) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti o sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;*
- g) pozzi perdenti.*

*La realizzazione di fognature (sia per acque superficiali sia per acque reflue, anche se depurate) dovrà essere subordinata alla redazione di un apposito studio idrogeologico,*

<sup>171</sup> La variante 1-2003 ha modificato la numerazione del comma prima comma 5

<sup>172</sup> Introdotto con variante parziale 1/1999

<sup>173</sup> Comma eliminato con variante 1-2008

<sup>174</sup> Comma inserito con variante 1-2003

<sup>175</sup> Comma inserito con variante 1-2003

<sup>176</sup> frase inserita in sede di approvazione Variante 1-2003 dall'Amministrazione Provinciale

elaborato da parte di un tecnico abilitato, che ne verifichi la fattibilità senza rischi di inquinamento per la risorsa.

In ogni caso gli impianti fognari, compresi eventuali allacci alla fognatura principale, dovranno essere realizzati a perfetta tenuta attraverso il metodo della doppia camicia (tubo portante e controtubo) e dotati di opportuni pozzetti di ispezione adeguatamente impermeabilizzati e comunque sulla base di criteri di sicurezza stabiliti nell'elaborato "Indirizzi per la Tutela della Acque" approvato dalla Giunta Provinciale con atto n. 530/2000. Soluzioni tecnologiche diverse sono ammesse a condizione che sia provato il livello prestazionale superiore a quello garantito dalla struttura sopra descritta <sup>177</sup>.

5.4 <sup>178</sup>- *Il P.P.16 (Via Ghiaie inferiori) dovrà prevedere la razionalizzazione della viabilità e l'allargamento di Via Ghiaie (fronte Nord ed Est sino al sovrappasso della Autostrada) e di Via Gandiolo (dal sovrappasso escluso) sino a Via Canvelli. Fatti salvi lievi e motivati adattamenti, la zonizzazione di verde privato in fregio alla viabilità e la formazione di una strada di lottizzazione interna è vincolante. L'attuazione del comparto è subordinata alla effettiva realizzazione da parte dei soggetti attuatori ed a completo loro carico delle opere fognarie generali in grado di collegare l'intervento alla rete fognaria esistente fuori comparto compreso sottopasso alla Autostrada ed ogni onere di adeguamento degli impianti esistenti per raggiungerli all'incremento prodotto dall'insediamento stesso. In alternativa a dette opere infrastrutturali generali l'attuazione del comparto è subordinata alla realizzazione delle opere ed impianti per la depurazione e smaltimento dei reflui con ogni onere (costruzione e gestione) a completo carico dei soggetti attuatori.*

5.5 <sup>179</sup> - *Il P.P. 29 individua l'area di intervento destinata esclusivamente alla delocalizzazione della ditta RESITAL attualmente insediata nel comparto PP5. La convenzione attuativa di detto P.P. dovrà:*

- a- contenere il vincolo di mantenimento dell'area all'uso esclusivo per la ditta Resital un tempo che verrà stabilito dal Consiglio Comunale e comunque non inferiore a 5 anni decorrenti dalla data di stipula della convenzione stessa;*
- b- contemplare quale onere a carico del soggetto attuatore la progettazione e realizzazione di sistemazione e razionalizzazione dell'incrocio tra via Ponte Taro e Via Canvelli con creazione di rotatoria.*
- c- Contenere l'impegno a delocalizzare la ditta nella nuova area ed a non utilizzare direttamente od indirettamente (da qualsiasi soggetto) gli immobili esistenti nel comparto PP5 con le eccezioni riportate all'articolo 32.*
- d- L'onere per gli eventuali interventi sulle condotte (ovvero cavi-canali) esistenti fuori comparto urbanistico e necessari per il loro adeguamento funzionale alle intervenute esigenze. Quanto sopra sarà supportato da adeguato studio idraulico redatto da tecnico esperto nel settore;*
- e- La sistemazione complessiva dell'area dovrà tener conto dell'esigenza di ridurre l'impatto visivo ed ambientale rispetto alle aree di confine del comparto anche mediante la creazione di fasce di verde alberato.*

<sup>177</sup> il punto 5.3.1 è stato inserito dall'Amm.zione Provinciale in sede di approvazione della variante 1-2003

<sup>178</sup> Comma inserito con variante 1-2003

<sup>179</sup> Comma inserito con variante 1-2008

## **Art. 41 - ZONA PER CENTRO TERAPEUTICO (D6)**

~~1 Definizione: tale zona coincide con un'area ex agricola in parte edificata e suscettibile di un processo di nuovo insediamento per attrezzature ed impianti di natura sanitaria di tipo privato; sono pertanto ammessi gli usi e le funzioni di cui all'art. 11/20 (U.20) delle presenti norme.~~

~~2 Interventi ammessi:~~

~~— recupero: M.O., M.S., R.9 purchè orientato all'interno degli usi previsti;~~

~~— nuova costruzione: NC.1, NC.2, NC.5.~~

~~3 Modalità di attuazione~~

~~— tipo di intervento: Piano Particolareggiato di iniziativa privata sulla Sm di comparto individuata dal Piano con apposito perimetro e definita dalle presenti Norme.~~

~~— parametri: Ut = 0,30 mq/mq~~

~~— VI = 0,5~~

~~— H max. = 8 mt.~~

~~— prescrizioni particolari: ogni intervento edilizio è subordinato ad indagine geotecnica specifica; sono vietati movimenti di terreno che alterino la morfologia esistente; l'edificazione è altresì subordinata a modalità di attuazione che consentano il corretto inserimento nel contesto paesaggistico ambientale, quali schermature arboree ed arbustive a confine, paramenti esterni ispirati alla tradizione locale, etc.<sup>180</sup>~~

<sup>180</sup> Articolo eliminato con variante 1-2004

## CAPO XIII - ZONE PRODUTTIVE AGRICOLE

### **Art. 42 - ZONE AGRICOLE DI P.R.G. (ZONE "E" ART. 13 L.R. 47/78 MODIFICATA) - NORME GENERALI**

1 - Le zone agricole sono le parti del territorio comunale destinate all'esercizio delle attività agricole, zootecniche e forestali, ovvero recuperabili alla produzione agricola o, comunque ad attività direttamente connesse con la produzione agricola (conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, ecc.).

2 - Dalle zone agricole sono esclusi gli interventi di nuova costruzione estranei alla produzione agricola ed alle esigenze dei lavoratori e delle aziende agricole.

3 - Tali zone corrispondono alle zone territoriali omogenee tipo "E" di cui all'Art. 13 della L.R. 47/78 modificata ed integrata.

4 - In tutte le zone agricole il P.R.G., nel rispetto degli obiettivi programmatici degli Artt. 8 e 40 della L.R. 47/78 modificata:

- individua e classifica le aree destinate agli usi agricoli;
- disciplina gli interventi urbanistico-edilizi e gli altri interventi sul territorio ai fini del recupero, della valorizzazione e dello sviluppo delle strutture produttive agricole;
- tutela le potenzialità colturali e le unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli e delle imprese singole ed associate;
- promuove il recupero, il massimo riuso e la valorizzazione del patrimonio edilizio, dei beni naturali, ambientali e culturali del territorio agricolo.

5 - Le concessioni rilasciate in zona agricola possono essere assoggettate ad atto d'obbligo unilaterale per quanto attiene la destinazione d'uso, nei limiti indicati dalla Legge 28.01.1977, n. 10 e secondo quanto previsto dall'Art. 40 della L.R. 47/78. E' facoltà comunale di richiedere la registrazione e trascrizione di tale atto.

6 - Sia per interventi in ampliamento o di nuova costruzione comunque ammessi, è imposta l'adozione o potenziamento dei sistemi di smaltimento e trattamento liquami ovvero l'installazione di impianti di depurazione domestica in conformità alle norme di legge vigenti in materia.

7 - Per gli stessi interventi è imposta l'estensione o il nuovo impianto di cortine arboree, anche su trama poderale esistente, per garantire un corretto inserimento dei manufatti nel paesaggio agrario.

8 <sup>181</sup> - ~~Per valutare la conformità degli interventi agricoli nelle zone agricole, ai fini del rilascio delle relative concessioni o autorizzazioni, il Sindaco si avvale della Commissione Edilizia Allargata.~~

---

<sup>181</sup> Comma eliminato con variante 1-2003

9<sup>182</sup> - ~~Allo stesso fine, per valutare gli interventi di recupero di cui al successivo Art. 42/3 ricadenti nelle zone agricole di tutela relativa e assoluta, il Sindaco si avvale della C.E.I.~~

#### **Art. 42.1 - STATO DI FATTO, FRAZIONAMENTI SUCCESSIVI**

1 - Gli appoderamenti ed i frazionamenti che risultano dai titoli di proprietà alla data di adozione del P.R.G., costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti Norme.

2 - Nei casi in cui le presenti Norme stabiliscono una superficie minima di intervento, i terreni provenienti da trasferimenti di proprietà avvenute in data successiva all'adozione del P.R.G., sono considerati validi, ai fini dell'applicazione degli indici urbanistico-edilizi, soltanto a condizione che attraverso tale trasferimento non vengano a formarsi aziende agricole residue aventi edifici per i quali risultino superati i parametri stabiliti per il tipo di edificio e di zona agricola a cui si riferiscono, salvo il caso di conversione all'urbano di tali edifici se prevista dal P.R.G. o dalle presenti Norme.

#### **Art. 42.2 - UNITA' DI INTERVENTO - MODALITA'**

1 - In tutte le zone agricole, l'unità di intervento, ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi, è costituita dai terreni di pertinenza di ciascuna azienda agricola, singola o associata, compresi nel territorio comunale e classificati come zona agricola di qualunque tipo.

2 - Ai fini del calcolo della superficie minima di intervento e dell'applicazione dei parametri edilizi, vengono computate anche le superfici dell'azienda ricadenti all'interno delle zone di rispetto e di tutela relativa e assoluta.

3 - Per l'applicazione delle presenti Norme, si fa riferimento allo stato di fatto dell'azienda al momento della richiesta di concessione, da provarsi con idonea documentazione, attestante la disponibilità ed il titolo di godimento del terreno.

4 - L'area asservita ai nuovi fabbricati ed agli interventi che prevedono aumenti di superficie utile, determinata in rapporto agli specifici parametri di edificabilità, deve essere espressamente indicata nella domanda di concessione, anche ai fini dell'introduzione in mappa e delle verifiche previste dalle presenti Norme.

5 - Il rilascio della concessione per nuovi edifici ad uso agricolo o per interventi con aumenti di Su allo stesso uso, può essere subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo in cui risulti individuata l'area asservita all'edificazione, che non potrà essere ulteriormente computata ai fini edificatori del medesimo tipo, nel termine di validità fissato dall'Art. 40 L.R. 47/78. E' facoltà comunale di richiedere la registrazione e trascrizione di tale atto a cura e spese del Concessionario.

---

<sup>182</sup> Comma eliminato con variante 1-2003

6 - Nelle aziende agricole già provviste di fabbricati, gli interventi di nuova costruzione (tipo NC) devono essere realizzati in continuità con il complesso esistente, al fine di garantire un corretto uso del territorio agricolo.

7 - Quando non diversamente disposto dalle specifiche norme di zona, gli interventi nelle zone agricole sono sempre di tipo diretto (~~Concessione o Autorizzazione~~). *Permesso di costruire o denuncia di inizio attività* <sup>183</sup>

### **Art. 42.3 - EDIFICI ESISTENTI NELLE ZONE AGRICOLE**

1 - A meno di diversa specifica indicazione delle presenti Norme, gli edifici esistenti nelle diverse zone agricole di cui al presente Capo XIII aventi destinazione rurale, sono vincolati ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto risultante dallo stato di fatto catastale alla data di adozione del P.R.G.

2 - Sono esclusi da tale vincolo gli edifici non destinati o non più destinabili all'attività agricola, già urbani o da iscriversi all'urbano, risultanti da apposito censimento. Tali edifici sono individuati e classificati sulle Tavole di P.R.G. con apposita simbologia rappresentata dal tipo di intervento previsto fra quelli di Recupero di cui al precedente Capo III, accompagnato dalla lettera "c" = civile (Es: R.6 c). Il tipo di intervento include l'area di pertinenza nel limite di 20 <sup>184</sup> volte la superficie coperta. <sup>185</sup>

3 - La medesima individuazione e classificazione può essere disposta anche per edifici riservati all'attività agricola, in presenza delle medesime caratteristiche censite. In tal caso il tipo di intervento previsto è accompagnato dalla lettera "a" = agricolo (Es: R.5 a) e si intende quale parte integrante degli interventi agricoli ammessi per la zona interessata.

4 - La classificazione di cui ai due commi precedenti contempla anche gli edifici censiti e definiti di valore culturale (storico-architettonico-ambientale) per i quali sono previsti interventi tipo R.1 - R.2 - R.3 come regolamentato dalla Disciplina Particolareggiata per le zone A.

