

COMUNE DI NOVI DI MODENA
 25 OTT 1990

REGIONE EMILIA-ROMAGNA
 Comune di Novi di Modena

ESAMINATO PER LA DGR

1 OTT 1988

IL SEGRETARIO
 F. Sc. P. MINOARDI

5

NOVI DI MODENA

REGIONE EMILIA ROMAGNA

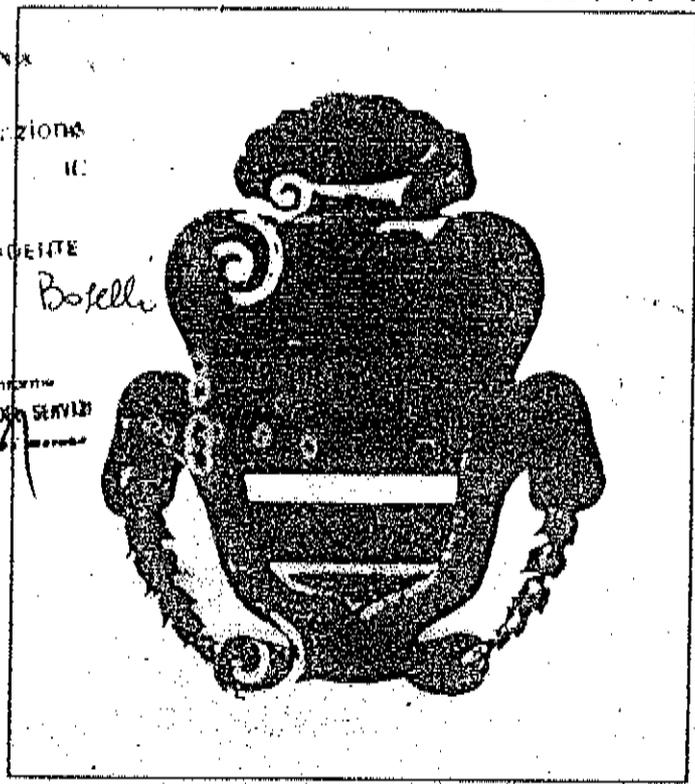
Allegato 5 alla deliberazione
 della Giunta n. 3253
 data 24.7.90

IL SEGRETARIO
 P. Bersani

IL PRESIDENTE
 E. Botelli



PER OGNI INFORMAZIONE
 ED ORGANISMO DI SERVIZI



P.R.G. VARIANTE PARZIALE

VARIANTE GENERALE AL PRG
 Adottata con DCC n.306 del 30.10.1984
 Approvata con DGR n.2596 del 10.06.1987

Testo coordinato con le modifiche apportate da:
 Variante Parziale - adottata con DCC n.257 del 19.10.1988
 approvata con DGR n.3253 del 30.07.1990
 Variante normativa - adottata con DCC n.21 del 09.04.1992
 Approvata con DCC n. 87 del 30.07.1992

NORME TECNICHE D ATTUAZIONE



LUGLIO 1988

I N D I C E

TITOLO I : GENERALITA'	pag.	1
CAPO I - VARIANTE GENERALE AL P.R.G.	pag.	1
Art. 1 - Finalità della V.G. al P.R.G.	pag.	1
Art. 2 - Validità ed efficacia della V.G. al P.R.G.	pag.	2
CAPO II - ATTUAZIONE DELLA V.G. AL P.R.G.	pag.	3
Art. 3 - Modalità di attuazione della V.G. al P.R.G.	pag.	3
Art. 4 - Programma Pluriennale di attuazione della V.G. al P.R.G.	pag.	3
Art. 5 - Strumenti di attuazione per intervento urbanistico preventivo	pag.	4
Art. 6 - Interventi edilizi diretti	pag.	5
Art. 7 - P.P. iniziativa pubblica	pag.	6
Art. 8 - P.P. iniziativa privata	pag.	8
Art. 9 - Piani di recupero	pag.	10
Art. 10 - Piano di sviluppo aziendale ed interaziendale	pag.	10
Art. 11 - Opere soggette ad autorizzazione Comunale	pag.	14
Art. 12 - Licenze edilizie e concessioni rilasciate anteriormente alla data di adozione della V.G. al P.R.G.	pag.	14
Art. 13 - Edifici esistenti in contrasto con le norme di zona	pag.	15
Art. 14 - Concessioni	pag.	15
Art. 15 - Concessione onerosa	pag.	16
Art. 16 - Concessione convenzionata	pag.	17
Art. 17 - Concessione gratuita	pag.	18
Art. 18 - Destinazione d'uso	pag.	19
Art. 19 - Abitabilità ed usabilità	pag.	20
Art. 20 - Utilizzazione indici delle unità di intervento	pag.	20
Art. 21 - Costruzioni esistenti entro le aree delimitate per l'intervento urbanistico preventivo	pag.	20
CAPO III - OPERE DI URBANIZZAZIONE	pag.	22
Art. 22 - Opere di urbanizzazione generale, primaria e secondaria	pag.	22

Art. 23 - Opere di urbanizzazione secondaria e standards urbanistici	pag.	25
CAPO IV - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	pag.	26
Art. 24 - Descrizione dei parametri urbanistici	pag.	26
Art. 25 - Applicazione dei parametri urbanistici	pag.	28
Art. 26 - Descrizione dei parametri edilizi	pag.	29
Art. 27 - Distanze e visuali libere	pag.	30
Art. 28 - Norme del regolamento edilizio e del regolamento d'igiene	pag.	33
CAPO V - PROTEZIONE AMBIENTALE	pag.	35
Art. 29 - Protezione del territorio dagli inquinamenti	pag.	35
Art. 30 - Rilascio delle autorizzazioni allo scarico	pag.	36
Art. 31 - Tutela ambientale del territorio extraurbano-divieto di discarica e di deposito di materiali extra-agricoli	pag.	40
Art. 32 - Depositi e discariche esistenti in zona extraurbana	pag.	42
TITOLO II : ZONIZZAZIONE	pag.	43
CAPO I - PREESISTENZE	pag.	43
Art. 33 - Edifici preesistenti e norme di zona	pag.	43
CAPO II - SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE	pag.	45
Art. 34 - Suddivisione in zone del territorio comunale	pag.	45
Art. 35 - Carattere vincolante delle destinazioni di zona	pag.	46
Art. 36 - Funzioni residenziali e attività di servizio complementari	pag.	47
Art. 37 - Attività commerciali e distributive	pag.	48
Art. 38 - Attività terziarie e direzionali	pag.	50
Art. 39 - Attività produttive industriali	pag.	50
Art. 40 - Attrezzature di servizio di uso pubblico e di interesse generale	pag.	51

CAPO III - ZONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Art. 41 - Zone omogenee di tipo A - parti del territorio interessate da insediamenti storici o di pregio ambientale	pag. 53
Art. 42 - Zone omogenee di tipo B - Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale	pag. 53
Art. 43 - Zone omogenee di tipo C - parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali	pag. 55
	pag. 60

CAPO IV - ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA SECONDARIA E TERZIARIA

Art. 44 - Zone industriali (DI)	pag. 62
Art. 45 - Zone destinate ad attrezzature distributive	pag. 66
Art. 46 - Zone destinate ad attività terziarie direzionali	pag. 67
Art. 47 - Zone destinate ad attrezzature private di interesse generale	pag. 67

CAPO V - ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA PRIMARIA

Art. 48 - Zone omogenee di tipo E - parti del territorio destinate ad usi agricoli	pag. 70
Art. 49 - Definizione degli interventi ammessi nelle zone agricole	pag. 70
Art. 50 - Classificazione degli edifici esistenti nelle zone agricole	pag. 75
Art. 51 - Strumenti di attuazione della V.G. al P.R.G. nelle zone agricole	pag. 78
Art. 52 - Classificazione delle zone agricole	pag. 81
Art. 53 - Zone agricole normali	pag. 82
Art. 54 - Zone agricole di Tutela	pag. 83
Art. 55 - Zone agricole di rispetto ai centri abitati	pag. 90
Art. 56 - Parametri edilizi ed urbanistici per gli interventi nelle zone agricole	pag. 90
Art. 57 - Stato di fatto e frazionamenti successivi	pag. 98

Art. 58 - Disposizioni particolari per gli allevamenti suinicoli	pag. 99
Art. 59 - Zone destinate all'esercizio delle attività estrattive	pag. 100
CAPO VI - ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE	pag. 101
Art. 60 - Zone destinate alla viabilità	pag. 101
Art. 61 - Spazi di sosta e parcheggio	pag. 107
Art. 62 - Zone per attrezzature tecniche di interesse pubblico	pag. 111
CAPO VII - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI QUARTIERE O DI COMPLESSO INSEDIATIVO (Zone omogenee di tipo G)	pag. 112
Art. 63 - Zone a verde pubblico di quartiere o di complesso insediativo elementare	pag. 112
Art. 64 - Zone per attrezzature di servizio residenziali	pag. 112
CAPO VIII - ZONE SOGGETTE A VINCOLO SPECIALE	pag. 115
Art. 65 - Zone di rispetto cimiteriale	pag. 115
Art. 66 - Zone d'acqua	pag. 116
CAPO IX - NORME PARTICOLARI	pag. 117
Art. 67 - Piantumazione di alberi,	pag. 117

TITOLO I GENERALITA'

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

Art. 1 - Finalità della Variante Generale al P.R.G.