5 - Gli usi previsti per il patrimonio di cui al precedente 3<sup>a</sup> comma sono quelli di tipo UA.1 e UA.2, nonché UA.3, UA.4 ed UA.6 ma compatibilmente con la disciplina relativa al tipo di intervento previsto. Salvo specifica indicazione nelle Tavole di Piano, gli usi previsti per il patrimonio di cui al precedente 2<sup>a</sup> e 4<sup>a</sup> comma sono quelli agricoli di cui sopra ed i seguenti: U.1, U.6, U.7, U.9, U.10, U.11, U.17, U.21 <sup>186</sup> e tutti gli usi pubblici. Valgono le limitazioni relative al tipo di intervento.

*Nelle zone non ricomprese negli ambiti di tutela di cui all'art. 33 della l.r. 47/78 e sm così come specificati dal PRG vigente, le superfici esistenti ed assentite come destinate a pubblico esercizio(U.6), possono essere modificate in superficie per "Disco-Risto" ossia ove è possibile la concomitanza di attività di ristorazione e discoteca. Tale cambio di destinazione d'uso è subordinato al rispetto della normativa riguardante l'eliminazione dell'inquinamento acustico anche relativamente ai locali attigui o vicini a diversa destinazione, al reperimento, nelle aree pertinenziali, delle dotazioni di parcheggi P1 e P3 previsti per*

<sup>183</sup> Modifica inserita con variante 1-2003

<sup>184</sup> Modificato da 10 a 20 con variante parziale 3/2000

<sup>185</sup> Introdotto con variante parziale 1/1999

<sup>186</sup> Introdotto con variante parziale 1/1999

*l'U.8 integrati come previsto dalla legge regionale 35/90 e senza che questo infici la dotazione dei parcheggi esistenti e relativi alle altre destinazioni esistenti, all'allaccio alla pubblica fognatura ovvero un adeguato impianto di trattamento dei reflui, nonché alla creazione di una adeguata viabilità per l'accesso e l'uscita dei mezzi alle aree di pertinenza. Qualora detta viabilità interessi strade ad elevato traffico (SS.9 e SS.357 ora Provinciale 357<sup>187</sup>), gli stessi dovranno essere distinti per ingresso ed uscita, essere opportunamente illuminati, segnalati ed avere eventualmente apposite corsie di decelerazioni e accelerazione conformemente ai regolamenti A.N.A.S. Relativamente alla viabilità sulla SS.9 (Via Emilia) sarà esclusa la possibilità di nuovi accessi diretti.<sup>188</sup>*

6 - Fermo restando quanto disposto al 6<sup>a</sup> e 7<sup>a</sup> comma del precedente Art. 7, eventuali integrazioni alla classificazione di cui al 2<sup>a</sup> comma di questo articolo, conseguenti a disuso o al declassamento per ristrutturazione aziendale, possono essere disposte solo in sede di adozione di P.S.A. con il medesimo atto deliberativo ovvero, in assenza, con variante normativa di cui al 4<sup>a</sup> comma dell'Art. 15 - L.R. 47/78 modificata, specie a seguito di declassamento catastale coatto (da rurale ad urbano). L'atto deliberativo deve comunque precisare il tipo di intervento e gli usi previsti per gli edifici interessati.

7 - Per gli edifici ricadenti nei nuclei frazionali delle diverse zone agricole, con esclusione di quelli definiti di valore culturale, è comunque consentito il totale recupero a fini residenziali del volume racchiuso nelle strutture esistenti, comprensivo degli eventuali ampliamenti ancorchè assentiti dalle specifiche norme di zona e fatte salve diverse prescrizioni di intervento tradotte sulle Tavole di Piano. Per tali edifici sono anche ammessi gli usi di cui all'ultima parte del precedente 5<sup>a</sup> comma.

#### **Art. 43 - TERRITORIO AGRICOLO O EXTRAURBANO - CLASSIFICAZIONE**

1 - La classificazione del territorio agricolo discende dalle indagini eseguite, comparate con le scelte di pianificazione, ed è effettuata in base alle caratteristiche fisiche, ambientali e produttive con particolare riguardo alle esigenze di tutela e valorizzazione delle risorse naturali in cui concorre il corretto uso agricolo del suolo, nonché in base ai vincoli di legge e di natura urbanistica.

2 - Il territorio agricolo comunale è soggetto a tre diverse classificazioni, corrispondenti a diversi ordini di problemi di utilizzo del suolo agricolo. Tali classificazioni perseguono un carattere di omogeneità per ognuna di esse in termini di vocazione e destinazione, anche prescindendo e sovrapponendosi ai diversi vincoli di legge gravanti sul territorio, che vengono comunque puntualmente individuati sulle Tavole di Piano con apposito contorno o perimetrazione per le aree interessate e regolamentate come per legge dalle presenti Norme.

3 - La prima classificazione interessa quegli ambiti territoriali riservati alle normali attività agricole ed estranei a particolari esigenze di tutela ambientale.  
Essa prevede:

1/a - zone agricole normali quali zone produttive agricole destinate al più generale sviluppo delle attività agricole;

---

<sup>187</sup> specificazione inserita con variante 1-2003

<sup>188</sup> Inserito con variante normativa 3/2000 il paragrafo che inizia con "Nelle zone non.." sino a "di nuovi accessi" diretti."

1/b - zone agricole di rispetto all'abitato quali zone simili alle precedenti ma con funzioni di connessione fra territorio agricolo e organismo urbano;

1/c - zone agricole di rispetto cimiteriale quali zone produttive agricole soggette alle limitazioni di cui al D.P.R. n. 285/90 ;

1/d - zona agricola di rispetto a vincolo militare, quale zona produttiva agricola soggetta alle limitazioni di legge derivanti dal vincolo militare specifico;

1/e - zone agricole specializzate, quali zone produttive a spiccata vocazione insediativa agricola.

4 - La seconda classificazione, di tipo specifico, riguarda l'individuazione di particolari porzioni di territorio di buon pregio agricolo ma di relativo valore ambientale anche dovuto ai caratteri geomorfologici e per questo sottoposte a Norme di salvaguardia con limitazioni a carattere relativo.

Essa prevede:

2/a - zone agricole instabili (dissestate o predisposte al dissesto) quali zone produttive agricole di limitata trasformazione;

2/b - zone agricole a forte acclività (con pendenze tra il 20% e il 35% o superiori) quali zone agricole di limitata produttività e trasformazione. Tali zone non sono specificatamente indicate sulle tavole di Piano perchè comprese nelle Zone dei cui al precedente punto 2/a, ma distinguibili da esse in fase attuativa sulla base di puntuale rilievo geo-morfologico e per questo normate separatamente con il successivo art. 50.

5 - La terza classificazione, di tipo ancora più specifico, riguarda l'individuazione di particolari porzioni di territorio di rilevante valore ambientale, anche dovuto a specifiche emergenze ovvero sottoposte a vincoli assoluti specifici, in cui le esigenze di salvaguardia si traducano in limitazioni di carattere assoluto.

Essa prevede:

3/a - zone di alveo ed aree esondabili zone agricole di tutela assoluta dei corsi d'acqua, ai sensi dell'art. 33 -secondo comma-lettera b) della L.R. 47/78 modificata;

3/b - zone boschive, cespugliate o di rimboschimento, quali zone agricole di tutela assoluta ai sensi dell'art. 33 - secondo comma - lettera e) della L.R. 47/78 modificata;

3/c - zone agricole soggette a vincolo militare assoluto individuate con specifico provvedimento di legge e per questo soggette a tutela assoluta.

6 - Le porzioni di territorio agricolo interessate da ulteriori vincoli di legge assoluti o relativi, quando non già comprese nelle zone di cui ai precedenti punti ed in esse disciplinate, sono individuate sulle tavole di piano con apposito perimetro o simbolo e comprendono le aree sottoposte ai seguenti vincoli:

1) vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 3267/23 e Art. 34 L.R. 47/78 modificata;

2) vincolo Paesaggistico di cui alla *ex*<sup>189</sup> Legge 1497/39 ora *Decreto Legislativo 490/99*<sup>190</sup> disposto con specifici provvedimenti o derivante dalla Legge 431/85 (Art. 1 - primo comma - lettera f);

3) vincolo fluviale-ambientale di cui alla Legge 431/85 (Art. 1 - primo comma lettera c).

4) vincolo di tutela ai pozzi per l'approvvigionamento di acque pubbliche.

7 - Per le aree vincolate di cui al precedente comma sono integralmente richiamate le discipline contenute nei provvedimenti di vincolo ed in quelli legislativi da cui hanno origine, nonchè le rispettive norme di zona in cui ricadono. In particolare ogni intervento di trasformazione del suolo o del suo stesso uso, quando ammesso, è preventivamente soggetto:

- al Nulla-osta o Autorizzazione dell'Autorità competente alla gestione del vincolo idrogeologico (Provincia);

- all'Autorizzazione Comunale di cui all'art. 7 della Legge 1497/39 e L.R. 26/78 per le aree di cui ai punti 2) e 3).

8 - Fino all'approvazione del Piano per le attività estrattive (P.A.E.), nelle intere zone di cui al presente articolo sono vietate le attività estrattive di ogni tipo.

Nelle aree di vincolo e nelle zone agricole di tutela relativa (tipo 2) ed assoluta (tipo 3), è altresì vietato il rilascio del Nulla-osta o dell'Autorizzazione ivi prescritta quando è rivolta all'esercizio dell'attività di miniera.

Nelle sole zone d'acqua e relative aree demaniali, è ammessa la movimentazione e l'estrazione di materiali litoidi, quando è rivolta all'assetto idraulico e per questo prevista da progetti o programmi degli Uffici Idraulici competenti Regionali o Statali.

9 - Tutti gli interventi edilizi ammessi di nuova costruzione, anche quando previsti in quote di ampliamento dell'esistente, devono essere realizzati, ove possibile, nell'ambito delle strutture aziendali esistenti limitando comunque la compromissione di suolo agricolo. Eventuali impedimenti di carattere geomorfologico o ambientale, ovvero discendenti da P.S.A., possono consentire la realizzazione in corpo separato ma interessando aree a scarsa produttività e a minor vincolo, così valutate in base alle indagini eseguite ed estese alla valutazione dell'impatto ambientale.

10 - Salvo il caso di P.S.A. o di P.P. ove prescritti o consentiti, tutti gli interventi in territorio agricolo sono soggetti a concessione o autorizzazione (intervento edilizio diretto).

11 - Gli usi, come definiti al precedente Titolo III complessivamente ammessi (previsti e compatibili) per le zone agricole, ed articolati nelle diverse sottozone del presente Capo XIII, sono i seguenti:

- Abitazioni agricole (UA. 1)

- Fabbricati e strutture di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole aziendali ed interaziendali (UA. 2)

- Allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale (UA. 3)

---

<sup>189</sup> Precisazione inserita con variante 1-2003

<sup>190</sup> Precisazione inserita con variante 1-2003

- Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici (UA. 4)
- Serre fisse (UA. 5)
- Edifici o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo (UA. 6)
- Infrastrutture (U.A 7)
- Allevamenti ittici ad uso produttivo (UA.8)
- Silvicultura - pioppicoltura (UA. 9)
- Altre opere di trasformazione del suolo agricolo (UA.12)
- Artigianato produttivo incompatibile (U. 12) solo se esistente
- Industria incompatibile (U.14) solo se esistente
- Impianti tecnici (U.19)
- Sedi cimiteriali (U.22) solo nelle apposite zone
- Distributori di carburante (U.23)
- Attività produttive agroalimentari (U.24) solo nelle apposite zone
- Allevamenti zootecnici di tipo intensivo (UA.10) solo nelle apposite zone
- Lagoni di accumulo per liquami (UA. 11) solo se connessi agli usi UA.3 e UA.10

**Art. 44 - ZONE AGRICOLE NORMALI (E 1/a)**

1 - Interventi ammessi: tutti gli interventi di recupero di cui al Capo III, fatti salvi i limiti imposti dalla relativa classificazione, ivi compreso R. 9 purchè orientato all'interno degli usi previsti; tutti gli interventi di nuova costruzione di cui al Capo IV.

2 - Usi previsti: UA.1, UA.2, UA.3, UA.4, UA.5, UA.6, UA.7, UA.8, UA.9, UA.10, U.19.

3 - Parametri urbanistico-edilizi da applicarsi per gli usi gricoli previsti:

1) Abitazioni agricole (UA.1)

Su = mq. 130 per ciascun intervento di NC realizzato da soggetto avente i requisiti di cui al precedente Art. 9, aumentati di mq. 40 per ogni componente del nucleo familiare oltre le quattro unità e con un massimo di mq. 400; è comunque posto il limite invalicabile di If.= 0.03 mc./mq comprensivo degli interventi di recupero e di nuova costruzione.

H max = mt. 10,00;

VI = 0,5.

2) Fabbricati e strutture di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole aziendali ed interaziendali (UA.2)

Uf = 0,02 mq/mq per ciascun intervento di NC;

H max = 8,50 salvo le strutture tecnologiche che richiedono una maggiore altezza;

VI = 0,5;

Questa possibilità edificatoria si somma a quella degli usi successivamente elencati per i quali, invece le possibilità edificatorie non sono fra loro cumulabili.

3) Allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale (UA.3)

Si distinguono in:

UA.3.1 - Allevamenti aziendali bovini: Uf = 0,03 mq/mq;

UA.3.2 - Allevamenti aziendali suini: Uf = 0,002 e solo se integrativi all'allevamento principale diverso;

UA.3.3 - Allevamenti aziendali di altro tipo: Uf = 0,02 mq/mq;

UA.3.4 - Stalle sociali: Uf = 0,3 mq/mq.

Per tutti gli usi di cui al presente punto 3):

H max = 8,50 salvo le strutture tecnologiche che richiedono una maggiore altezza;

VI = 0,5 con un minimo di distanza dai confini di mt. 10 per l'ampliamento dell'esistente e di mt. 20 per la NC.

4) Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici (UA.4)

Uf = 0,30 mq/mq;

H max = mt. 8,50 esclusi i manufatti tecnologici;

VI = 0,5 con un minimo di mt. 10 di distanza dai confini;

Parcheggi tipo P3 = 20 mq/100 mq di Su.

5) Serre fisse (UA.5)

Uf = 0,60 mq/mq

6) Edifici o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole singole o associate e per il territorio agricolo (UA.6)

Uf = 0,30 mq/mq;

H max = mt. ~~6,50~~ mt. 8.50<sup>191</sup> esclusi i manufatti tecnologici;

VI = 0,5 con un minimo di mt. 10,00 di distanza dai confini;

Parcheggi di tipo P3 = 20 mq/100mq di Su.

7) Infrastrutture (UA.7) - Impianti tecnici (UA.19) e altre opere di trasformazione del suolo (UA.12)

Non sono prescritti parametri urbanistico-edilizi, ma si realizzano secondo le norme specifiche degli organi competenti. Gli impianti tecnici possono essere individuati con apposita simbologia sulle Tavole di Piano.

8) Allevamenti ittici ad uso produttivo (UA.8)

Ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistico-edilizi relativi ad eventuali altri usi agricoli afferenti all'azienda agricola nella quale esiste o è previsto l'allevamento ittico, la superficie fondiaria di pertinenza si assume pari al triplo della superficie effettiva degli invasi destinati all'allevamento stesso. Le attrezzature per l'itticoltura saranno esclusivamente adibite a fini produttivi di carni alternative, con l'esclusione di ogni utilizzazione legata ad attività commerciali o per il tempo libero; esse non potranno dare luogo ad attività estrattive di terreno e, nel rispetto delle vigenti disposizioni sanitarie, dovranno prevedere la realizzazione di zone d'acqua per una superficie non inferiore a 5.000 mq.

9) Silvicultura-Pioppicoltura (UA.9)

Per tale uso non sono previsti particolari parametri urbanistico-edilizi, salvo il richiamo alle norme di distanza dai confini di proprietà dettate dal Codice Civile.

10) Distributori di carburante (U.23)

Si richiamano integralmente le disposizioni del successivo Art. 70.

11) Allevamenti zootecnici di tipo intensivo (UA.10)

Non sono ammessi nuovi allevamenti di questo tipo, salvo le stalle sociali e gli allevamenti integrativi a caseifici sociali. Gli allevamenti esistenti possono essere ampliati nella misura massima del 10% della Su esistente alla data di adozione del P.R.G., nel rispetto delle distanze di cui al D.M. 1.4.1968 n. 1444 con un minimo di mt. 30 dai confini e semprechè siano dotati di impianti depuranti e mettano in atto accorgimenti tecnologici e sanitari conformi alle disposizioni delle autorità competenti. Ampliamenti superiori e nuovi interventi sono subordinati a specifica variante al P.R.G., anche sulla base di programmi di ristrutturazione organica del settore, sulla base di studi specifici condotti sui parametri fisici del suolo (pendenza, permeabilità, possibilità di scolo, stabilità, ecc.) e alla luce di elementi che consentano una adeguata soluzione del problema in rapporto alle esigenze di salvaguardia ambientale ed ecologica e alle necessità infrastrutturali con particolare

<sup>191</sup> Modifica con variante 1-2004

riferimento alla depurazione e smaltimento degli scarichi. Detta variante provvederà anche a dettare la relativa disciplina di intervento.

#### 12) Lagoni di accumulo per liquami (UA.11)

Sono ammessi soltanto se connessi gli usi agricoli UA.3, UA.4 e UA.10. I parametri, i criteri e le tecniche specifiche previsti per la realizzazione dei lagoni di accumulo sono stabiliti con apposito Regolamento Comunale, il quale deve pure individuare i limiti massimi di spandimento agronomico dei liquami per le varie zone agricole del territorio comunale, in applicazione della Legge 319/76 modificata ed integrata, nonché dalle LL.RR. 7/83 e 13/84 e successive modificazioni.

4 - Salvo il caso di P.S.A., tutti gli interventi ammessi sono subordinati ad apposita relazione sugli indirizzi produttivi dell'azienda, il riparto colturale, il carico umano, il fabbisogno di vani e di volumi di servizio e la posizione infrastrutturale con particolare riguardo agli scarichi ed ai ricettori di confluenza.

5 - Sono richiamate le disposizioni generali di cui al Capo IV, nonché quelle relative al recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al Capo III e agli artt. 12.13 e 42.3.

### **Art. 44.1 - SUPERFICI MINIME DI INTERVENTO**

1 - Per gli usi agricoli di seguito indicati, sono richieste le seguenti superfici minime di intervento (Sm) per la realizzazione di interventi di nuova costruzione tipo NC.1:

a) abitazioni agricole UA.1: la Sm richiesta varia in funzione del tipo di azienda agricola come di seguito indicato:

	Azienda preesistente all'adozione del P.R.G.	Azienda frazionata successivamente
Ordinamento zootecnico	6 Ha <sup>192</sup>	12 Ha <sup>193</sup>
Ordinamento intensivo ortofrutticolo e vitivinicolo <sup>194</sup>	1,5 Ha	4 Ha
Ordinamento intensivo ortoflorovivaistico e zootecnico intensivo	1 Ha	2 Ha
Ordinamento misto	3 Ha	6 Ha
Ordinamento estensivo	7 Ha <sup>195</sup>	14 Ha <sup>196</sup>

b) Usi di tipo UA.2 e UA.3: Sm = 3 Ha per aziende frazionate successivamente all'adozione del P.R.G.

<sup>192</sup> modificato da 4 a 6 con variante parziale 1/1999

<sup>193</sup> modificato da 8 a 12 con variante parziale 1/1999

<sup>194</sup> inserito con Variante 1-2004

<sup>195</sup> modificato da 5 a 7 con variante parziale 1/1999

<sup>196</sup> modificato da 10 a 14 con variante parziale 1/1999

c) Usi di tipo UA.4, UA.5 e UA.6: Sm = 5.000 mq salvo preesistenze minori.

#### **Art. 44.2 - SUPERAMENTO DEI LIMITI E DEI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

1 - I limiti di edificabilità e gli altri parametri urbanistico-edilizi stabiliti dai precedenti Artt. 44 e 44/1, possono essere superati, ai sensi dell'Art. 40 della L.R. 47/78 modificata, in seguito all'approvazione di un Piano di Sviluppo Aziendale e/o Interaziendale, nell'ambito degli obiettivi produttivi stabiliti dal Piano stesso.

2 - Gli interventi edilizi previsti dal Piano di Sviluppo Aziendale e/o Interaziendale dopo l'approvazione del Piano stesso, sono comunque sottoposti alla procedura della concessione.

3 - Il Piano di Sviluppo Aziendale e/o Interaziendale è pertanto obbligatoriamente richiesto nei seguenti casi:

- per le aziende agricole che, essendo nelle condizioni previste dalla L.R. 18/77, intendano usufruire delle provvidenze previste dalla Legge stessa in attuazione delle direttive comunitarie per la riforma dell'agricoltura;

- per le aziende agricole che, essendo nelle condizioni previste dalla L.R. 18/77, per documentate esigenze produttive, intendano richiedere la concessione edilizia per opere eccedenti i limiti previsti dalle norme di zona per l'intervento edilizio diretto, ai sensi dell'ottavo comma dell'Art. 40 della L.R. 47/78 modificata;

- per le aziende agricole che intendano concentrare le possibilità edificatorie di appezzamenti di terreno situati in comuni limitrofi; in questo caso è però indispensabile che il Piano di Sviluppo sia accompagnato da atto unilaterale d'obbligo per la trascrizione dei vincoli di inedificabilità alla conservatoria degli Atti Immobiliari.

4 - Nei casi in cui il Piano di Sviluppo viene presentato al fine di realizzare interventi edilizi, la sua validità, ai sensi della presente normativa urbanistica, non potrà avere durata inferiore ai sei anni. Per tale durata, il Piano è vincolante per l'azienda, e questa non potrà richiedere concessioni edilizie se non in conformità a quanto previsto nel Piano approvato.

5 - Decorso il termine di validità del Piano, questo perde ogni efficacia per le parti non realizzate, e qualunque richiesta di concessione edilizia in esso prevista è subordinata alla approvazione di un nuovo Piano di Sviluppo.

6 - Eventuale variante al Piano di Sviluppo può essere approvata, entro il termine di validità del Piano stesso, solo in base ad un'adeguata documentazione sui validi motivi per i quali la variante è richiesta; in tal caso la variante è approvata con la stessa procedura richiesta per l'approvazione originaria.

7 - Le superfici minime di intervento relative alle aziende di nuova formazione per realizzare abitazioni agricole UA.1, indicate al secondo comma del precedente Art. 44/1, possono - attraverso l'approvazione di un Piano di sviluppo Aziendale e/o Interaziendale - essere ridotte fino ai minimi previsti per le aziende preesistenti.

#### **Art. 45 - ZONE AGRICOLE DI RISPETTO DELL'ABITATO (ZONE OMOGENEE E 1/b)**

1 - Interventi ammessi:

- recupero: M.O., M.S. ed R.6 salvo quelli indicati sulle Tavole di Piano, oltre ad R.9 purchè orientato all'interno degli usi ammessi;

- nuova costruzione: NC.5 nei limiti dei servizi tecnologici, nonché quelle connesse all'uso U.17 e U.19 per le sole attrezzature a cielo libero se associate agli interventi di recupero previsti per gli usi urbani consentiti.

2 - Usi ammessi: oltre al normale uso agricolo del suolo, esteso ad UA.7 e UA.9 sono ammessi gli usi U.17 nei limiti del comma precedente; per gli edifici esistenti sono tollerati gli usi in atto ad esclusione di UA.1 e UA.3, nonché gli usi urbani di cui all'art. 42.3 per gli interventi di recupero individuati sulle Tavole di Piano.

3 - E' vietata qualsiasi ulteriore modificazione al suolo agricolo anche connessa agli usi UA.12.

#### **Art. 46 - ZONE AGRICOLE DI RISPETTO CIMITERIALE (E 1/c)**

1 - Interventi ammessi:

- recupero: M.O., M.S. ed R.5 salvo quelli indicati sulle Tavole di Piano, oltre ad R.9 purchè orientato all'interno degli usi ammessi.

- nuova costruzione: NC.5 nei limiti dei servizi tecnologici e con esclusione di qualsiasi manufatto avente carattere di edificio, fatte salve le attrezzature cimiteriali.

2 - Usi ammessi: il solo normale uso agricolo del suolo esteso agli usi UA.7 e UA.9, oltre a U.19 e U.22; per gli edifici esistenti sono tollerati gli usi in atto ad esclusione di U.12, U.14 e UA.3 e, sono ammessi gli usi e UA.2, nonché gli usi urbani di cui all'art. 42.3 per gli interventi di recupero individuati sulle Tavole di Piano, ma senza aumento della Su esistente.

3 - E' vietata qualsiasi ulteriore modificazione del suolo agricolo anche connessa agli usi UA.12. In particolare è vietata la perforazione di pozzi per uso irriguo.

#### **Art. 47 - ZONE AGRICOLE DI RISPETTO A VINCOLO MILITARE (E 1/d)**

1 - Interventi ammessi:

- recupero: M.O., M.S. ed R.6 salvo quelli indicati sulle Tavole di Piano, oltre ad R.9 purchè orientato all'interno degli usi ammessi;

- nuova costruzione: NC.5 nei limiti dei servizi tecnologici a carattere locale o comunale di modesta entità, ovvero solo se conseguenti a strumenti di pianificazione o

programmazione a livelli superiori, nonché quelle connesse all'uso U.17 per le sole attrezzature a cielo libero se associate agli interventi di recupero previsti per gli usi urbani consentiti; sono anche ammesse attrezzature e manufatti necessari all'uso agricolo del suolo, ma solo se precari e di modesta entità e con esclusione di quelli a carattere edilizio-murario.