Il presente strumento urbanistico costituisce Variante generale al P.R.G. vigente del Comune di Novi di Modena ai sensi delle vigenti leggi:

- 17 Agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;
- 18 Aprile 1962, n. 167;
- 6 Agosto 1967, n. 765 e successivi decreti Interministeriali di applicazione;
- 19 Novembre 1968, n. 1187;
- 22 Ottobre 1971, n. 865;
- 28 Gennaio 1977, n. 10;
- 5 Agosto 1978, n. 457;

ed ai sensi della legge della Regione Emilia-Romagna, 7 Dicembre 1975, n. 47 "Tutela ed Uso del Territorio" e successive modificazioni di cui alla L.R. 29 Marzo 1980, n. 23, nonché delle rimanenti disposizioni legislative nazionali e regionali che regolano la materia urbanistica.

In virtù dell'adozione ed approvazione della presente variante generale al P.R.G.; la Disciplina Urbanistica del territorio comunale sarà regolata dalle norme seguenti, unitamente agli elabora -

ti grafici allegati, che dettano indicazioni e prescrizioni, sia per la definizione degli strumenti attuativi particolareggiati, sia per la disciplina diretta delle costruzioni e delle trasformazioni d'uso del territorio nell'intero ambito comunale.

Tale disciplina è definita in rapporto alle esigenze di sviluppo economico e sociale della comunità locale ed è rivolta alla salvaguardia dei valori urbani e collettivi, di quelli ambientali e naturali, nonché di quelli produttivi.

Art. 2 - Validità ed efficacia della V.G. al P.R.G.

La presente Variante Generale al P.R.G. ha validità giuridica a tempo indeterminato.

Essa si basa su una previsione decennale, tuttavia può essere soggetta a revisioni periodiche; nei modi e con le procedure di legge.

Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nella V.G. al P.R.G. hanno efficacia nei confronti sia dei privati (enti e/o singoli cittadini) sia delle Amministrazioni Pubbliche.

Nell'applicazione delle prescrizioni e dei vincoli della V.G. al P.R.G., in caso di mancata corrispondenza o di dubbio interpretativo fra Norme Tecniche di Attuazione ed Elaborati Grafici, prevale la norma scritta; in caso di mancata corrispondenza o dubbio interpretativo fra elaborati grafici, prevale quello in scala a denominatore minore.

Dalla avvenuta adozione della presente V.G. al P.R.G., fino alla sua definitiva approvazione si applicano le norme di salvaguardia ai sensi della legge 3 Novembre 1952, n. 1902 e successive modifiche ed integrazioni.

CAPO II : ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

Art. 3 - Modalità di attuazione della Variante Generale al P.R.G.

La V.G. al P.R.G. si attua, in dipendenza dalle indicazioni grafiche riportate sulle tavole di progetto allegate e dalle prescrizioni contenute nelle presenti norme, per mezzo di strumenti di attuazione per intervento urbanistico preventivo di cui al seguente art.5 e per concessione diretta di cui al seguente art. 6, coordinati da Programmi Pluriennali di attuazione di cui all'Art. 13 della Legge 28.1.'77 n. 10, ed alla Legge Regionale 28.1.1978 n. 2.

Gli strumenti di attuazione, siano essi redatti da Enti Pubblici o da privati, devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni contenute nel Piano Regolatore, salvo diversa esplicita possibilità richiamata dalle presenti Norme.

Art. 4 - Programma pluriennale di attuazione della Variante Generale al P.R.G.

L'attuazione della V.G. al P.R.G. può avvenire attraverso programmi Pluriennali di Attuazione, che coordinano gli strumenti di attuazione per intervento urbanistico preventivo nonché gli interventi edilizi diretti.

I contenuti specifici del Programma Pluriennale sono quelli elencati dall'Art. 13 della Legge 28.1.1978 n. 10 e dalla Legge Regionale 12.1.1978 n. 2.

Ai sensi della Legge Regionale 7.12.78 n. 47 e successive modificazioni una volta operante la V.G. al P.R.G., l'Amministrazione Comunale provvederà alla revisione del PPA eventualmente vigente alla data di approvazione della V.G. stessa.

Art. 5 - Strumenti di attuazione per intervento urbanistico preventivo.

Sono strumenti di attuazione della V.G. al P.R.G. per intervento urbanistico preventivo :

- I piani particolareggiati di iniziativa pubblica, che in tutto il territorio comunale, sono formati ed adottati dalla Amministrazione Comunale ai sensi dell'Art. 13 e seguenti, della legge 17.8.42, n. 1150, nonché ai sensi degli artt. 20, 21, 22 della Legge Regionale 7.12.78, n. 47; e successive modificazioni.
- I piani di zona per l'edilizia economica e popolare, adottati ai sensi della Legge 18.4.62 n. 167 e successive modifiche, nonché ai sensi dell'Art. 23 della legge Regionale 7.12.78 n. 47 e successive modificazioni.
- I piani di Aree per Insediamenti Produttivi, adottati ai sensi dell' Art. 27 delle Legge 28.10.71 n. 865, nonché ai sensi dell'Art. 24 della Legge Regionale 7.12.78 n. 47 e successive modificazioni.
- I piani di Recupero, adottati ai sensi del Titolo IV della Legge 5.8.78 n. 457, nonché ai sensi dell'Art. 26 della Legge Regionale 7.12.78 n. 47 e successive modificazioni.
- Piani particolareggiati di iniziativa privata, formati ai sensi dell'Art. 25 della Legge Regionale 7.12.78 n. 47 e successive modificazioni.
- Piani di sviluppo aziendali ed interaziendali, elaborati ai sensi ed in conformità dell'art. 40 della

Legge Regionale 7.12.78 n. 47 e successive modificazioni.

Nelle presenti Norme con riferimento anche alle tavole di progetto della V.G. al P.R.G. sono indicati i tipi di intervento e le zone in cui la preventiva redazione di uno strumento di attuazione per intervento urbanistico preventivo è condizione necessaria per il rilascio di concessioni.

E' comunque facoltà del Comune subordinare la concessione ad "intervento urbanistico preventivo", in ogni zona del territorio comunale e per opere edilizie di qualsiasi natura.

Art. 6 - Interventi edilizi diretti.

Gli interventi edilizi diretti si applicano in attuazione degli interventi urbanistici preventivi di cui al precedente articolo, ovvero, ove ciò sia previsto dalle presenti Norme, in attuazione diretta delle previsioni della V.G. al P.R.G.

Gli interventi edilizi diretti sono quelli individuati agli Artt. 27, 28, 29 e 30 della Legge Regionale 7.12.78 n. 47 e successive modificazioni, e si esercitano attraverso:

- concessione onerosa
- concessione convenzionata
- concessione gratuita

Essi si applicano in conformità a quanto previsto agli articoli richiamati al precedente comma, e secondo quanto previsto ai successivi articoli delle presenti norme concernenti la materia.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria così come definiti rispettivamente agli artt. 42 e 43 della Legge regionale 7.12.78, n. 47 e successive modificazioni, l'intervento edilizio diretto, ai sensi del punto c) del primo comma dello art. 9 della legge 28.1.77 n. 10 e del primo comma dell'art. 48 della legge 5.8.78 n. 457, si esercita attraverso l'autorizzazione del Sindaco.

Sono altresì soggetti ad autorizzazione gli interventi di cui all'Art. 7 della legge n. 94/1982

Nelle zone agricole, in conformità a quanto indicato all'Art. 51, è previsto l'utilizzo dell'atto unilaterale d'obbligo per la trascrizione dei vincoli di inedificabilità alla Conservatoria degli Atti Immobiliari.

Al di fuori del perimetro dei Centri abitati le concessioni che comportino l'apertura di nuovi accessi su Strade Provinciali e su Strade Statali, non possono essere rilasciate senza il preventivo nulla osta delle Amministrazioni interessate alla gestione delle strade suddette.

Le concessioni relative ad immobili vincolati ai sensi della legge 1.6.1939 n. 1059, fino al 31.12.1979, secondo quanto prevede l'Art. 48 del DPR. 24.7.1977 n. 616, non possono essere rilasciate senza l'autorizzazione della Sovrintendenza ai Monumenti.

L'applicazione degli interventi urbanistici preventivi e degli interventi edilizi diretti all'interno delle diverse zone agricole è definita in modo specifico all'Art. 51 delle presenti Norme.

Art. 7 - Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica viene formato, approvato ed attuato in conformità agli artt. 21 e 22 della Legge Regionale

7.12.1978 n. 47 è successive modificazioni ed integrazione.

Rappresentano Piani Particolareggiati, di intervento oltre che di iniziativa pubblica, il Piano per l'edilizia Economica e Popolare, elaborato ai sensi della Legge 18.4.1962 n. 167 e successive modificazioni, ed il Piano per gli insediamenti Produttivi elaborato ai sensi dell'Art. 27 della Legge 22.10.1971 n. 865.

Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, come definito ai commi precedenti, si applica nei casi previsti dalle presenti norme, per gli interventi di edilizia residenziale e per nuovi insediamenti produttivi, industriali, artigianali, in conformità a quanto previsto all'ultimo comma dell'Art. 13 e all'Art. 20 della Legge Regionale 7.12.1978 n. 47 e successive modificazioni, oltre che in tutti i casi in cui ciò sia ritenuto utile dalla Amministrazione Comunale per la migliore attuazione del V.G. al P.R.G.

Gli elementi costitutivi del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica sono quelli indicati all'Art. 49 della Legge Regionale 7.12.1978 n. 47 e successive modificazioni.