2 - Usi ammessi: oltre al normale uso agricolo del suolo esteso a UA.7 e UA.9, sono ammessi gli usi U.17 e U.19 nei limiti del precedente comma; per gli edifici esistenti sono tollerati gli usi in atto ad esclusione di UA.3, e sono ammessi gli usi urbani di cui all'Art. 42.3 per gli interventi di recupero individuati sulle Tavole di Piano.

3 - E' vietata qualsiasi ulteriore modificazione del suolo agricolo, anche connessa agli usi UA.12.

4 - Ogni intervento ammesso è soggetto alla particolare disciplina emessa dall'Autorità Militare e al relativo Nulla-Osta.

#### **Art. 48 - ZONE AGRICOLE SPECIALIZZATE (E 1/e)**

1 - Interventi ammessi:

- recupero: M.O., M.S. ed R.8, salvo gli interventi individuati sulle Tavole di Piano.

- nuova costruzione: tutti gli interventi di cui al Capo IV.

2 - Usi previsti: UA.2, UA.3, UA.4, UA.6, UA.7, UA.10 e U.24.

3 - Modalità di attuazione:

- tipo di intervento: Edilizio Diretto per gli insediamenti già esistenti e Piano Particolareggiato di iniziativa privata per i nuovi insediamenti;

-parametri: Sm = Superficie minima di comparto come individuata sulle Tavole di Piano con Sm di Sub-Comparto = 10.000 mq. per i nuovi insediamenti soggetti a P.P.;

Ut = 3.000 mq/ha comprensivo delle abitazioni per il titolare ed il personale di custodia nel limite di 240 mq. di S.U. estendibili a 350 mq. di S.U. nei casi di UA.4 e comunque non superiore al 50 % della S.U. produttiva;<sup>197</sup>

H max = in relazione alle esigenze tecnologiche ed aziendali;

VI = 0,5 con un minimo di mt. 10,00 dai confini;

Standards pubblici di parcheggi come Art. 11.13 delle presenti norme.

4 - Gli interventi di cui al presente art. sono soggetti a tutte le norme vigenti e a tal fine puntualmente verificati dall' Autorità Sanitaria competente. Sono inoltre richiamate le intere

---

<sup>197</sup> Introdotto con variante parziale 1/1999

disposizione di cui al precedente Capo VI ed in particolare quelle di cui all' art. 10.2 con riferimento alla carta della vulnerabilità degli acquiferi allegata al P.R.G..

**Art. 49 - ZONE AGRICOLE INSTABILI, DISSESTATE O PREDISPOSTE AL DISSESTO (E 2/a)**

1 - Interventi ammessi:

- recupero: M.O., M.S. ed R.6 salvo quelli indicati sulle Tavole di Piano, oltre ad R.9 purchè orientato all'interno degli usi ammessi.

- nuova costruzione: NC.5 nei limiti dei servizi tecnologici e con esclusione di qualsiasi manufatto avente carattere di edificio e previa indagine geologica e geotecnica, nonchè quelle connesse all'uso U.17 per le sole attrezzature a cielo libero se associate agli interventi di recupero per gli usi urbani consentiti.

2 - Usi ammessi: oltre al normale uso agricolo del suolo ma con divieto alle arature profonde, sono ammessi gli usi U.17 e U.19 nei limiti del precedente comma, nonchè UA.9; per gli edifici esistenti sono tollerati gli usi in atto ad esclusione di U.12, U.14 e UA.3 e sono ammessi solo gli usi UA.1 e UA.2, nonchè gli usi urbani di cui all'Art. 42.3 per gli interventi di recupero individuati sulle Tavole di Piano.

3 - E' vietata qualsiasi ulteriore modificazione del suolo agricolo anche connessa agli usi UA.12.

**Art. 50 - ZONE AGRICOLE A FORTE ACCLIVITA' (E 2/b)**

1 - Interventi ammessi:

- recupero: M.O., M.S. ed R.6 salvo quelli indicati sulle Tavole di Piano, oltre ad R.9 purchè orientato all'interno degli usi ammessi. In tali aree, distinguibili nell' ambito delle zone di cui al precedente art. 49 sulla base di puntuale rilievo geomorfologico, l' intervento ammesso di tipo R6 non può comportare la ,ricomposizione dei volumi prevista al precedente art. 7.13.

- nuova costruzione: NC.5 nei limiti dei servizi tecnologici e con esclusione di qualsiasi manufatto avente carattere di edificio e previa indagine geologica e geotecnica, nonchè connesse all'uso U.17 per le sole attrezzature a cielo libero se associate agli interventi di recupero per gli usi urbani consentiti.

2 - Usi ammessi: oltre al normale uso agricolo del suolo ma con divieto alle arature, sono ammessi gli usi U.17 e U.19 nei limiti del precedente comma; per gli edifici esistenti sono tollerati gli usi in atto ad esclusione di U.12, U.14 e UA.3, e sono ammessi solo gli usi UA.1 e UA.2, nonchè gli usi urbani di cui all'Art. 42.3 per gli interventi di recupero individuati sulle Tavole di Piano.

3 - E' vietato qualsiasi ulteriore modificazione del suolo agricolo anche connessa agli usi UA.12.

**Art. 51 - ZONE DI ALVEO ED AREE ESONDABILI E ZONE AGRICOLE DI TUTELA ASSOLUTA DEI CORSI D'ACQUA (E 3/a)**

1 - Interventi ammessi:

- recupero: M.O., M.S. ed R.6 *per il quale non sono consentiti ampliamenti o nuove costruzioni se non eseguite da imprenditore agricolo a titolo principale a servizio dell' "Azienda Agricola"*<sup>198</sup>, salvo quelli indicati sulle Tavole di Piano ed R.9 purchè orientato all'interno degli usi ammessi, ~~nonchè R.8 per le sole aziende agricole esistenti, esercitabile anche in corpo separato con esclusione delle zone d'alveo e delle aree esondabili ed estensibile ai cascifici esistenti con dimissione o in riduzione degli allevamenti suinicoli integrativi eventualmente esistenti.~~<sup>199</sup>

- nuova costruzione: NC.5 nei limiti dei servizi tecnologici a carattere locale o comunale di modesta entità oltre a quelli che richiedono la vicinanza del corso d'acqua ovvero, solo se conseguenti a strumenti di pianificazione o programmazione a livelli superiori.

2 - Usi ammessi: il solo uso agricolo del suolo, esteso a UA.7, UA.8 e UA.9, oltre a U.19 nonchè U.17 per le sole attrezzature a cielo libero con esclusione di qualsiasi opera edilizia; per gli edifici esistenti sono tollerati gli usi in atto ad esclusione di U.12, U.14, UA.10 e UA.11 e sono ammessi gli usi agricoli restanti, nonchè gli usi urbani di cui all'Art. 42.3 per gli interventi di recupero individuati nelle Tavole di Piano.

3 - La zona di cui al presente articolo comprende anche la zona d'acqua o demaniale relativa al corpo idrico interessato (invasi ed alvei dei corsi d'acqua del P.T.P.R.), anche se non appositamente contraddistinta sulle Tavole di Piano. In essa sono altresì applicabili le disposizioni di cui al T.U. sulle acque che qui si richiama (R.D. 11.12.1933, n. 1775) nonchè del P.T.P.R. medesimo.

4 - Gli impianti fissi di preparazioni di materiali litoidi e di conglomerati, sono tollerati solo se già esistenti come individuati sulle Tavole di Piano con apposito simbolo. Per essi sono consentiti interventi di tipo R.8 in subordine alla sistemazione ambientale degli impianti e delle aree di pertinenza, nonchè gli interventi prescritti dagli uffici preposti al loro controllo (Difesa del Suolo, U.S.L., ecc.).

E' comunque vietata ogni altra attività di deposito e stoccaggio di materiali, anche a cielo libero.

5 - Ogni intervento che comporti modificazione del suolo o l'esecuzione di opere, è soggetta all'autorizzazione di cui all'Art. 7 della Legge 1497/39 ai sensi dell'Art. 1 della Legge 431/85 perchè soggetta ai vincoli in essa indicati (primo comma - lettera c).

6 - Le disposizioni di cui al presente articolo, ad esclusione del precedente quinto comma, si applicano anche per i corsi d'acqua minori aventi carattere demaniale (rii, canali, ecc.) e per una fascia della profondità di mt. 10,00 dal limite demaniale, indipendentemente dalla destinazione di zona agricola in cui ricadono.

*7- Sono comunque consentite nuove costruzioni a servizio delle aziende agricole esistenti, eseguite dall'imprenditore agricolo a titolo principale nel rispetto degli*

<sup>198</sup> Inserito con variante 1-2004

<sup>199</sup> Parte eliminata con variante 1-2004

*indici e parametri fissati per le zone agricole normali con esclusione delle zone d'alveo e delle aree esondabili;* <sup>200</sup>

**Art. 52 - ZONE BOSCHIVE, CESPUGLIATE O DI RIMBOSCHIMENTO QUALI ZONE AGRICOLE DI TUTELA ASSOLUTA (E 3/b)**

1 - Interventi ammessi:

- recupero: M.O., M.S. ed R.6 salvo quelli individuati sulle Tavole di Piano, nonchè R.9 purchè orientato all'interno degli usi ammessi.

- nuova costruzione: NC.5 nei limiti dei servizi tecnologici a carattere locale o comunale di modesta entità, ovvero solo se conseguenti a strumenti di pianificazione o programmazione a livelli superiori; sono anche ammesse attrezzature e manufatti necessari all'uso agricolo del suolo, ma solo se precari e di modesta entità e con esclusione di quelli a carattere edilizio-murario.

2 - Usi ammessi: il solo uso agricolo-forestale del suolo, esteso ad UA.7 ed UA.9 nonchè U.19 con relative attrezzature nei limiti definiti al comma precedente; per gli edifici esistenti sono tollerati gli usi in atto ad esclusione di U.12 e U.14 e sono ammessi solo gli usi UA.1, UA.2,UA.3, nonchè gli usi urbani di cui all'Art. 42.3 per gli interventi di recupero individuati sulle Tavole di Piano.

3 - E' vietata qualsiasi ulteriore modificazione del suolo agricolo, anche connessa agli usi UA.12.

4 - Ogni intervento che comporti modificazione del suolo, quando ammesso, è soggetto ad indagine geologica preventiva.

**Art. 53 - ZONE AGRICOLE SOGGETTE A VINCOLO MILITARE ASSOLUTO (E 3/c)**

1 - In tali zone è solo riconosciuto lo stato di fatto esistente alla data di adozione del P.R.G.. Ogni modificazione è soggetta a particolare disciplina emessa dall'Autorità Militare e al relativo Nulla-Osta o Autorizzazione.

---

<sup>200</sup> Comma inserito con variante 1-2004

## **TITOLO V - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO**

### **CAPO XIV - STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

#### ***Art. 54 - DIVERSE MODALITA' DI ATTUAZIONE***

1 - Il P.R.G. si attua per mezzo di strumenti urbanistici preventivi ( anche definiti Piani Urbanistici attuativi o comparti di intervento unitario ), ovvero per mezzo di interventi edilizi diretti (concessioni ed autorizzazioni), questi ultimi anche soggetti a particolari prescrizioni (preprogetto edilizio e concessione o autorizzazione convenzionata) quando richieste dalle specifiche Norme di Zona, nei modi e nelle forme ivi indicate.

2 - Gli strumenti di attuazione sono coordinati dal Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) di cui all'Art. 13 della L. 10/77 ed alla L.R. 2/78 modificata.

3 - Per l'elaborazione del Programma Pluriennale di Attuazione del P.R.G., ai sensi della legislazione vigente, si fa riferimento specifico agli strumenti di attuazione, agli interventi, agli usi, ed all'articolazione in zone previsti dalle presenti Norme.

4 - Le previsioni di P.R.G. ( Zonizzazione, simbologia e norme) in tema di aree pubbliche, costituiscono la base per il Piano dei Servizi di cui all' art. 13 secondo comma, punto 5) della Legge Regionale 47/78 modificata e troverà la sua specificazione in sede del P.P.A. di cui al precedente comma. Il Piano dei Servizi sarà pertanto approvato contestualmente a detto P.P.A., o successivamente ad esso con atto autonomo, e le somme eventualmente ricavate dalle monetizzazioni sono destinate all' attuazione di detto Piano.

#### ***Art. 55 - COMPARTO DIRETTO (C.D.)***

1 - E' uno strumento di attuazione in aree insediabili di limitata estensione, non necessitanti di urbanizzazioni generali ed in cui possono essere definiti dal P.R.G. il sistema della viabilità interna e normalmente le aree di standard.