Nei casi previsti dagli artt. 7 e 8 della Legge 28.1.1977 n. 10, alla convenzione di cui al punto a) dell'Art. 49 della Legge Regionale 7.12.1978 n. 47, che regola i criteri e gli impegni per l'utilizzazione del comparto di intervento, deve accompagnarsi una seconda convenzione, elaborata in conformità alla convenzione tipo regionale, di cui al citato art. 8; che contenga:

- a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche degli alloggi;
- b) i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree come definito al 2° comma dell'Art. 7 della legge 28.1.1977 n. 10, della costruzione delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e finanziamento;
- c) i criteri per la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prez-

- zi fissati per la cessione degli alloggi;
- d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

Art. 8 - Piano Particolareggiato di iniziativa privata

Il Piano Particolareggiato di iniziativa privata, formato ai sensi dell'Art. 25 della Legge regionale 7.12.1978 n. 47 e successive modificazioni deve rispettare le destinazioni di zona, i parametri urbanistici e tutte le altre prescrizioni della Variante Generale al P.R.G. e deve essere esteso o ad un comparto di attuazione individuato negli elaborati grafici allegati o altrimenti individuati, ai fini della migliore attuazione della V.G. al P.R.G. in sede di Programma Pluriennale di attuazione, ai sensi dell'Art. 23 della Legge 17.8.1942 n. 1150 e dell'ultimo comma dell'Art. 8 della legge 6.8.1967 n. 765.

Il comparto di attuazione, definito ai punti 1) e 5) del successivo art.24 rappresenta l'unità di intervento urbanistico del Piano Particolareggiato di iniziativa privata : esso comprende, oltre alle aree rette edificabili anche le aree per la urbanizzazione primaria e secondaria e le eventuali zone di rispetto stradale.

All'interno del Comparto di attuazione le eventuali indicazioni contenute negli Elaborati Grafici della V.G. al P.R.G., riguardanti le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, hanno valore di massima fino alla approvazione del Piano Particolareggiato, fermo restando, che le aree per l'urbanizzazione secondaria non possono risultare in nessun caso in misura inferiore a quanto previsto dalle relative Norme di zona e dalle indicazioni grafiche della V.G. al P.R.G.

Il Piano Particolareggiato di iniziativa privata è costituito da uno schema di convenzione, con allegato progetto planivolumetrico, esso deve indicare, per l'intero comparto, l'utilizzazione dettagliata della superficie territoriale, la progettazione di massima della viabilità interna e delle altre opere di urbanizzazione primaria la distribuzione e composi-

zione planivolumetrica degli edifici nelle zone edilizie ed i relativi indici di utilizzazione fondiaria, le aree pubbliche di interesse collettivo e specificatamente quelle definite per opere di urbanizzazione secondaria.

Gli elementi costitutivi del Piano Particolareggiato di iniziativa privata più in generale sono quelli indicati all'Art. 49 della Legge Regionale 7.12.1978 n. 47 e successive modificazioni.

Qualora non esista l'unanimità fra i proprietari delle aree comprese nel Comparto sottoposto a Piano Particolareggiato di iniziativa privata, il Piano stesso può essere promosso anche solo da una parte dei proprietari, purchè i promotori dispongano di almeno il 70% delle superfici complessive comprese nel Comparto o di almeno il 60% della superficie utile o del volume complessivamente costruibile nel Comparto.

In questo caso comunque il Piano Particolareggiato di iniziativa privata deve far salvi i diritti di tutti i proprietari compresi nel Comparto, secondo quanto previsto dalle Norme di zona e negli Elaborati Grafici della V.G. al P.R.G.

Dopo l'approvazione del Piano Particolareggiato da parte del Consiglio Comunale, il rilascio delle singole concessioni edilizie conformi è subordinato alla stipulazione, fra il Comune e le proprietà interessate, di un'apposita convenzione che impegna le proprietà interessate sulle modalità per:

- la cessione gratuita di tutte le aree per l'urbanizzazione primaria previste dal progetto planivolumetrico allegato alla convenzione stessa;
- l'esecuzione a completo carico delle proprietà interessate di tutte le opere di urbanizzazione primaria, compresi gli allacciamenti necessari al servizio dell'insediamento;
- la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione secondaria, come da progetto planivolumetrico allegato alla convenzione, e che comunque non devono risultare in misura inferiore a quanto previsto dalle norme di zona nè collocate in modo da alterare nella sostanza le indicazioni grafiche di massima V. G. al P.R.G.
- il pagamento degli oneri relativi alle opere di ur-

banizzazione secondaria.

- La corresponsione del contributo afferente la concessione commisurato al costo di costruzione, qualora richiesto;
- I tempi ed i modi di esecuzione delle opere in conformità al progetto planivolumetrico allegato alla convenzione, nonché le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione stessa.

Nei casi previsti dagli artt. 7 e 8 della Legge 28.1.1977 n. 10, alla convenzione di cui sopra deve accompagnarsi una seconda convenzione elaborata in conformità alla convenzione tipo regionale, che contenga gli elementi di cui all'ultimo comma del precedente Art. 7.

Art. 9 - Piani di recupero.

Nell'ambito delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente individuate ai sensi dell'art. 27 della legge 5.10.1978 n. 457 ove indicato negli elaborati grafici allegati, la V.G. al P.R.G. si attua mediante piani di recupero, di iniziativa pubblica o privata, a seconda delle indicazioni grafiche stesse e formati ai sensi del titolo IV della succitata legge 457/78.

All'approvazione di tali piani, ove indicati, è subordinato il rilascio della concessione.

Per quanto concerne le procedure non regolate dal detto titolo IV della legge N. 457/78, si applicano i primi quattro commi dell'art. 21 della Legge Regionale 7.12.1978, n. 47 e successive modificazioni, in analogia con la formazione, approvazione ed efficacia del piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

Art. 10 - Piano di sviluppo aziendale ed interaziendale

Il piano di sviluppo aziendale ed interaziendale rappresenta uno strumento di intervento nel-

le zone agricole, atto a garantire la necessaria coerenza nel rapporto fra l'attività produttiva agricola e le corrispondenti esigenze di natura edilizia.

Esso si applica in conformità alla Legge Regionale 5.5.1977 n. 18 e secondo i criteri indicati all'Art. 40 della Legge Regionale 7.12.78 n. 47 e successive modificazioni.

I piani di Sviluppo aziendale o Interazienda le vengono predisposti ai sensi della legge regionale n. 18/1977 in esecuzione della legge n. 153/1975, ai fini dell'attuazione delle direttive del Consiglio della Comunità Europea per la riforma dell'agricoltura dei progetti regionali per lo sviluppo dell'Agricoltura.

La competenza sui Piani di Sviluppo Aziendale ed Interaziendale è attribuita all'Organo Istituzionale preposto secondo le nuove disposizioni contenute nella L.R. n. 6/84 relativa al riordino istituzionale.

Fatte salve le procedure di cui alla Legge Regionale n. 18/1977, possono presentare Piani di Sviluppo Aziendale o Interaziendale gli Imprenditori agricoli a titolo principale, le aziende agricole cooperative e le assicurazioni di imprenditori agricoli (semprechè i soci abbiano la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale) che intendano usufruire dei benefici dell'attuazione delle direttive comunitarie, e perciò che si impegnino alla tenuta della contabilità aziendale ai sensi di legge, e che dimostrino che l'azienda agricola può essere messa in grado di raggiungere il reddito d'obiettivo.

Il parere del Consiglio dei Produttori e Lavoratori agricoli, e la successiva approvazione dell'Organo Istituzionale preposto, sono prevalentemente motivate da considerazioni inerenti:

- la coerenza del Piano di Sviluppo Aziendale in rapporto agli obiettivi del Piano di Sviluppo Agricolo;
- le effettive esigenze aziendali in rapporto ai problemi delle produzioni agricole, della produttività aziendale e delle tecniche agronomiche utilizzate;
- la correttezza e l'essenzialità dell'uso del patrimonio edilizio, sia esistente che di progetto;

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

IL Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale 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 agricola;
- descrizione degli indirizzi colturali e produttivi dell'azienda, con indicazione del riparto colturale per i singoli appezzamenti e delle infrastrutture tecniche e di servizio;
- descrizione della consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione dettagliata delle qualifiche degli occupati a tempo pieno ed a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi;
- relazione sull'attività dell'azienda, con indicazione dettagliata delle produzioni, specificate per l'autoconsumo, per il mercato o per il conferimento a cooperative agricole o ad altre forme associative;
- programma di ristrutturazione e di sviluppo dell'azienda, con indicazione delle scelte colturali e produttive, delle previsioni occupazionali, delle linee di commercializzazione dei prodotti, delle soluzioni tecniche adottate, delle opere necessarie, e con la dimostrazione della possibilità di raggiungimento del reddito d'obiettivo, rapportate alle caratteristiche aziendali;
- progetto edilizio delle opere necessarie, comprendente descrizione, dimensioni e destinazioni d'uso di tutti i fabbricati esistenti, di quelli da sottoporre ad operazioni di ripristino e di ristrutturazione, di quelli da demolire e di quelli da costruire, nonché descrizione dimensione e destinazione d'uso de-

gli spazi inedificati di pertinenza;

- programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per i quali si richiede la concessione edilizia;
- programma degli investimenti e piano finanziamenti.