2 - Preventivamente alla richiesta di concessione edilizia per l'edificazione, deve essere presentato ed approvato dal Sindaco, previo parere della Commissione Edilizia, un pre-progetto edilizio esteso a tutta l'area perimetrata dal Piano ed i cui contenuti sono:

- estratti catastali e di P.R.G.;
- rilievo topografico dell'area in scala non inferiore a 1:200;
- documentazione fotografica dell'area e del suo intorno;
- progetto di sistemazione urbanistica ed edilizia, con indicazione delle aree ed opere pubbliche da realizzare e cedere gratuitamente al Comune, delle Sezioni di strade e pedonali, delle aree da edificare, delle altezze e del numero dei piani degli edifici in scala non inferiore a 1:200;
- progetto esecutivo di tutti gli impianti tecnologici (reti, gas, acqua, fognatura, etc.) in scala non inferiore a 1:200;
- assonometria della sistemazione di progetto con specificazione dei materiali costruttivi da impiegare a vista;

- progetto della sistemazione delle aree a verde pubblico, se previste, con l'indicazione degli elementi arborei ed arbustivi da piantumare e relative essenze, nonché delle attrezzature;
- relazione tecnica descrittiva estesa agli aspetti economici con stima dei costi delle opere di urbanizzazione da realizzare;
- relazione geologico-tecnica a supporto dell'edificazione prevista.

3 - Dopo l'approvazione del pre-progetto e comunque prima dell'autorizzazione del Sindaco alla sua realizzazione, dovrà essere prodotto dalla proprietà un atto d'obbligo unilaterale, con relativo frazionamento, contenente gli obblighi e le cessioni, nonché una fidejussione a garanzia per l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare .

4 - La cessione delle aree ed opere pubbliche avverrà secondo quanto stabilito nell'atto d'obbligo e comunque prima della ultimazione degli edifici.

5 - Con il pre-progetto edilizio possono essere consentite motivate variazioni al disegno definito dal P.R.G., fermo restando il rapporto fra spazi pubblici e spazi destinati all'edificazione.

6 - Le aree di urbanizzazione secondaria da cedersi sono tutte quelle individuate sulla cartografia di P.R.G. internamente al perimetro di comparto diretto aventi destinazione di territorio urbano a prevalente funzione di servizio; qualora tali aree non corrispondano allo standard minimo fissato in funzione degli usi, le aree carenti possono essere reperite all'esterno purchè aventi analoga destinazione, ovvero possono essere monetizzate nei modi stabiliti dalle presenti norme ( vedere art. 54 quarto comma ).

#### **Art. 56 - STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI DI ATTUAZIONE**

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

- a) i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
- b) i Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
- c) i Piani di Recupero (P.R.) di iniziativa pubblica e privata;
- d) i Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata (P.P.), formati ai sensi della L. 1150/42, ed ai sensi degli Artt. 20, 21, 22 e 25 della L.R. 47/78 modificata;
- e) i Piani di sviluppo Aziendali ed Interaziendali (P.S.A.) di cui alla L.R. 18/77 formati ai fini e per gli effetti dell'Art. 40 della L.R. 47/78 modificata.
- f) i Piani Integrati Operativi di cui al successivo art. 60.1;

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

3 - Per le procedure di approvazione ed attuazione degli strumenti urbanistici preventivi di cui alle lettere a), b) c) e d), del precedente primo comma, è fatto riferimento agli artt. 21,

22, 23, 24 e 25 della L.R. 47/78 modificata. Per tali strumenti è obbligatorio il ricorso al parere preventivo di cui alla L.R. 33/90.

4 - Per tali strumenti attuativi, nel caso in cui agiscano in variante al P.R.G., si richiamano i limiti e le procedure di cui all'art. 3 della L.R. 46/88 modificata.

#### ***Art. 57 - PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE E PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI***

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

2 - Per quanto riguarda gli usi residenziali e produttivi ammissibili in detti Piani, si fa riferimento rispettivamente agli Artt. 27 e 35 delle presenti Norme (zone residenziali e zone produttive urbane).

#### ***Art. 58 - PIANI DI RECUPERO***

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

2 - Per tali piani si applicano le procedure di legge e le disposizioni di cui al precedente art. 56.

#### ***Art. 59 - PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE ED INTERAZIENDALE***

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

2 - Il P.S.A. si applica in conformità della L.R. 18/77 e secondo i criteri indicati all'art. 40 della L.R. 47/78 modificata ed è approvato nei modi e nelle forme previste da tali disposti di legge.

3 - Il P.S.A., quando proposto ai fini dell'art. 40 della L.R. 47/78 modificata, è soggetto ad adozione comunale mediante Deliberazione Consigliare, sentito il parere della Commissione Edilizia Allargata. Lo stesso Piano è successivamente approvato dall'Amministrazione Provinciale come per legge.

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

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

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

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

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

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

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

- dimostrazione della reale disponibilità, nei tempi utili, dei terreni che si intendono acquisire o con i quali si intende ampliare la superficie produttiva;

- descrizione degli indirizzi colturali e produttivi dell'azienda e delle infrastrutture tecniche e di servizio;

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

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

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

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

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

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

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

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

8 - Se il P.S.A. interessa anche appezzamenti di terreno condotti in affitto o ricadenti in Comuni diversi ma limitrofi e facenti parte di una stessa unità aziendale, è possibile concentrare le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione delle norme di zona su uno o più appezzamenti; in questo caso tutti i terreni utilizzati per giustificare l'esigenza di una maggiore edificazione restano vincolati all'inedificabilità per quanto riguarda gli usi agricoli UA.1, UA.2, UA.3 e UA.5 definiti al precedente Capo VIII; detto vincolo può essere superato solo con un altro P.S.A.

9 - Gli interventi previsti nel P.S.A., dopo l'approvazione di quest'ultimo, devono comunque essere sottoposti alla procedura del rilascio della concessione edilizia.

#### **Art. 60 - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA**

1 - Le presenti Norme e gli elaborati grafici del P.R.G. definiscono e individuano i casi di attuazione attraverso il Piano Particolareggiato di cui al presente articolo.

2 - E' facoltà del Comune, in sede di Programma Pluriennale di Attuazione o attraverso Deliberazione Consiliare, autorizzare i proprietari richiedenti a predisporre il Piano Particolareggiato di iniziativa privata, di cui all'Art. 25 della medesima Legge Regionale.

3 - Il P.R.G. definisce i criteri ed i contenuti urbanistici e programmatici da assumere per la progettazione dei Piani Particolareggiati; tali contenuti sono prescrittivi, salvo diversa esplicita indicazione delle presenti Norme. Il P.R.G. predetermina inoltre, nei modi e nei casi previsti dalle presenti Norme e dal Regolamento Edilizio, i gradi di libertà lasciati alla progettazione dei richiamati Piani Particolareggiati, con riferimento agli usi, ai criteri distributivi, alla capacità insediativa ed al perimetro dei comparti di attuazione.

4 - Il perimetro delle aree sottoposte a Piano Particolareggiato è individuato negli Elaborati Grafici.

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

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

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

8 - Il Piano Particolareggiato si applica nei casi richiamati al precedente Titolo IV ed individuati negli Elaborati Grafici.

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

10 - Per quanto riguarda i criteri distributivi e localizzativi all'interno del comparto di attuazione, le indicazioni contenute negli elaborati grafici della zonizzazione del P.R.G., riguardanti le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le superfici fondiarie, hanno valore di massima.

11 - Per quanto riguarda gli standards urbanistici relativi alle aree per l'urbanizzazione secondaria, vanno rispettate le quantità fissate dalla zonizzazione del P.R.G. interna o esterna al comparto di intervento; in assenza di essa le aree da cedere gratuitamente al Comune dovranno essere pari ai minimi fissati dall'Art. 46 della L.R. 47/78 modificata, nonchè ai minimi fissati dalle presenti norme in relazione agli usi previsti. E' possibile il reperimento della S2 fuori comparto qualora previsto dal Piano dei Servizi di cui all' art. 54 quarto comma.

12 - La capacità insediativa è fissata dalle Norme di zona, anche mediante specifica assegnazione ovvero derivante dagli indici previsti.

13 - Il comparto di P.P. è sempre proponibile e realizzabile anche per stralci funzionali di intervento convenzionati separatamente, fermo restando per ognuno di essi il rispettivo carico di obblighi in stretto rapporto con le capacità insediative.

#### ***Art. 60.1 - PIANI INTEGRATI OPERATIVI (P.I.O.) - NORME GENERALI***

1 - I Piani Integrati Operativi, anche con riferimento al Capo V della Legge 179/92, possono essere finalizzati rispettivamente o congiuntamente:

- alla riorganizzazione e riqualificazione urbanistica ed ambientale dei quartieri periferici;
- alla realizzazione di infrastrutture e di attrezzature per servizi pubblici di quartiere o di interesse urbano;
- alla realizzazione di un equilibrato rapporto fra interventi residenziali o produttivi di edilizia privata ed edilizia convenzionata o pubblica o comunque assistita.

2 - I P.I.O. sono strumenti urbanistici preventivi e attuativi di iniziativa pubblica o privata estesi ad una superficie minima di intervento individuata e delimitata con apposito perimetro nelle Tavole di Piano, denominati con la sigla P.I.O. seguita da un numero progressivo. Per essi si applica anche la disciplina del precedente art. 60, intendendosi però vincolante il posizionamento dello standard per verde pubblico indicato in P.R.G. e nelle relative schede.

3 - Quando non diversamente disposto dal successivo art. 60.2, i P.I.O. si attuano mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

4 - L'attuazione degli interventi edificatori previsti dal P.I.O. è subordinata alla stipula di una convenzione fra i privati attuatori e l'Amm.ne Comunale che prevede, in aggiunta agli obblighi di cui alla convenzione tipo per i Piani Particolareggiati:

- a) la totale realizzazione, a cura e spese dei soggetti attuatori, delle opere di urbanizzazione previste dal P.I.O. con riferimento alle previsioni di P.R.G. per ognuno di

essi ed in particolare al successivo art. 60.2, indipendentemente dagli standards di legge e senza che ciò dia luogo a scomputi dei contributi di concessione dovuti per legge;

b) la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di cui alla precedente lettera a);

c) la eventuale previsione, se fissata dal successivo art. 60.2, di una quota di edilizia residenziale o produttiva convenzionata o comunque assistita, con ampia facoltà data al Comune per una gestione diretta della quota prevista, o parte di essa e quindi delle relative aree; qualora il Comune eserciti tale facoltà, è tenuto a versare ai soggetti attuatori per l'acquisizione delle relative aree urbanizzate, anche a scomputo dei contributi di concessione dovuti dai soggetti attuatori per le edificazioni, un indennizzo corrispondente al valore agricolo medio tabellare per le aree effettivamente edificabili, nonché un indennizzo per i costi delle sole opere di urbanizzazione primaria correlati alla superficie utile edificabile; tali costi sono desunti dal preventivo di spesa allegato al P.I.O. ed elaborato con riferimento al listino prezzi della C.C.I.A.A. di Parma, e sono aggiornati sulla base dei coefficienti ISTAT;

d) congrue garanzie finanziarie correlate agli obblighi di cui ai precedenti punti, anche mediante fidejussione o polizza assicurativa, ma nell'entità minima corrispondente al 50% del costo preventivato per la esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal P.I.O..

5 - La validità del P.I.O., o del suo eventuale stralcio funzionale, è subordinata all'intera attuazione degli interventi in esso previsti. La validità del P.I.O. non potrà comunque essere superiore a dieci anni.

#### **Art. 60.2 - NORME SPECIFICHE PER I PIANI INTEGRATI OPERATIVI**

1 - I Piani Integrati Operativi previsti sulle tavole di P.R.G. e sulle schede specifiche per ogni singolo comparto ad esse allegate, sono qui di seguito elencati e specificatamente disciplinati oltre a quanto previsto in ogni singola scheda:

##### 2 - P.I.O. n. 1 - denominato "Capoluogo Nord":

a) Finalità specifiche: riassetto urbano, ambientale ed infrastrutturale dei quartieri nord del capoluogo con quota di edilizia residenziale assistita;

b) Edificabilità: mq 23.000 di S.U. residenziale della quale una quota non inferiore al 25% dovrà essere riservata all'edilizia convenzionata e/o comunque assistita; mq ~~2.500~~ 4.500<sup>201</sup> di S.U. terziario- commerciale *con le limitazioni di cui al successivo punto g,*<sup>202</sup>

c) H max = ml 11,00 con un massimo di 3 piani utili;

d) VI = 0,5 fatta salva la disposizione planivolumetrica prevista;

e) Standards ed infrastrutture come da zonizzazione di P.R.G. e relativa scheda ad esso allegata, con le caratteristiche progettuali indicate nella stessa scheda;

<sup>201</sup> Superficie modificata con variante 1-2005 (specificazione in sede di controdeduzioni)

<sup>202</sup> Modificato con variante 2-2000

f) Il P.I.O. dovrà contenere la disposizione planivolumetrica degli edifici previsti, nonché la progettazione esecutiva, con relativi capitolati, di tutte le opere pubbliche o di uso pubblico previste dal piano.

g) *indicazioni sugli esercizi commerciali insediabili nel centro commerciale*<sup>203</sup> :