E inoltre, ove del caso, i seguenti elementi:

- atto unilaterale d'obbligo per la trascrizione dei vincoli di inedificabilità alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, nei casi in cui siano state concentrate possibilità edificatorie derivanti da appezzamenti aziendali ricadenti in territorio di Comuni diversi, purchè limitrofi;
- piano di smaltimento di liquami, ai sensi della apposita disciplina allegata alle presenti norme.

Per la compilazione dei Piani di Sviluppo Aziendale o Interaziendale occorre utilizzare gli schemi tipo e di modelli predisposti in sede comprensoriale.

Quando il Piano di Sviluppo Aziendale, comporta l'esecuzione di opere edilizie, deve essere corredato dai progetti edilizi redatti nelle forme richiedenti per il rilascio delle concessioni, ed in particolare deve contenere il rilievo dello stato di fatto inerente, oltre che agli edifici, anche alle infrastrutture, ai canali, alle alberature, e ad ogni altro elemento connotativo della zona d'intervento.

Quando il Piano di Sviluppo Aziendale comporta l'esecuzione di opere edilizie di dimensioni eccedenti i limiti previsti dalle norme di zona, i progetti edilizi 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.

Quando il Piano di Sviluppo Aziendale, per quanto alle possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione delle norme di zona su appezzamenti di terreno ricadenti in comuni diversi, purchè limitrofi, comporta la concentrazione di dette possibilità edificatorie su di uno o più appezzamenti, tutti i terreni utilizzati per il computo delle possibilità edificatorie stesse restano vincolati ad inedificabilità anche in caso di frazionamento successivo

tale vincolo è sancito dall'apposito atto d'obbligo trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, corredato dalle planimetrie catastali del caso recanti l'indicazione delle particelle vincolate, ed allegato in copia, sia all'atto della concessione edilizia, sia al Piano di Sviluppo Aziendale.

Art. 11 - Opere soggette ad autorizzazione comunale.

Sono soggette ad autorizzazione comunale tutte le opere che comportino trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio ed, in particolare, tutte quelle per le quali sono impartite disposizioni delle presenti Norme.

Ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui agli artt. 42 e 43 della Legge Regionale n. 47 del 7.12.1978 e successive modificazioni, tutti gli altri interventi sono sottoposti a concessione, nelle forme previste dagli articoli successivi ed in conformità all'art. 1 della legge 28.1.1971 n. 10.

In tutte le zone in cui non è richiesto dalle presenti Norme e dalle indicazioni degli elaborati grafici allegati l'intervento urbanistico preventivo, l'edificazione sui singoli lotti per intervento edilizio diretto è consentita previo rilascio di concessione nelle forme previste agli articoli successivi.

Negli interventi edilizi diretti, in nessun caso potrà essere autorizzata una costruzione di volume superiore a 3 metri cubi per ogni metro quadrato di superficie fondiaria, giusto quanto previsto dall'Art. 17 della Legge 6.8.1967 n. 765.

Art. 12 - Licenze edilizie e concessioni rilasciate anteriormente alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G.

Le licenze e le concessioni per opere edilizie rilasciate anteriormente alla data di adozione della V.G. al P.R.G., anche se in contrasto con le prescrizioni del Piano stesso, mantengono la loro va-

lidità purchè venga dato inizio ai lavori entro un anno dalla data del rilascio e questi vengano terminati entro i successivi tre anni.

Art. 13 - Edifici esistenti in contrasto con le norme di zona

Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni previste, in mancanza di Piani Particolareggiati, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, tuttavia possono subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti Norme, od essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria in conformità con quanto prescritto al successivo art. 33.

Art. 14 - Concessioni.

Chiunque intenda nell'ambito del territorio Comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare o modificare quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione o di qualsiasi opera che comporti una modificazione del territorio, (ivi compresa la perforazione dei pozzi), ad eccezione di quelle opere consistenti nella normale coltivazione agricola del territorio e nella manutenzione ordinaria degli immobili, deve richiedere apposita concessione al Sindaco.

Ai sensi degli artt. 27, 28, 29 e 30 della Legge Regionale 7.12.1978 n. 47 e successive modificazioni, tale concessione può essere :

- a) onerosa
- b) concenzionata
- c) gratuita

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno, il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o usabile, ai sensi del successivo art. 19 delle presenti norme, non può essere superiore a tre anni e può essere prorogato con provvedimento motivato solo per

il sopravvenire di fatti estranei alla volontà del Concessionario durante l'esecuzione dei lavori. Un periodo più lungo per la ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare e delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; nel caso di mancata ultimazione entro il termine, la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

La concessione decade se entro 12 mesi dal rilascio non sono stati eseguiti i lavori fino alla costruzione del solaio del piano terra o di altre opere, indicate nella concessione stessa, per costruzioni, di particolari caratteristiche e per gli interventi sulla edilizia esistente.

Il titolare della concessione deve notificare al Comune con lettera raccomandata l'inizio delle opere di organizzazione del cantiere.

Art. 15 - Concessione onerosa.

Nei casi in cui il proprietario non abbia optato per l'ipotesi di cui agli artt. 7 e 9 punto b) della legge 28.1.1977 n. 10, la Concessione, in conformità dell'Art. 28 della Legge Regionale 7.12.1978 N. 47 e successive modificazioni, deve prevedere, fra l'altro :

- 1) la quota di contributo commisurata al costo di costruzione determinato ai sensi dell'art. 6 della legge 28 Gennaio 1977 n. 10, fatto salvo il disposto dell'articolo 10 della stessa legge;
- 2) Gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate o da realizzare a cura del Comune, in proporzione al volume ed alla superficie edificabile, determinati ai sensi dell'articolo 5 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 ai sensi dell'Articolo 31 della presente legge, ovvero, qualora dette spese vengano coperte tutte

od in parte attraverso la diretta esecuzione delle opere, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune;

- 3) La cessione gratuita al comune delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ove richiesta e nei modi previsti dalla presente V.G. al P.R.G. ed ove ciò non sia avvenuto in forza degli interventi urbanistici preventivi.
- 4) Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- 5) L'obbligo di mantenere la destinazione d'uso nel rispetto delle norme del piano regolatore in relazione alle disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 10 della Legge 28.1.1977 n. 10;
- 6) Le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo.

Il Consiglio Comunale, per opere di particolare o di rilevante interesse, può disporre che la concessione venga subordinata anche alla stipula di una convenzione o atto unilaterale di obbligo, che oltre a contenere le condizioni di cui al precedente comma, devono essere pure trascritte.

Art. 16 - Concessione convenzionata

La concessione convenzionata si applica nei casi di cui agli artt. 7 e 9 punto b) della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

In tal caso la concessione deve prevedere gli elementi di cui ai punti 2), 3), 4), 5), 6), individuati dal precedente Art. 15.

La concessione è subordinata alla stipula di una convenzione o un atto unilaterale di obbligo che deve prevedere, sulla base ed in conformità alla convenzione tipo stabilita dalla Regione ai sensi dell'Art. 8 della Legge 28.1.1977 n. 10, ed ai sensi

di quanto previsto dall'Art. 29 della Legge Regionale 7.12.1978 n. 47 e successive modificazioni:

- 1) gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate o da realizzare a cura del Comune, in proporzione al volume o alla superficie edificabile, determinati ai sensi dell'art. 5 della Legge 28 Gennaio 1977 n. 10 e ai sensi dell'Art. 31 della L.R. 7.12.78 n. 47 e successive modificazioni, ovvero qualora dette spese vengano coperte tutte o in parte attraverso la diretta esecuzione delle opere, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune;
- 2) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- 3) L'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso previste dalla convenzione;
- 4) I criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione degli alloggi o delle altre opere edilizie realizzate, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 7.12.78 n. 47 e successive modificazioni.
- 5) Le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.
Viene comunque fatto salvo quanto previsto dallo ultimo comma dell'Art. 32 della Legge 5 Agosto 1978 N. 457.

Art. 17 - Concessione gratuita.

Nelle ipotesi di cui all'Art. 9 della legge 28 Gennaio 1977 n. 10 la concessione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte dei Comuni dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione degli interventi oggetto della concessione, eccettuati i casi di cui al primo comma, lettera a), del citato

articolo n. 9 per cui valgono le limitazioni previste al successivo art. 22.

- 1) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- 2) l'obbligo di rispettare le destinazioni d'uso nei casi di cui alle lettere a), b), e d) del presente comma dell'art. 9 della legge 28 Gennaio '77 n. 10, comunque nel rispetto di quanto disposto nell'ultimo comma dell'articolo 10 della citata legge;
- 3) le sanzioni per l'osservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo.

Il Consiglio Comunale, per opera di particolare o rilevante interesse, può disporre che la concessione venga subordinata anche alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, oltre a contenere le condizioni di cui al precedente comma, devono essere pure trascritte.

Art. 18 - Destinazione d'uso.

La destinazione d'uso dei suoli e di ciascuna unità immobiliare dei fabbricati, deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto e negli interventi urbanistici preventivi e deve essere conforme alle prescrizioni delle presenti norme.

Qualsiasi variazione della destinazione d'uso, ammessa purchè compatibile con le prescrizioni di zona, anche qualora non comporti trasformazione edilizia dei locali, è subordinata a concessione.

Ove si presenti la necessità di erigere od organizzare insediamenti con destinazioni non previste dalle presenti Norme, il Comune procede per analogia, assimilando le suddette destinazioni a quelle previste dalla normativa della V.G. al P.R.G. aventi analoghi effetti sul territorio, sul traffico, e sulla domanda di servizi.

Art. 19 - Abitabilità ed usabilità.

Nessuna nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni e le ristrutturazioni di edifici preesistenti, può essere abitata od usata senza autorizzazione del Sindaco, rilasciata ai sensi dell'Art. 50 della Legge Regionale 7.12.1978 n. 47 e successive modificazioni.

Art. 20 - Utilizzazione degli indici delle unità di intervento.

Dalla data di adozione della presente V.G. al P.R.G., l'utilizzazione totale degli indici fondiari corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di costruzione sulle stesse superfici; indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

La superficie minima di intervento, nei casi in cui essa è fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà; in tal caso l'autorizzazione al Piano Particolareggiato di iniziativa privata o la concessione edilizia, saranno subordinate alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trasciversi alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata 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 che competono, secondo le presenti norme, alla zona oggetto dell'intervento.

Art. 21 - Costruzioni esistenti entro le aree delimitate per l'intervento urbanistico preventivo

Nell'ambito delle aree delimitate dalla V.G. al P.R.G. per l'intervento urbanistico preventivo e prima dell'approvazione di quest'ultima, ad eccezione dei Piani di Sviluppo aziendale ed interaziendale, 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.

CAPO III : OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 22 - Opere di urbanizzazione generale, primaria e secondaria

Le opere di urbanizzazione si suddividono in opere di urbanizzazione generale, opere di urbanizzazione primaria, opere di urbanizzazione secondaria.

Le opere di urbanizzazione, ai fini della gestione urbanistica comunale e dell'applicazione delle presenti Norme sono quelle classificate all'Art. 31 della legge Regionale 7.12.1978 N. 47 e successive modificazioni.

Per ciascun tipo di nuovo insediamento previsto dalla V.G. al P.R.G. l'area edificata si considera servita da opere di urbanizzazione primaria quando sono verificate le seguenti condizioni:

- Esistenza di strada asfaltata connessa con continuità alla rete di strade e servizi esistenti, della sezione carrabile minima di m. 6,00 e comunque non inferiore alle previsioni della V.G. al P.R.G., fognature bianche e nere, acquedotto, gas (ove esista la rete urbana), rete elettrica, forza motrice telefono, rete di illuminazione stradale connessa con continuità a quella urbana, spazi di sosta o parcheggio pubblico, spazi di verde, da realizzare in prossimità dell'insediamento o nell'ambito del quartiere nelle quantità fissate dalle singole norme di zona.

Inoltre, in tutto il territorio agricolo, il rilascio di concessioni edilizie è comunque subordinato, ai sensi della legge n. 10/1977, all'esistenza delle opere di urbanizzazione e/o al pagamento dei relativi oneri.

Per le opere di urbanizzazione primaria, sono date le prescrizioni seguenti, da considerarsi come limiti minimi per l'esistenza dei requisiti necessari per il rilascio delle concessioni nelle zone agricole del P.R.G. :

- un insediamento agricolo si considera dotato di opere di urbanizzazione primaria quando sussistono almeno le seguenti condizioni:
 - collegamento alla viabilità ordinaria con strada carrabile pavimentata (eventualmente anche in macadam) e dotata di sistema di scolo delle acque meteoriche, con sezione di almeno m . 3;
 - collegamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - collegamento alla rete di fognatura pubblica, ovvero , in mancanza, di adeguato sistema di raccolta delle acque di rifiuto provenienti da scarichi civili, in conformità alle prescrizioni del vigente regolamento Comunale D'Igiene;
 - adeguato sistema di raccolta, depurazione e smaltimento delle acque di rifiuto provenienti da scarichi di processo di insediamenti produttivi, in conformità alle prescrizioni delle presenti norme;
 - collegamento alla rete di distribuzione idrica, ovvero, in mancanza, di adeguato pozzo per uso domestico di cui sia garantita la potabilità.

Per i casi in cui sono dovuti, a seconda del tipo di intervento, l'entità degli oneri di urbanizzazione nonché quelli per le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelli necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche, risulta quella stabilita dall'apposita deliberazione Comunale in conformità alle relative Tabelle Parametriche Regionali disposte, per la classe di appartenenza del Comune, in attuazione dell'Art. 5 della legge n. 10/1977;

Ai sensi dell'Art. 11 della Legge n. 10/1977 con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione e quelle per lo smaltimento dei rifiuti e la sistemazione dei terreni a scomputo parziale o totale delle quote dei relativi oneri dovuti.

La realizzazione ed il costo delle opere di urbanizzazione generale non è a carico dei richiedenti la concessione, salvo casi specifici dovuti alla presenza di queste opere all'interno degli insediamenti da realizzare.

In questo caso, qualora tale presenza comporti un utilizzo diretto delle opere, è dovuto dal richiedente il contributo relativo a detto utilizzo, all'interno di quello previsto per le opere di urbanizzazione primaria.

Le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi; liquidi e gassosi, prodotti da insediamenti industriali od artigianali e quelli di cui al punto d) dell'Art. 24 della legge regionale 7.12.1978 n. 47, non possono essere in alcun caso considerate opere di urbanizzazione generale.

Per esse è dovuto un contributo di concessione ai sensi del primo comma dell'Art. 10 della legge 22.1.1971 n. 10, sia nel caso in cui vi siano al servizio dell'intero insediamento, sia come impianti necessari al singolo processo produttivo, qualora interessino un unico impianto produttivo.

Il rilascio di concessione è comunque subordinato alla presenza delle Opere di Urbanizzazione primaria, nei termini previsti dal presente articolo o alla previsione di una loro realizzazione da parte dei proprietari prima dell'ultimazione dei lavori o alla previsione di una loro realizzazione da parte del Programma Pluriennale di Attuazione di cui all'Art. 4 delle presenti norme.

Nel caso in cui i proprietari intervengono direttamente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, l'incidenza degli oneri corrispoddenti è pari a quella realmente sostenuta per tale realizzazione, anche qualora essa risulti inferiore rispetto alle previsioni delle tabelle parametriche

regionali di cui all'Art. 5 della legge 28.1.1977 n. 10.

In tutti i casi in cui sia previsto l'intervento urbanistico preventivo nelle zone di espansione, di cui al successivo Titolo III, e in tutti gli altri casi in cui ciò sia richiesto dalle presenti Norme, le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono cedute gratuitamente dai proprietari prima del rilascio della concessione; esse potranno tuttavia essere utilizzate in via provvisoria da questi nel corso dei lavori di cantiere.

Art. 23 - Opere di urbanizzazione secondaria e standards urbanistici.

Le opere di urbanizzazione secondaria vanno realizzate sulle aree a ciò riservate dalla V.G. al P.R.G. in attuazione di quanto previsto dall'art. 46 della L.R. 7.12.1978 N. 47 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nelle zone di espansione, soggette ad intervento urbanistico preventivo, le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria in rapporto ad ogni abitante insediato o da insediare, o in rapporto ad altri parametri, sulla base degli appositi standards urbanistici, vanno cedute dai proprietari secondo quanto indicano i meccanismi di attuazione previsti per tali aree.

Lo standard urbanistico, e le corrispondenti aree da cedere, risulta definito dalle singole norme di zona.

CAPO IV : PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.

Art. 24 - Descrizione dei parametri urbanistici

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

1) St = Superficie territoriale

Nel caso di intervento urbanistico preventivo, per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale It o l'indice di utilizzazione territoriale Ut, si intende un'area non inferiore alla superficie minima di intervento, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle zone di rispetto stradale, delle zone destinate alla viabilità già prevista dalla V.G. al P.R.G. dalle strade esistenti perimetralmente all'area ed al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste nel progetto internamente alla delimitazione dell'area, purchè classificate di tipo D, E ed F secondo le indicazioni dell'art. 60 delle presenti norme.

2) Sf = Superficie fondiaria

Nel caso di intervento urbanistico preventivo per superficie fondiaria, sulla quale si

applica l'indice di utilizzazione fondiaria, U_f , si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale S_t , deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S_1 e secondaria S_2 .

Nel caso di intervento edilizio diretto, è rappresentata dal lotto netto edificabile che risulta deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria.

3) S_1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

E' rappresentata dalla somma: delle superfici destinate alle strade interne all'area, classificate di tipo D) E) ed F) ai sensi dell'Art. 60 delle presenti norme; delle superfici destinate a parcheggi ed a spazi di sosta e di distribuzione, esclusi quelli per urbanizzazione secondaria, nonché ad altri eventuali spazi destinati alle reti ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area, e dalle superfici destinate agli eventuali spazi verdi primari, non classificabili come verde pubblico attrezzato ai sensi del punto C) dell'Art. 3 del D.M. 2.4.1968.

4) S_2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definite ai sensi dell'Art. 3 del D.M. 2.4.1968, e comprende quindi gli spazi destinati ai servizi scolastici fino all'obbligo, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e per lo sport, nonché gli spazi destinati ai parcheggi di urbanizzazione secondaria ai sensi del punto D) dell'Art. 3 del D.M. 2.4.1968.

5) S_m = Superficie minima di intervento

Area minima richiesta per superficie territoriale di ogni intervento urbanistico preventivo, è quella delimitata da quattro strade o da diverse destinazioni di zona, o quella indicata con apposita simbologia nelle tavole

di piano ovvero prescritte eventualmente dalle apposite norme di zona.

- 6) U_t = Indice di utilizzazione territoriale, che rappresenta il rapporto tra superficie utile fabbricabile (S_u), di cui al successivo art. 26, e la superficie territoriale (S_t).
- 7) U_f = Indice di utilizzazione fondiaria, che rappresenta il rapporto fra superficie utile fabbricabile (S_u) e la superficie fondiaria (S_f).