<b>PIO 1 - zona Nord</b>		<b>Mq.</b>
<i>Superficie terziario Commerciale assegnata al PIO</i>		<del>2.500</del> 4.500 <sup>204</sup>
<i>Superficie di vendita (S.V.) massima ammessa di cui almeno 1.200 mq ad unità di VICINATO</i> <sup>205</sup>	Con le modalità previste dalla D.C.R. n° 653 del 10-02-2005 <sup>206</sup>	<del>1.500</del> 2.700 <sup>207</sup>
<i>Tipologie insediabili per settore Alimentare</i>	Vicinato - Medio Piccolo tipo1	0-250 251-400
<i>Tipologie insediabili per settore Misto (alimentare e Non alimentare)</i>	Medio Piccolo tipo2 Medio Piccolo tipo 3	401-800 801-1500
<i>Tipologie insediabili per settore Non Alimentare</i>	Vicinato - Medio Piccolo tipo1	0-250 251-400

### 3 - P.I.O. n. 2 denominato "Capoluogo Sud":

a) Finalità specifiche: riassetto urbano, ambientale ed infrastrutturale dei quartieri sud del capoluogo con pluralità di funzioni e concorso di più operatori, con quote di edilizia residenziale assistita-ERP (Edilizia Residenziale Pubblica)<sup>208</sup>;

b) Edificabilità: ~~mq 14.000 - 13.643~~<sup>209</sup> di S.U. residenziale di cui una quota non inferiore al 25% dovrà essere riservata ad edilizia convenzionata e/o comunque assistita; mq 3.000 di S.U. terziario-commerciale in aggiunta a mq. 2200 di S.U. ricavabile nel corpo principale residuo della ex fornace con le limitazioni di cui al successivo punto g<sup>210</sup>; è quella stabilita con variante adottata con Del. C.C. n°22 del 21.03.2005 e successiva approvazione<sup>211</sup>

c) H max = ml 11,00 con un massimo di 3 piani utili;

d), e) ed f) come per il P.I.O n° 1

g) *indicazioni sugli esercizi commerciali insediabili nel centro commerciale*<sup>212</sup> :

<sup>203</sup> Inserito con variante 2-2000

<sup>204</sup> Modifica superficie con variante 1-2005

<sup>205</sup> Modifica superficie con variante 1-2005

<sup>206</sup> Modifica inserita con variante 1-2005

<sup>207</sup> Modifica superficie con variante 1-2005

<sup>208</sup> Cancellazione e modifica inserita con Variante 1-2005

<sup>209</sup> Variazione della superficie apportata con Variante 4-2004

<sup>210</sup> Modificato con variante 2-2000

<sup>211</sup> Paragrafo cancellato e modificato con variante 1-2005

<sup>212</sup> Introdotto con variante 2-2000

<b>PIO 2 - ex fornace Romani</b>		<i>Mq.</i>
<i>Superficie Ricettivo terziario Commerciale assegnata al PIO</i>		5.200
<i>Superficie di vendita (S.V.) massima ammessa</i>	Con le modalità previste dalla D.C.R. n° 653 del 10-02-2005 <sup>213</sup>	<b>1.500</b>
<i>Tipologie insediabili per settore Alimentare</i>	Vicinato - Medio Piccolo tipo1	0-250 251-400
<i>Tipologie insediabili per settore Misto (alimentare e Non alimentare)</i>	Medio Piccolo tipo2 Medio Piccolo tipo3	401-800 801-1500
<i>Tipologie insediabili per settore Non Alimentare</i>	Vicinato - Medio Piccola tipo1	0-250 251-400

#### 4 - P.I.O. n. 3 denominato "Quartiere Menoni":

a) Finalità specifiche: riassetto urbano, ambientale ed infrastrutturale del Quartiere Menoni, con pluralità di funzioni e concorso di più operatori, con quote di servizi nonché di attrezzature sportive pubbliche da realizzarsi nel comparto sportivo a sud; a tal fine il P.I.O è articolato su due distinti sub-comparti di cui quello contraddistinto con la lettera A nella scheda di comparto è destinato agli insediamenti, mentre quello contraddistinto con la lettera B è destinato alle attrezzature sportive pubbliche;

b) Edificabilità: mq 5.000 di S.U. residenziale nel sub-comparto A, con obbligo alla realizzazione e cessione gratuita al comune di parcheggi pubblici coperti per almeno 100 posti auto, nonché con obbligo a realizzare sull'area comunale di cui al sub-comparto B, senza alcun compenso, il nuovo campo sportivo secondo le indicazioni progettuali contenute nella scheda di comparto;

c) H max = ml 8,00 con un massimo di 2 piani utili;

d), e) ed f) come per il P.I.O. n° 1.

#### 5 - P.I.O. n. 4 denominato "Pontetaro":

a) Finalità specifiche: riassetto urbano, ambientale ed infrastrutturale dei quartieri interni della frazione, con quote di edilizia sociale e quote di edilizia residenziale assistita;

b) edificabilità mq ~~7.700~~ 9.000<sup>214</sup> di S.U. residenziale di cui una quota non inferiore al 25% dovrà essere riservata ad edilizia convenzionata e/o comunque assistita; mq ~~2.300~~ 1.000<sup>215</sup> di S.U. terziario-commerciale *con le limitazioni di cui al successivo punto g*<sup>216</sup>; mq 330 di S.U. di edilizia sociale (uffici e servizi comunali di frazioni), con relative aree di pertinenza, da realizzarsi a cura e spese dei soggetti attuatori secondo le indicazioni progettuali contenute nella scheda di comparto e da cedersi gratuitamente al comune;

c) H max = ml 11,00 con un massimo di 3 piani utili;

<sup>213</sup> Modifica inserita con variante 1-2005

<sup>214</sup> Modifica alla superficie inserita con variante 1-2005 (in sede di controdeduzioni)

<sup>215</sup> Modifica alla superficie inserita con variante 1-2005 (in sede di controdeduzioni)

<sup>216</sup> Introdotto con variante 2-2000

d), e) ed f) come per il P.I.O. n° 1.

g) indicazioni sugli esercizi commerciali insediabili nell'intervento<sup>217</sup> :

<b>PIO 4 -Ponte Taro</b>		<i>Mq.</i>
<i>Superficie terziario Commerciale assegnata al PIO</i>		<del>2.300</del> <b>1.000</b> <sup>218</sup>
<i>Superficie di vendita (S.V.) massima ammessa</i>	Con le modalità previste dalla D.C.R. n° 653 del 10-02-2005 <sup>219</sup>	<del>1.000</del> <b>700</b> <sup>220</sup>
<i>Tipologie insediabili per settore Alimentare</i>	Vicinato -	0-250
<i>Tipologie insediabili per settore Misto (alimentare e Non alimentare)</i>	vicinato	0-250
<i>Tipologie insediabili per settore Non Alimentare</i>	Vicinato - <i>Medio Piccola tipo1</i>	0-250 251-400

6 - P.I.O. n. 5 denominato "Sanguinaro" <sup>221</sup>:

a) Finalità specifiche: offerta di servizi ed attrezzature alla frazione;

b) edificabilità mq. 9.000 di S.U. residenziale;

c) H max = ml 11,00 con un massimo di 3 piani utili;

d), e) ed f) come per il P.I.O. n°1.

*e) Attrezzature e prescrizioni . Il piano dovrà prevedere la realizzazione e cessione gratuita degli Standards ed infrastrutture come da zonizzazione di P.R.G. e relativa scheda ad essi allegata, con le caratteristiche progettuali indicate nella stessa scheda. Oltre ai Parcheggi secondari e quanto indicato in scheda si precisa che saranno a completo carico dei soggetti attuatori anche la progettazione e la realizzazione di:*

- 1. Edificio in muratura tradizionale per la realizzazione di un Centro civico completo di servizi igienici ripostiglio ed ufficio di superficie utile non inferiore a mq 230. L'edificio sarà consegnato completamente funzionante e dotato di tutti gli impianti e servizi interni ed esterni necessari secondo le esigenze del Comune di Noceto.*
- 2. Sistemazione dell'area a verde pubblico in fregio al canal grande compresa la sistemazione orografica, piantumazione, attrezzamento con giochi e realizzazione di una pista ciclabile in asfalto colorato (in continuazione di quella prevista in scheda) ed articolata ad anello all'interno dell'area verde.*
- 3. L'attuazione del Comparto dovrà prevedere lo studio, la progettazione e la realizzazione del riassetto della viabilità di collegamento tra il comparto stesso e la Via Emilia. Oltre a quanto ordinariamente necessario per il raggiungimento dell'obiettivo, n particolare :*

<sup>217</sup> Introdotta con variante 2-2000

<sup>218</sup> Modifica superficie con variante 1-2005 (in sede di controdeduzioni)

<sup>219</sup> Modifica inserita con variante 1-2005

<sup>220</sup> Modifica superficie con variante 1-2005 (in sede di controdeduzioni)

<sup>221</sup> - Comparto inserito con variante 3-2004

- a. *Si dovrà prevedere una modifica dell'attuale innesto tra Via Muroli e la Via Emilia con la realizzazione di corsie di immissione ed uscita della Via Emilia compatibili la normativa tecnica e prescrizione dell'ANAS, in particolare verificando la fattibilità di un innesto canalizzato con corsie di accelerazione e decelerazione e di accumulo di lunghezza adeguata.*
  - b. *Copertura del cavo esistente a lato Ovest di Via Muroli e suo riutilizzo nell'ambito del progetto di viabilità di cui al presente comma.*
  - c. *Le modifiche dovranno essere compatibili con la situazione al contorno, ma potranno comportare interessamento di aree private e modesti arretramenti delle opere di recinzione delle proprietà private che verranno valutate dall'Amministrazione Comunale.*
  - d. *Il progetto di Piano Particolareggiato dovrà contenere il progetto preliminare per la realizzazione delle opere di cui sopra (vedasi legge 109/94) mentre la successiva richiesta di permesso a costruire delle opere urbanizzazione del comparto dovrà allegare il progetto definitivo (vedasi legge 109/94).*
  - e. *Competeranno al Comune le procedure (non invece le indennità) di esproprio.*
4. *A salvaguardia delle aree di ricarica dei pozzi acquedottistici presenti nella zona tutte le opere fognarie dovranno essere realizzate con tecnologie idonee a evitare qualsiasi dispersione dei reflui nel sottosuolo. Per le fognature delle acque "nere" dovrà essere adottata la soluzione del doppio tubo a camicia e camerette impermeabilizzate ed ogni altra tecnologia sufficientemente cautelativa. Al riguardo sarà vincolante il parere espresso dall'ARPA.*

€ 7- Relativamente ai soli P.I.O. n° 1, 2 e 4, ~~5~~<sup>222</sup>, ~~6~~<sup>223</sup> nel caso di specifica e formale richiesta di tutti i proprietari delle aree comprese nei rispettivi comparti e fatte salve le disposizioni di cui all'art. 3 della L.R. 46/88 modificata, il Consiglio Comunale può autorizzare, con apposita deliberazione, la predisposizione e l'attuazione del P.I.O. mediante Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata.

7 8<sup>224</sup>- P.I.O. n. 6 denominato "Rotatoria Est":

a) *Finalità specifiche: riassetto urbano e viario del versante Est di accesso al capoluogo mediante un contenuto insediamento residenziale, una pista ciclabile, una rotatoria per il traffico veicolare e un parcheggio a servizio del vicino Cimitero come da apposita scheda di comparto;*

b) *edificabilità mq 8.700 di S.U. residenziale(U.1);*

c) *H max = ml 11,00 con un massimo di 3 piani utili;*

d) *Vl = 0,5 fatta salva la disposizione planivolumetrica prevista;*

e) *Attrezzature. Il piano dovrà prevedere la realizzazione e cessione gratuita degli Standards ed infrastrutture come da zonizzazione di P.R.G. e relativa scheda ad esso allegata, con le caratteristiche progettuali indicate nella stessa scheda. Oltre ai Parcheggi secondari e quanto indicato in scheda si precisa che saranno a*

<sup>222</sup> Modificato con Variante 3-2004

<sup>223</sup> Inserito con variante 1-2003

<sup>224</sup> Comma relativo al PIO6 inserito con variante 1-2003

*completo carico dei soggetti attuatori anche la progettazione e la realizzazione oneri per spese di esproprio per la realizzazione della rotatoria viaria con le caratteristiche indicate in scheda e tutte le opere di raccordo con la situazione esistente al contorno.*

*f) Il P.I.O. dovrà contenere la disposizione planivolumetrica degli edifici previsti, nonché la progettazione preliminare integrata dai relativi capitolati, di tutte le opere pubbliche o di uso pubblico previste dal piano.*

*g) Il P.I.O. dovrà Attraverso un opportuno studio della rete idrica superficiale si dovranno determinare le modalità di smaltimento che potranno richiedere anche opere fuori comparto.*

## **CAPO XV - CONTENUTI E CRITERI DELLA GESTIONE**

### ***Art. 61 - DISCIPLINA DEI PARCHEGGI***

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

- P 1 = parcheggi di urbanizzazione primaria;
- P 2 = parcheggi di urbanizzazione secondaria;
- P 3 = parcheggi ed autorimesse di competenza degli edifici.