Art. 25 - Applicazione dei parametri urbanistici

- a) Gli indici di utilizzazione territoriale U_t si applicano negli strumenti urbanistici preventivi.
- b) gli indici di utilizzazione fondiaria U_f si applicano per l'edificazione dei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di strumenti urbanistici preventivi approvati, sia nel caso di edificazione in zone che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo.

Gli indici di utilizzazione fondiaria U_f specificano le superfici utili costruibili su ciascun lotto.

Nel caso di edificazione successiva ad intervento urbanistico preventivo, i totali delle superfici utili costruibili nei singoli lotti non possono superare quelli calcolati applicando l'indice di utilizzazione territoriale sulla superficie territoriale.

Tutti i parametri urbanistici sono obbligatoriamente da salvaguardare dalla data di adozione delle presenti norme.

Le modificazioni alla proprietà o altre modifiche di carattere patrimoniale, intervenute successivamente alla data di adozione delle presenti norme, non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti o autorizzate.

Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzazione integrale delle possibilità edificatorie previste dai parametri urbanistici, esclude, salvo il caso di ricostruzione, il successivo rilascio di altre

concessioni ed edificare sulle medesime superfici.

Art. 26 - Descrizione dei parametri edilizi.

1) S_u = Superficie utile

E' la superficie ammessa dalle presenti norme per l'attuazione della V.G. al P.R.G. nelle diverse zone.

Essa corrisponderà in ogni caso al prodotto di $U_t \times S_t$, oppure di $U_f \times S_f$, a seconda che si tratti di intervento urbanistico preventivo o intervento edilizio diretto. Tale superficie viene computata come somma della superficie lorda di tutti i piani

al lordo di muri, di vani scala e oggetti chiusi, al netto di portici, logge, balconi aggettanti, nonché dei locali destinati a servizi (cantine, garages, ecc.) a condizione che la altezza utile interna non sia superiore a ml. 2,50 eccezion fatta per la centrale termica che potrà avere altezza superiore. Dalla S.U. viene inoltre scomputata la superficie lorda dei locali in sottotetto, a condizione che la altezza media (di ogni locale) non sia superiore a ml. 1,90 e l'altezza massima non superi i ml. 2,50; e che lucernai e finestre (una per locale) abbiano una superficie non maggiore di mq. 0,50 e siano infine destinati a locali di deposito o di servizio (stenditoi, lavanderie, ecc.,).

Sono pure scomputati i locali destinati a cabina elettrica e per impianti di condizionamento.

Negli edifici adibiti a residenza, in qualunque zona ricadenti (residenziale, agricola, industriale, ecc.) i locali o loro parti, aventi l'altezza utile uguale o maggiore di ml. 5,50 verranno, ai fini della S_u , computati due volte.

2) V = Volume

E' la somma dei prodotti delle superfici utili di ogni piano per le relative altezze lorde (misurata da pavimento a pavimento).

3) H_f = Altezza di ciascun fronte di fabbricato.

Ai fini della verifica delle distanze dai confini, dalle strade e tra pareti finestrate

essa si determina come differenza fra la più bassa delle due quote:

- a) media del marciapiede o del terreno
- b) piano di calpestio del piano terreno

e la più alta delle due quote:

- a) soffitto dell'ultimo piano abitabile sia orizzontale che inclinato (in questo caso calcolata nel punto medio)
- b) bordo superiore della linea di gronda o media dell'inclinata delle coperture.

4) $H =$ Altezza di fabbricato: media delle altezze delle varie fronti: sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnici, quali tralicci per le linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, camini, ciminiera silos ed extracorsa degli ascensori.

5) $VI =$ Indice di Visuale libera: esprime il rapporto minimo ammissibile fra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona (ad eccezione delle zone di rispetto stradale) e di proprietà, dai cigli stradali, e l'altezza delle varie fronti dell'edificio stesso.

Art. 27 - Distanze e visuali libere

Nelle singole norme di zona sono riportate le prescrizioni relative alle distanze ed alle visuali libere, in conformità al presente articolo; per le zone agricole di qualsiasi tipo di cui al successivo Titolo II Capo V, valgono le specifiche norme di distanza di cui allo stesso Titolo II Capo V.

Le distanze si misurano rispettivamente :

- dai confini di proprietà = $D1$
- dai confini di zona = $D2$
- dagli edifici prospicienti = $D3$

La visuale libera si applica sia ai confini di proprietà che ai confini di zona, che ai cigli stradali all'interno dei centri abitati.

Per confine di zona si intende il confine

di una zona non compresa fra quelle previste nello stesso capo a cui appartiene l'edificio in oggetto, con riferimento alla suddivisione in zone, individuata al Titolo II.

La distanza dai confini di zona non si applica nei confronti delle zone di rispetto stradale.

Le norme di zona recano prescrizioni relative alle distanze minime ed alle visuali libere.

Nel caso in cui tali norme non prevedano prescrizioni di distanza minima e visuale libera si applicano i minimi indicati ai commi successivi:

D1 - Distanze dai confini di proprietà, si applicano i seguenti minimi:

- a) per gli interventi su edifici ricadenti all'interno del Centro Storico e per gli interventi di ristrutturazione edilizia si mantengono le distanze preesistenti;
- b) in caso di sopraelevazione di edifici esistenti m. 5; se le distanze preesistenti sono inferiori a m. 5, si applica una distanza minima non inferiore a m. 3, nè inferiore alle distanze preesistenti, fermo restando il rispetto di ml. 10,00 tra pareti finestrate.
- c) per tutte le nuove costruzioni e per parti nuove di edifici esistenti m. 5.

Nelle zone residenziali di completamento, zone omogenee di tipo B, è ammessa la costruzione in aderenza rispetto ad un edificio preesistente costruito a confine.

E' ammessa altresì, nelle medesime zone, la costruzione in aderenza relativa a due nuovi edifici su lotti confinanti purchè l'intervento sia oggetto attraverso un progetto unitario, di un'unica richiesta di concessione.

D2 - Distanze dai confini di zona a differente destinazione d'uso, si applicano i seguenti minimi:

- a) per gli interventi su edifici ricadenti all'interno del Centro Storico e gli interventi di ristrutturazione edilizia vale quanto previsto al precedente punto D1.

- b) in caso di sopraelevazione di edifici esistenti m. 5;
- c) per tutte le nuove costruzioni, con esclusione di quelle industriali, e per parti nuove di edifici esistenti, mt. 5;
- d) per le nuove costruzioni industriali m. 10.

Le precedenti norme, relative alla distanza D2, non si applicano nel caso delle zone di rispetto stradale.

D3 - Distanze tra edifici, si applicano i seguenti minimi nel caso in cui almeno una delle due pareti sia finestrata:

- a) per gli interventi su edifici ricadenti all'interno del centro storico e gli interventi di ristrutturazione edilizia vale quanto previsto al precedente punto D1;
- b) per le nuove costruzioni e per parti nuove di edifici esistenti m. 10.

Nelle zone residenziali di tipo B è ammesso quanto previsto al precedente punto D1, relativamente alle costruzioni in aderenza.

- Visuale libera -

Per quanto riguarda gli interventi su edifici ricadenti all'interno del Centro Storico e gli interventi di ristrutturazione edilizia, ad esclusione di quelli previsti su edifici ricadenti in zone di rispetto stradale non si applica il criterio della Visuale libera.

Tale criterio non si applica altresì nel caso di due pareti non finestate.

In tutti gli altri casi è previsto un indice di Visuale Libera (VI) non inferiore a 0,50 altrimenti specificato dalle singole norme di zona.

Gli interventi di rinnovo edilizio con sostituzione dell'esistente sono considerati a tutti gli effetti per quanto riguarda distanze e visuale libera, interventi di nuova costruzione.

Per quanto riguarda le distanze tra nuovi fabbricati fra i quali siano interposte strade, e per le

distanze dei fabbricati dalle strade, si applica quanto previsto ai seguenti commi del presente articolo, salvo maggiori prescrizioni delle Norme di zona.

Entro i centri abitati le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, salvo maggiori prescrizioni di cui al successivo art. ~~61~~⁶⁰ (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7
- m. 7,50 per lato, per strade di larghezza comprese tra m. 7 e m. 15;
- m. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15.

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

Nel caso di strade con parcheggi laterali, la sezione va considerata senza tener conto dell'allargamento dovuto al parcheggio stesso.

Sono ammesse distanze tra edifici D3 inferiori a quelle indicate nel presente articolo, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

L'edificazione lungo le strade per le quali la V.G. al P.R.G., prevede zone di rispetto stradale indicate negli elaborati grafici, deve avvenire nel rispetto di tali zone, senza tener conto delle prescrizioni di distanza dai confini di zona D2 per quanto riguarda le stesse zone di rispetto stradale.

Art. 28 - Norme del regolamento edilizio e del regolamento d'igiene.

I parametri urbanistici ed edilizi di cui al presente capo, ed i criteri per la loro applica -

zione di cui agli articoli precedenti; prevalgono in ogni caso sui parametri urbanistici ed edilizi dei vigenti Regolamento Edilizio e Regolamento d'Igiene, adeguato ai sensi dell'art. 62 della legge Uso e Tutela del Territorio n. 47 e successive modificazioni.