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

3 - I parcheggi di tipo P1 sono parcheggi pubblici, le cui aree vanno quindi cedute ed attrezzate contestualmente alle costruzioni, sia nel caso di intervento edilizio diretto, sia nel caso di strumento urbanistico preventivo.

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

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

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

7 - Nel caso degli interventi di recupero, a fronte di una dimostrata impossibilità realizzativa, e negli altri casi analoghi da prevedersi nel Piano dei Servizi di cui al precedente art. 54 quarto comma, è ammesso il reperimento, della quota prescritta di parcheggi tipo P1 o parte di essa al di fuori delle aree interessate dagli interventi di recupero prima richiamati ovvero essere monetizzati.

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

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

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

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

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

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

14 - Essi, siano ricavati al coperto come autorimesse oppure risultino come posti macchina coperti o scoperti nell'area di pertinenza dell'edificio, sono considerati a tutti gli effetti come parcheggi privati.

15 - L'entità dei parcheggi privati di tipo P3 viene fissata, anche con riferimento ai casi specifici di cui al precedente comma, in rapporto ai diversi usi del territorio, previsti al Capo VII delle presenti Norme. Nel caso di interventi di recupero, i parcheggi di tipo P3 non sono richiesti per gli interventi di tipo R.1 ed R.2.

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

#### ***Art. 62 - EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE NORME DI ZONA***

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

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

#### ***Art. 63 - EDIFICI ESISTENTI ENTRO I COMPARTI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI***

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

2 - Salvo diverse prescrizioni delle Norme di zona, in caso di interventi conformi alle destinazioni d'uso delle Norme di zona e compatibilmente con gli altri eventuali vincoli, sono ammessi altresì interventi di recupero di tipo R.3, R.4, R.5, R.6, R.7, R.8 ed R.9 cui al precedente Capo III.

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

#### ***Art. 64 - EDIFICI ESISTENTI IN AREE SOTTOPOSTE A PROCEDURA DI ACQUISIZIONE PUBBLICA E MEDIANTE ESPROPRIO***

1 - Per gli edifici esistenti in aree sottoposte a procedura di acquisizione pubblica mediante esproprio sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, nonché di manutenzione straordinaria quando non è specificatamente prevista la demolizione.

#### ***Art. 65 - STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI GIA' COMPLETATI ED IN CORSO DI ESECUZIONE***

1 - Gli strumenti urbanistici preventivi (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e privata) approvati alla data di adozione del Nuovo P.R.G., rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla loro validità ed efficacia. I relativi comparti sono individuati sulle tavole di Piano con apposito perimetro o simbologia.

2 - Per tali piani valgono le norme urbanistico-edilizie che li hanno originati. Nel rispetto di dette norme essi possono pertanto essere modificati.

3 - Nel caso di scadenza di detti piani essi possono anche essere prorogati, ma solo previo adeguamento integrale, anche patrimoniale ai nuovi standards previsti dalle presenti norme.

#### ***Art. 66 - CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI RILASCIATE PRIMA DELL'ADOZIONE DEL P.R.G. O DELLE SUE VARIANTI***

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

#### ***Art. 67 - APPLICAZIONE COMPLETA DEI PARAMETRI DI EDIFICABILITA'***

1 - Alla data di adozione del P.R.G., l'utilizzazione completa degli indici di edificabilità corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione sulla superficie stessa, salvo i casi di intervento di

recupero dell'edilizia esistente ammessi e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà successivo.

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

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

### **Art. 68 - ARREDO URBANO**

1 - In tutte le zone di P.R.G. ed in modo speciale nelle zone residenziali devono essere curate particolarmente le alberature ed il verde.

2 - Le piante esistenti devono essere salvaguardate, quelle abbattute per far luogo alle costruzioni, previa notifica e regolare nulla-osta allegato alla concessione edilizia, devono essere sostituite con altre di uguale essenza o della essenza indicata nel progetto, e di altezza non inferiore a mt. 3, e poste a dimora nelle aree libere del lotto. *nel rispetto delle distanze minime dagli edifici e dai confini stradali di cui al codice della strada*<sup>225</sup>

~~3 - La quantità di alberature di alto fusto esistente o da porre a dimora non dovrà essere inferiore a due piante, di altezza non inferiore a mt. 3, ogni 100 mq. di superficie non costruita.~~<sup>226</sup>

4 - L'essenza deve essere specificata *nel permesso di costruire* ~~nella concessione edilizia.~~<sup>227</sup>

### **Art. 69 - VIABILITA' MINORE ESISTENTE**

1 - Le strade locali ed interne esistenti nelle zone di completamento al momento di adozione del P.R.G., siano esse pubbliche, di uso pubblico o privato, non possono essere destinate ad uso diverso da quello attuale o concordato fra il Comune ed i privati.

2 - Nel caso di piano particolareggiato di esecuzione, redatto per iniziativa pubblica, si possono attuare quelle modifiche di tracciato, di sezione o di destinazione che risultino legate al nuovo assetto viario previsto dal P.R.G.

### **Art. 70 - STAZIONI DI DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE**

1 - Le stazioni di distribuzione di carburante dovranno essere ubicate all'esterno dei centri abitati e delle zone di espansione previste dal P.R.G..

<sup>225</sup> Inserito con variante 1-2003

<sup>226</sup> Comma eliminato con variante 1-2003

<sup>227</sup> Modifica inserita con variante 1-2003

2 - La ubicazione potrà interessare, oltrechè l'area destinata a rispetto stradale, anche l'area agricola retrostante, per una ulteriore profondità non superiore a ml. 20.

3 - La distanza delle colonnine di distribuzione del ciglio stradale non potrà essere inferiore a ml. 10.

4 - La distanza tra accesso ed uscita dal piazzale della stazione non potrà essere inferiore a ml. 20.

5 - Sono richiamate le disposizioni di cui ai precedenti artt. 18 e 11.23.

### **Art. 71 - AUTORIMESSE IN EDIFICI RESIDENZIALI**

1 - Negli edifici residenziali potranno essere realizzate, nei limiti precisati dalle presenti Norme, autorimesse private all'esterno del corpo di fabbrica principale.

2 - Tali autorimesse potranno essere costruite in aderenza al confine di proprietà a condizione che l'estradosso di copertura non ecceda i m. 0,70 dalla quota del terreno sistemato verso il confine stesso e comunque non superiore all'altezza del muretto della recinzione interessata.

3 - E' consentita la costruzione in aderenza con l'altezza dell'estradosso di copertura o della linea di gronda che non eccedano i ml. 2,20 dalla quota del terreno sistemato a condizione che:

1) venga registrato un vincolo di reciproca costruzione in aderenza per autorimesse;

2) venga presentato dai privati interessati un progetto unitario delle varie autorimesse costruite in aderenza, anche realizzabile separatamente;

3) i fabbricati da costruire non siano prospicienti finestre a distanza inferiore a quella risultante dall'applicazione dell'indice di visuale libera;

4) gli edifici da costruire siano coerenti alla struttura architettonica ed ambientale preesistente all'intorno;

5) siano rispettati i restanti parametri di edificabilità inerenti la zona interessata.

4 - La costruzione di autorimesse nelle aree libere degli edifici residenziali è comunque consentita quando:

1) l'estradosso di copertura o la linea di gronda non ecceda l'altezza di ml. 2,20 dalla quota del terreno sistemato;

2) la costruzione sia coerente con la struttura architettonica ed ambientale preesistente all'intorno;

3) sia posta ad un distacco minimo di ml. 3 da edifici di terzi confinanti, con un minimo di ml. 1,50 dal confine di proprietà, nel rispetto dell'art. 873 del Codice Civile;

4) sia posta ad un distacco minimo di ml. 10 da pareti finestrate di edifici antistanti sia interni che esterni al lotto, nel senso che sulla proiezione perpendicolare delle finestre illuminanti vani di abitazione (con esclusione dei vani di servizio ed accessori) non deve interporsi ostacolo per la suddetta profondità di ml. 10, nel rispetto dell'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

## INDICE

<b>CAPO I - GENERALITA'</b> .....	<b>3</b>
ART. 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO .....	3
ART. 2 - FINALITA' DELLE NORME .....	3
ART. 3 - NORME GENERALI .....	4
ART. 4 - NORME PER L'EDIFICABILITA' .....	4
<b>CAPO II - PARAMETRI</b> .....	<b>5</b>
ART. 5 - DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI .....	5
1.1) <i>St</i> - Superficie Territoriale .....	5
1.2) <i>Sf</i> - Superficie Fondiaria .....	5
1.3) <i>Sup. U1</i> - Superficie per le opere di urbanizzazione primaria .....	5
1.4) <i>Sup. U2</i> - Superficie per le opere di urbanizzazione secondaria .....	6
1.5) <i>Sup. min.</i> - Superficie minima di intervento .....	6
1.6) <i>Q</i> - Rapporto Massimo di Copertura .....	6
1.7) <i>It</i> - Indice di Fabbricabilità Territoriale .....	7
1.8) <i>If</i> - Indice di Fabbricabilità Fondiaria .....	7
1.9) <i>Ut</i> - Indice di Utilizzazione Territoriale .....	7
1.10) <i>Uf</i> - Indice di Utilizzazione Fondiaria.....	7
1.11) <i>SU</i> - Superficie Utile .....	8
1.a - <i>SU</i> nell'Edilizia residenziale (o ad essa assimilabile).....	8
1.b - <i>SU</i> nell'edilizia produttiva (o ad essa assimilabile) .....	8
1.12) <i>S.c.</i> - Superficie Coperta .....	9
1.13) <i>S.V.</i> = superficie di vendita: .....	9
1.13a) <i>Hf</i> - Altezza di ciascuna fronte .....	10
1.14) <i>H</i> - Altezza del Fabbricato .....	10
1.15) <i>V</i> - Volume del Fabbricato .....	10
1.16) <i>VI</i> = Indice di visuale libera.....	11
<i>Cu</i> = Carico Urbanistico.....	13
<i>Ci</i> = Capacità insediativa .....	13
<i>Ui</i> = Unità immobiliare.....	14
<i>Ufo</i> = Unità fondiaria .....	14
<i>Sp</i> = Superficie permeabile .....	14
ART. 6 - STANDARD RESIDENZIALE PER ABITANTE .....	14
<b>TITOLO II - INTERVENTI PREVISTI E LORO MODALITA'</b> .....	<b>15</b>
<b>CAPO III - INTERVENTI DI RECUPERO = R</b> .....	<b>15</b>
ART. 7 - DISTINZIONE E CLASSIFICAZIONE .....	15
ART. 7.1 - RESTAURO SCIENTIFICO (R1) .....	16
ART. 7.2 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (R2).....	17
ART. 7.3 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO TIPO "A" (R2.1) .....	17
ART. 7.4 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO TIPO "B" (R2.2) .....	18
ART. 7.5 - RIPRISTINO TIPOLOGICO (R2.3).....	19
ART. 7.6 - DEMOLIZIONE (R2.4).....	19
ART. 7.7 - RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE (R2.5) .....	19
ART. 7.8 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (R3) .....	20
ART. 7.9 - RISTRUTTURAZIONE (R3.1) .....	20
ART. 7.10 - RIPRISTINO EDILIZIO (R3.2).....	21
ART. 7.11 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (R4).....	21
ART. 7.12 - RECUPERO CONSERVATIVO (R5).....	21
ART. 7.13 - RISTRUTTURAZIONE CON VINCOLO PARZIALE (R.6) .....	22
ART. 7.14 - RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO LIMITATO E SECONDO CRITERI SPECIFICI (R7) .....	24
ART. 7.15 - RISTRUTTURAZIONE CON MASSIMO AMPLIAMENTO E SECONDO CRITERI SPECIFICI (R8).....	25
ART. 7.16 - TRASFORMAZIONE O MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO (R9).....	25
ART. 7.17 - CAPACITA' INSEDIATIVA NEL CASO DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO .....	26
<b>CAPO IV - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE = NC</b> .....	<b>27</b>

ART. 8 - DISTINZIONE E CLASSIFICAZIONE.....	27
ART. 8.1 - NUOVI IMPIANTI (NC1).....	27
ART. 8.2 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON MODIFICA ALLA SU E/O AL VOLUME ENTRO GLI INDICI DI ZONA (NC 2).....	28
ART. 8.3 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL VOLUME TOTALE COMUNQUE PREESISTENTE E SECONDO CRITERI SPECIFICI (NC 3).....	28
ART. 8.4 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA SU PREESISTENTE E SECONDO CRITERI SPECIFICI (NC 4).....	28
ART. 8.5 - ATTREZZATURA DEL TERRITORIO (NC 5).....	29
<b>CAPO V - INTERVENTI NELLE ZONE AGRICOLE.....</b>	<b>30</b>
ART. 9 - INTERVENTI NELLE ZONE AGRICOLE.....	30
ART. 9.1 - INTERVENTI RISERVATI A SPECIFICI SOGGETTI E INTERVENTI NON RISERVATI.....	30
<b>CAPO VI - INTERVENTI SUL SUOLO E SULL'AMBIENTE.....</b>	<b>31</b>
ART. 10 - INTERVENTI SUL SUOLO.....	31
ART. 10.1 - INTERVENTI SULL'AMBIENTE E PRESCRIZIONI GENERALI PER LA TUTELA AMBIENTALE.....	32
ART. 10.2 - ZONE DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI E SOTTERRANEI.....	35
ART. 10.3 - ALBERATURE, ARREDO. PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....	36
ART. 10.4 - SITI STORICO ARCHEOLOGICI.....	37
ART. 10.5 - DEMOLIZIONI.....	38
ART. 11 - CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI URBANI.....	39
ART. 11.1 - ABITAZIONI (U.1).....	39
ART. 11.2 - ATTIVITA' RICETTIVE DI TIPO ALBERGHIERO ED EXTRAALBERGHIERO (U.2).....	40
ART. 11.3 - ABITAZIONI COLLETTIVE: COLLEGI, CONVITTI, CONVENTI (U.3).....	40
ART. 11.4 - ATTIVITA' DIREZIONALI ASSIMILABILI (U.4) - FUNZIONE DI TIPO B2).....	40
ART. 11.5 - ATTIVITA' COMMERCIALI (U.5).....	41
ART. 11.6 - PUBBLICI ESERCIZI (U.6).....	46
ART. 11.7 - ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INGROSSO (U.7).....	47
ART. 11.8 - CINEMA, TEATRI, LOCALI PER LO SPETTACOLO (U.8).....	47
ART. 11.9 - UFFICI E STUDI PROFESSIONALI (U.9).....	47
ART. 11.10 - ARTIGIANATO DI SERVIZIO (U.10).....	48
ART. 11.11 - ARTIGIANATO PRODUTTIVO COMPATIBILE CON L'AMBIENTE URBANO (U.11).....	48
ART. 11.12 - ARTIGIANATO PRODUTTIVO INCOMPATIBILE (U.12).....	49
ART. 11.13 - INDUSTRIA COMPATIBILE CON L'AMBIENTE URBANO (U.13).....	49
ART. 11.14 - INDUSTRIA INCOMPATIBILE (U.14).....	49
ART. 11.15 - PARCHEGGI ATTREZZATI DI USO PUBBLICO (U.15).....	49
ART. 11.16 - SERVIZI SOCIALI DI QUARTIERE (U.16).....	50
ART. 11.17 - ATTREZZATURE PER IL VERDE (U.17).....	50
ART. 11.18 - ATTREZZATURE POLITICO-AMMINISTRATIVE E SEDI ISTITUZIONALI (U.18).....	51
ART. 11.19 - IMPIANTI TECNICI (U.19).....	51
ART. 11.20 - ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE E ASSISTENZIALI (U.20).....	51
ART. 11.21 - ATTREZZATURE CULTURALI (U.21).....	51
ART. 11.22 - SEDI CIMITERIALI (U.22).....	52
ART. 11.23 - DISTRIBUTORI DI CARBURANTE (U.23).....	52
ART. 11.24 - ATTIVITA' PRODUTTIVE AGROALIMENTARI E RELATIVI IMPIANTI DI	TRASFORMAZI
ONE, CONSERVAZIONE E CONFEZIONAMENTO (U.24)	53
ART. 11.25 - USI ASSIMILABILI PER ANALOGIA.....	53
ART. 11.26 - USI TRANSITORI DI AREE DESTINATE A SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE.....	53
<b>CAPO VIII - USI AGRICOLI, DESTINAZIONI E CARATTERISTICHE.....</b>	<b>55</b>
ART. 12 - CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI AGRICOLI.....	55
ART. 12.1 - ABITAZIONI AGRICOLE (UA.1).....	55
ART. 12.2 - FABBRICATI E STRUTTURE DI SERVIZIO PER IL DIRETTO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' AGRICOLE AZIENDALI E INTERAZIENDALI (UA.2).....	55
ART. 12.3 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO AZIENDALE ED INTERAZIENDALE (UA.3).....	56
ART. 12.4 - IMPIANTI PRODUTTIVI AZIENDALI E INTERAZIENDALI PER LA PRIMA LAVORAZIONE E CONSERVAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI E ZOOTECNICI (UA.4).....	56

ART. 12.5 - SERRE FISSE (UA.5).....	56
ART. 12.6 - EDIFICI E/O IMPIANTI PER PRESTAZIONI E SERVIZI.....	57
PER LE AZIENDE AGRICOLE, SINGOLE O ASSOCIATE, E.....	57
PER IL TERRITORIO AGRICOLO (UA.6) .....	57
ART. 12.7 - INFRASTRUTTURE (UA.7) .....	57
ART. 12.8 - ALLEVAMENTI ITTICI AD USO PRODUTTIVO (UA.8).....	57
ART. 12.9 - SILVICOLTURA - PIOPPICOLTURA (UA.9) .....	57
ART. 12.10 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI DI TIPO INTENSIVO (UA.10).....	57
ART. 12.11 - LAGONI DI ACCUMULO PER LIQUAMI (UA.11).....	58
ART. 12.12 - ALTRE OPERE DI TRASFORMAZIONE DEL SUOLO AGRICOLO (UA.12) .....	58
ART. 12.13 - EDIFICI RECUPERATI AD USI URBANI.....	58
<b>TITOLO IV - ARTICOLAZIONE IN ZONE.....</b>	<b>59</b>
<b>CAPO IX - ZONE OMOGENEE E ZONE DEL P.R.G. ....</b>	<b>59</b>
ART. 13 - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE (D.M. 2/4/68).....	59
ART. 14 - ARTICOLAZIONE DELLE ZONE NEL PROGETTO DI P.R.G.; CLASSIFICAZIONE DEGLI USI E DEGLI INTERVENTI; USI PREVISTI ED USI COMPATIBILI.....	59
ART. 15 - ROTAZIONE E DIVERSA COMBINAZIONE DEGLI USI. CASI DI DELIBERA CONSILIARE E CASI DI VARIANTE NORMATIVA.....	59
ART. 16 - DESTINAZIONE D'USO DELLE ZONE.....	60
ART. 17 - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE.....	60
<b>CAPO X - ZONE DI USO PUBBLICO.....</b>	<b>63</b>
ART. 18 - ZONE PER LA VIABILITA' E RELATIVE FASCE DI RISPETTO STRADALE (G1).....	63
T A B E L L A ALLEGATA ALL'ART. 18.....	68
ART. 19 - ZONE A PARCO NATURALE DI LIVELLO SOVRACOMUNALE (ZONE DI TUTELA ASSOLUTA).....	73
ART. 20 - ZONE A VERDE PUBBLICO.....	73
ART. 21 - ZONE A VERDE PUBBLICO URBANO (G2).....	73
ART. 22 - ZONE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (G3).....	74
ART. 23 - ZONE PER ATTREZZATURE.....	74
ART. 24 - ZONE PER ATTREZZATURE DI SETTORE (G4) .....	75
ART. 25 - ZONE PER ATTREZZATURE TECNICO-DISTRIBUTIVE (F).....	75
ART. 26 - ZONE PER ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE COLLETTIVO .....	76
<b>CAPO XI - ZONE RESIDENZIALI.....</b>	<b>79</b>
ART. 27 - USI E INTERVENTI PREVISTI E COMPATIBILI NELL'INSIEME DELLE ZONE RESIDENZIALI.....	79
ART. 28 - ZONE CULTURALI O ZONE OMOGENEE A) .....	80
ART. 29 - FABBRICATI DI VALORE STORICO-AMBIENTALE ESTERNI ALLE ZONE OMOGENEE A).....	80
ART. 30 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO INTENSIVO (B1) .....	81
ART. 31 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO ESTENSIVO (B2).....	82
ART. 32 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO A VERDE PRIVATO (B3) .....	84
ART. 32.1 - ZONE A VERDE PRIVATO VINCOLATO .....	85
ART. 33 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (C1).....	85
ART. 34 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE SOGGETTE A P.I.O. (C2).....	88
<b>CAPO XII - ZONE PRODUTTIVE URBANE.....</b>	<b>89</b>
ART. 35 - USI E INTERVENTI PREVISTI E COMPATIBILI NELL'INSIEME DELLE ZONE PRODUTTIVE URBANE.....	89
ART. 36 - ZONE RICETTIVE DI COMPLETAMENTO (D1).....	91
ART. 37 - ZONE TERZIARIO-COMMERCIALI DI COMPLETAMENTO (D2) .....	92
ART. 38 - ZONE TERZIARIO-COMMERCIALI DI ESPANSIONE (D.3) .....	93
ART. 39 - ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO (D4).....	94
ART. 39.1 - AREA EX PP5 DITTA RESITAL .....	96
ART. 40 - ZONE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI ESPANSIONE (D5).....	96
ART. 41 - ZONA PER CENTRO TERAPEUTICO (D6) .....	100
<b>CAPO XIII - ZONE PRODUTTIVE AGRICOLE .....</b>	<b>101</b>
ART. 42 - ZONE AGRICOLE DI P.R.G. (ZONE "E" ART. 13 L.R. 47/78 MODIFICATA) - GENERALI.....	101

ART. 42.1 - STATO DI FATTO, FRAZIONAMENTI SUCCESSIVI .....	102
ART. 42.2 - UNITA' DI INTERVENTO - MODALITA' .....	102
ART. 42.3 - EDIFICI ESISTENTI NELLE ZONE AGRICOLE .....	103
ART. 43 - TERRITORIO AGRICOLO O EXTRAURBANO - CLASSIFICAZIONE .....	104
ART. 44 - ZONE AGRICOLE NORMALI (E 1/A) .....	107
ART. 44.1 - SUPERFICI MINIME DI INTERVENTO .....	110
ART. 44.2 - SUPERAMENTO DEI LIMITI E DEI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI .....	111
ART. 45 - ZONE AGRICOLE DI RISPETTO DELL'ABITATO (ZONE OMOGENEE E 1/B) .....	112
ART. 46 - ZONE AGRICOLE DI RISPETTO CIMITERIALE (E 1/c).....	112
ART. 47 - ZONE AGRICOLE DI RISPETTO A VINCOLO MILITARE (E 1/d) .....	112
ART. 48 - ZONE AGRICOLE SPECIALIZZATE (E 1/e) .....	113
ART. 49 - ZONE AGRICOLE INSTABILI, DISSESTATE O PREDISPOSTE AL DISSESTO (E 2/A .....	114
ART. 50 - ZONE AGRICOLE A FORTE ACCLIVITA' (E 2/B) .....	114
ART. 51 - ZONE DI ALVEO ED AREE ESONDABILI E ZONE AGRICOLE DI TUTELA ASSOLUTA DEI CORSI D'ACQUA (E 3/A) .....	115
ART. 52 - ZONE BOSCHIVE, CESPUGLIATE O DI RIMBOSCHIMENTO QUALI ZONE AGRICOLE DI TUTELA ASSOLUTA (E 3/B) .....	116
ART. 53 - ZONE AGRICOLE SOGGETTE A VINCOLO MILITARE ASSOLUTO (E 3/c) .....	116
<b>TITOLO V - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO .....</b>	<b>117</b>
<b>CAPO XIV - STRUMENTI DI ATTUAZIONE .....</b>	<b>117</b>
ART. 54 - DIVERSE MODALITA' DI ATTUAZIONE .....	117
ART. 55 - COMPARTO DIRETTO (C.D.) .....	117
ART. 56 - STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI DI ATTUAZIONE .....	118
ART. 57 - PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE E PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI .....	119
ART. 58 - PIANI DI RECUPERO .....	119
ART. 59 - PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE ED INTERAZIENDALE .....	119
ART. 60 - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA .....	121
ART. 60.1 - PIANI INTEGRATI OPERATIVI (P.I.O.) - NORME GENERALI .....	122
ART. 60.2 - NORME SPECIFICHE PER I PIANI INTEGRATI OPERATIVI.....	123
<b>CAPO XV - CONTENUTI E CRITERI DELLA GESTIONE .....</b>	<b>129</b>
ART. 61 - DISCIPLINA DEI PARCHEGGI .....	129
ART. 62 - EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE NORME DI ZONA .....	130
ART. 63 - EDIFICI ESISTENTI ENTRO I COMPARTI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI .....	130
ART. 64 - EDIFICI ESISTENTI IN AREE SOTTOPOSTE A PROCEDURA DI ACQUISIZIONE PUBBLICA E MEDIANTE ESPROPRIO .....	131
ART. 65 - STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI GIA' COMPLETATI ED IN CORSO DI ESECUZIONE..	131
ART. 66 - CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI RILASCIATE PRIMA DELL'ADOZIONE DEL P.R.G. O DELLE SUE VARIANTI .....	131
ART. 67 - APPLICAZIONE COMPLETA DEI PARAMETRI DI EDIFICABILITA' .....	131
ART. 68 - ARREDO URBANO .....	132
ART. 69 - VIABILITA' MINORE ESISTENTE.....	132
ART. 70 - STAZIONI DI DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE.....	132
ART. 71 - AUTORIMESSE IN EDIFICI RESIDENZIALI .....	133