CAPO V : PROTEZIONE AMBIENTALE

Art. 29 - Protezione del territorio dagli inquinamenti

IL P.R.G. ~~per~~segue obiettivi di assoluta protezione del territorio da ogni possibile forma di inquinamento o di compromissione ambientale.

Le azioni di protezione antinquinamento riguardano in particolare:

I- inquinamento da emissioni aereiformi e da rumore;

II- inquinamento da scarichi liquidi;

1) Protezione del territorio da emissioni aereiformi e da rumore.

In tutto il territorio, le attività di qualunque tipo che presentino emissioni aereiformi in atmosfera comunque derivanti da processo produttivo, devono attenersi rigorosamente alle disposizioni emanate dal Comitato Regionale contro l'inquinamento atmosferico stabilite per le zone A e per le zone B ai sensi della legge n. 615/1966.

Tali attività, comunque, devono essere dotate di opportuni impianti di abbattimento che facciano rientrare le emissioni stesse nei limiti del Regolamento Edilizio.

Le emissioni rumorose dovranno essere contenute nei limiti previsti dal Regolamento Comunale di Igiene e pertanto le attività che presentano cicli

numerosi si dovranno dotare degli opportuni impianti di insonorizzazione.

II) Protezione del territorio da scarichi liquidi

In tutto il territorio la disciplina degli scarichi liquidi è regolata:

- a) dalla legge n. 319/1976 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dai relativi allegati;
- c) dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, di livello sia comprensoriale che comunale, ed in particolare delle presenti norme.
- b) dai vigenti Regolamenti Comunali d'Igiene e Regolamento Comunale Edilizio, nonché delle relative varianti di adeguamento.

Modifiche introdotte
dal D.C. 28 del
2/2/1987

Ai fini della protezione del territorio dagli scarichi di acque di rifiuto, tutti i titolari di scarichi di qualsiasi tipo, provenienti da insediamenti e/o complessi produttivi che hanno recapito in acque superficiali, in fognatura pubblica, sul suolo e nel sottosuolo, sono tenuti alla richiesta preventiva di autorizzazione allo scarico ai sensi della legge n. 319/1976 e successive integrazioni e modificazioni.

L'autorità competente per il rilascio della autorizzazione allo scarico e per i relativi controlli è il Comune ~~per scarichi in fognatura pubblica, sul suolo e nel sottosuolo, e la Provincia per scarichi in acque superficiali.~~ (Vedi Legge Regionale n. 6 Novembre 1977, 50)

Modifiche introdotte
dal D.C. 28 del
2/2/1987

Art. 30 - Rilascio della autorizzazione allo scarico

Qualsiasi domanda di concessione edilizia riguardante insediamenti produttivi dovrà essere corredata dalla domanda di autorizzazione allo scarico presentata dal richiedente in conformità alle disposizioni delle presenti norme.

La domanda dovrà essere corredata di tutta la documentazione necessaria per ottenere l'autorizzazione allo scarico. La concessione edilizia verrà rilasciata sotto condizione che, all'atto della attivazione, gli scarichi siano conformi a quanto previsto nella relativa autorizzazione, e comunque con i limiti

di accettabilità stabiliti dalla legge N. 319/1976 e successive integrazioni e modifiche.

La domanda di autorizzazione allo scarico, rivolta alla Autorità competente deve contenere, oltre alla puntuale precisazione delle caratteristiche qualitative e quantitative dello scarico terminale in atto, anche l'indicazione della quantità di acqua da prelevare nell'anno solare; nella domanda dovrà essere inoltre indicato l'eventuale diverso recapito consentito dalla legge e, comunque, la fonte di approvvigionamento.

In particolare, per gli scarichi produttivi di qualunque tipo, aventi natura sia organica che inorganica, con la sola eccezione di quelli specificatamente regolamentati dal successivo titolo II capo V delle presenti norme, la documentazione allo scarico, deve contenere almeno i seguenti elementi:

- progetto esecutivo della rete fognaria interna, da cui risulti la separazione delle acque di processo, precisando l'esatta ubicazione dei pozzetti di controllo;
 - progetto esecutivo per la costruzione di un idoneo impianto di depurazione delle acque di processo che permetta di raggiungere i limiti della Tabella C) o della tabella A) allegate alla legge n.319/76 e successive modificazioni rispettivamente per scarichi in fognatura pubblica o in acque superficiali restando invece esclusi gli scarichi sul suolo e nel sottosuolo;
 - progetto esecutivo per lo smaltimento dei fanghi derivanti da detto impianto, con la precisazione delle caratteristiche qualitative e quantitative dei fanghi stessi;
 - installazione a buon funzionamento di idonei strumenti per la misura della quantità delle acque prelevate da fonti di approvvigionamento autonome;
 - riciclo totale delle acque di raffreddamento;
- ed inoltre, per gli scarichi produttivi di natura prevalentemente inorganica:
- riciclo parziale o totale delle acque di processo dopo la depurazione.

Per l'esame della domanda o la valutazione dei relativi provvedimenti di competenza, il Comune si avvale del lavoro di una Commissione appositamente costituita, con deliberazione consiliare.

Tale Commissione può essere sostituita da analogo Commissione Consortile, nominata nell'ambito del Consorzio e dei Servizi-Sanitari di appartenenza.

Nell'esame delle domande di autorizzazione allo scarico, anche mediante il lavoro della Competente Commissione, il Comune procederà ad una valutazione di merito riguardante in particolare :

- la situazione legale dell'insediamento produttivo o assimilabile, in rapporto all'esistente decreto di abitabilità e di agibilità, nonché alla possibilità di concessione edilizia di nuovo insediamento, per gli insediamenti soggetti a diversa destinazione ed ampliamenti, a ristrutturazioni o a trasferimenti;
- la natura del corpo recipiente gli scarichi (fognatura, suolo e sottosuolo) e le caratteristiche dello stesso;
- le caratteristiche qualitative e quantitative degli scarichi terminali;
- il ciclo tecnologico e produttivo in rapporto alla regolamentazione riferita all'approvvigionamento autonomo, ai consumi idrici nonché alle tecniche adottate per la riduzione dei consumi idrici e la eliminazione degli sprechi;
- i piani fognari e la programmazione e progettazione di opere acquedottistiche e di depurazione a livello comunale od intercomunale;
- le tecniche ed i livelli di depurazione delle acque reflue in rapporti ai costi;
- la natura e la quantità dei rifiuti industriali e/o dei fanghi residui da impianti di depurazione che devono essere smaltiti.

Su proposta della Commissione Consultiva, il Sindaco rilascia al Titolare dello scarico un'autorizzazione che è comunque provvisoria fino a quando lo scarico stesso non rispetta i limiti di accettabilità previsti dalle tabelle C) ed A) della legge n.319/'76 e successive modifiche ed integrazioni, e che contiene le prescrizioni derivanti dall'applicazione delle dispo

sizioni qualitative e temporali della legge stessa; tale autorizzazione in particolare contiene:

- limiti intermedi per l'adeguamento progressivo degli scarichi ai limiti previsti dalle tabelle C) ed A), tenendo conto della situazione legale dell'insediamento; del corpo recipiente, e degli impianti di depurazione in atto o in progetto;
- canalizzazioni di più scarichi in un unico tronco di fognatura, o, viceversa separazione di scarichi parziali;
- costruzione di pozzetti d'ispezione tali da rendere facilmente accessibili gli scarichi per le operazioni di prelievo;
- installazione di apposito misuratore di portata delle acque prevalente mediante approvvigionamento autonomo, cioè al di fuori dei pubblici servizi acquedottistici;
- smaltimento di rifiuti solidi e liquidi speciali rigorosamente controllato dall'Autorità competente.

Inoltre ai sensi dell'Art. 26 della legge n. 319/1976 e successive modificazioni, possono essere previsti anche più restrittivi interventi da parte della Autorità Sanitaria per questioni relative agli usi potabili delle acque ed alla salute pubblica..

L'Autorità competente ha facoltà, oltre che di revocare in ogni momento, di non concedere l'autorizzazione richiesta, nei casi in cui possano essere perseguite modalità di smaltimento più opportune e più sicure di quelle previste dal richiedente. Analogamente, lo scarico di residui industriali, tossici o comunque inquinanti, può essere negato qualora esista la possibilità di un loro riutilizzo nel ciclo produttivo ovvero di una loro migliore depurazione.

Nell'autorizzazione allo scarico riguardante insediamenti produttivi, la Autorità competente può inoltre ordinare l'impianto di campionatori automatici di registratori continui di portata e di analizzatori a registrazione continua.

L'autorizzazione sarà rilasciata in forma definitiva quando gli scarichi rispettano completamente i limiti di accettabilità previsti dalla leg-

ge n. 319/1976 e successive modificazioni.

La corresponsione degli oneri per la depurazione ed il disinquinamento avverrà in conformità a quanto previsto dalla legge N. 319/1976 e della legge N. 10/1977, nei casi previsti all'art. 22 delle presenti norme.

**Art. 31 - Tutela ambientale del territorio agricolo
divieto di discarica e di deposito di materiali extra-agricoli.**

Per la tutela ambientale del territorio agricolo le costruzioni, le alberature e gli elementi paesaggistici aventi un rilevante significato ambientale devono essere debitamente conservati.

Le aree interessate da alberature di valore monumentale-paesaggistico sono soggette a vincolo di conservazione. Le relative aree di pertinenza sono inedificabili, ferma restando la possibilità di computarne la superficie fondiaria ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici nei casi e secondo le modalità previste delle presenti norme.

Qualora l'abbattimento o la modifica di tali alberature si rendesse necessaria per il deperimento delle stesse o inevitabili per qualsiasi altra causa, tali operazioni devono comunque essere sottoposte a concessione, da rilasciarsi 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.

Nelle aree di pertinenza delle alberature è vietata qualsiasi attività che possa compromettere la qualità ambientale o che possa comunque danneggiare le alberature stesse.

Per esigenze di tutela igienica, ecologica e paesaggistica, inoltre, da tutte le zone agricole sono escluse 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.

Eventuali discariche controllate possono avvenire soltanto nelle sedi organizzate della pubblica Amministrazione. 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 estrattiva, con gli accorgimenti e le limitazioni di cui all'apposito piano per le attività Estrattive.

Inoltre, per particolari documentate esigenze, e comunque nei soli casi in cui trattasi di materiali sicuramente privi di carattere molesto, nocivo o inquinante, l'Autorità Comunale può rilasciare a titolo precario un'autorizzazione temporanea convenzionata al deposito all'aperto dei materiali, con le seguenti limitazioni e prescrizioni:

- a) l'autorizzazione al deposito non può essere rilasciata su aree classificate come zone agricole di tutela ai sensi di quanto previsto al Titolo II Capo V delle presenti norme;
- b) l'autorizzazione non può consentire la realizzazione di edifici o di altre opere edilizie di pavimentazione, nè di recinzioni che non abbiano carattere precario, leggero e trasparente,;
- c) l'autorizzazione non può essere rilasciata per un periodo superiore a cinque anni, salvo rinnovo alla scadenza;
- d) l'autorizzazione viene rilasciata sulla base di un progetto di utilizzazione dell'area destinata al deposito di materiali nel quale viene previsto fra l'altro;

- il rispetto delle distanze dai confini e dalle strade per quanto concerne la sistemazione dei materiali, con riferimento alle distanze minime richieste nella zona per l'insediamento di impianti tecnici e tecnologici al servizio del territorio agricolo, di cui al successivo art. n. 56

- la corretta utilizzazione dell'area in rapporto all'esigenza di limitare al massimo lo spreco di superficie agricola e la compromissione del paesaggio agricolo, nonché le alberature necessarie a garantire un risultato estetico-ambientale accettabile;

- gli eventuali allacciamenti provvisori ai servizi tecnici e tecnologici necessari, e gli altri provvedimenti per un corretto esercizio del deposito;

- e) l'autorizzazione viene rilasciata sulla base di una convenzione regolarmente stipulata con il richiedente, nella quale il richiedente si impegna 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 del terreno vegetale;
 - ad evitare scrupolosamente qualsiasi danneggiamento delle infrastrutture, delle reti irrigue e scolanti, degli eventuali edifici ed alberature di pregio, nonché delle colture agrarie circostanti;
 - a provvedere ad una congrua schermatura visiva dei materiali in deposito, circondando il deposito stesso di un adeguato filare di alberi di alto fusto con siepe sottostante, ed utilizzando allo scopo essenze scelte fra quelle tipiche della zona;
 - gli oneri finanziari ed altre garanzie finanziarie pattuite fra le parti.

Art. 32 - Deposito e discariche esistenti in zona extraurbana.

Gli insediamenti di questo tipo esistenti debbono ottenere la autorizzazione di cui al precedente articolo n. 31 entro un anno dall'adozione delle presenti norme.

Art. 32 bis - RIFERIMENTI LEGISLATIVI.

Lo smaltimento dei rifiuti dovrà avvenire secondo quanto indicato e prescritto nel DPR 915/1982 "Attuazione Direttive CEE 75/442, 76/403 e 78/319", nonché secondo la deliberazione del C.I. "Disposizioni per la prima applicazione art. 4 del DPR 915/1982".

Modifica introdotta con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 2/2/1987 di autorizzazione alle operazioni delle Pagine G.G.

TITOLO II ZONIZZAZIONE

CAPO I : PREESISTENZE

Art. 33 - Edifici preesistenti e norme di zona.

Gli edifici esistenti alla data di adozione della V.G. al P.R.G. sono sottoposti alle norme di zona di cui al presente titolo II° sia per quanto riguarda la destinazione di uso che per quanto riguarda criteri e modalità di intervento, purchè non sottoposti a particolari e specifiche limitazioni di intervento, puntualmente individuate con apposite discipline allegate alle presenti norme.

Sono considerati conformi alle norme della V.G. al P.R.G. gli edifici con destinazione di uso conforme alle norme di zona, e con una consistenza in volume e superficie utile minore o uguale a quella prevista da tali norme.

Fermo restando quanto previsto dall'Art. 21 delle presenti norme, gli edifici in totale contrasto con le norme di zona, nonché quelli difformi per sola consistenza (Su) o per la sola destinazione d'uso in essere sono suscettibili esclusivamente di interventi di completo adeguamento alle prescrizioni di zona.

Possono in ogni caso essere consentite, anche in assenza degli interventi di adeguamento di cui al comma precedente, opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo maggiori limitazioni espressamente indicate dalle norme di zona o specifiche discipline particolareggiate in vigore.

Per gli interventi di rinnovo edilizio con sostituzione dell'esistente la destinazione di uso e la superficie utile ricostruibile dovranno adeguarsi alle relative prescrizioni di zona.

Gli interventi di manutenzione ordinaria,

manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e rinnovo edilizio sono quelli dell'Art. 42, 43 36 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.

CAPO II : SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO
COMUNALE.

Art. 34 - Suddivisione in zone del territorio
comunale.

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

- Zone omogenee di tipo A: parti del territorio interessate o no da agglomerati, o unità urbanistico-edilizie che rivestono carattere storico, artistico, o di particolare pregio ambientale oppure di porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi;
- Zone omogenee di tipo B: parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale ;
- Zone omogenee di tipo C: parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali;
- Zone omogenee di tipo D: parti del territorio da destinare ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo artigianale, industriale, commerciale, direzionale e turistica;

- Zone omogenee di tipo E: parti del territorio destinate ad usi agricoli;
- Zone omogenee di tipo F: parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale;
- Zone omogenee di tipo G: parti del territorio destinate a spazi ed attrezzature pubbliche per servizi di quartiere o di complesso insediativo.

La Variante Generale al P.R.G. individua inoltre zone a vincolo speciale per la tutela delle risorse ambientali e per la realizzazione delle previsioni di piano.

Tali zone sono:

- Zone di rispetto alla viabilità ed alle sedi ferroviarie ;
- Zone soggette a vincolo per ragioni storico-architettoniche ed ambientali;
- Zone di rispetto cimiteriale;
- Zone d'acqua e rispettive zone di tutela

Art. 35 - Carattere vincolante delle destinazioni di zona.

Le destinazioni d'uso attribuite alle diverse zone secondo la classificazione del territorio comunale operata dalla V.G. al P.R.G. hanno carattere vincolante. Oltre alla funzione specifica di zona prescritta dalla V.G. al P.R.G., sono ammesse nelle varie zone omogenee attività aventi carattere di servizio attinente con le destinazioni principali indicate sulla base dei criteri contenuti nei successivi articoli delle presenti norme.

Eventuali attività non espressamente indicate potranno essere classificate per analogia.

L'esercizio delle varie attività implica l'esistenza di locali aventi destinazione d'uso corrispondente .

Le destinazioni d'uso fanno parte dei carat

teri costruttivi soggetti a concessione edilizia.

L'esistenza di una attività non attribuisce ai locali in cui è ospitata il carattere di destinazione d'uso corrispondente, se i locali stessi non hanno i requisiti di idoneità richiesti dai regolamenti comunali edilizio e di igiene.

Al cessare delle attività, pertanto, i locali non conservano alcun diritto al reimpiego per un uso al quale non sono idonei.

In caso di abusivo mutamento di destinazione si procederà ai sensi dell'Art. 51, legge 7.12.78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 36 - Funzioni residenziali ed attività di servizio complementari

Nell'ambito delle zone territoriali omogenee a prevalente destinazione residenziale sono ammesse, oltre ovviamente alla specifica destinazione di zona residenziale, attività aventi carattere di servizio o attinenza con la prevista funzione prevalente.

In tale classificazione rientrano tutte le attività che costituiscono l'indispensabile completamento degli insediamenti abitativi e che comprendono attività a carattere prevalentemente commerciale (a) prevalentemente artigianale di servizio (b) misto (c) ed a carattere direzionale (d), come sotto specificato:

- a - farmacie, chioschi e negozi;
- b - servizi per l'igiene e la pulizia, parrucchieri, barbieri, istituti di bellezza, lavanderie, stirerie, smacchiatricie, ambulatori, officine, riparazione veicoli, elettrauto e gommisti, decoratori, idraulici, restauratori, elettricisti, rilegatorie, copisterie, ecc..
- c - caffè, bar, pasticcerie, panetterie, gelaterie;
- d - uffici di quartiere, sedi locali di partiti politici, associazioni sindacali, artigianali, uffici postali, agenzie di assicurazione ed agenzie bancarie a livello di quartiere o di frazione; uffici privati;

Le attività elencate ed altre aggregabili per analogia sono insediabili in tutte le zone in cui è consentita la vendita al dettaglio ai sensi del piano di sviluppo e adeguamento della rete distributiva al dettaglio in sede fissa.

La autorizzazione per attività rumorose sarà concessa in quei casi in cui la localizzazione non dia luogo a disturbo per gli insediamenti attigui.

Le attività complementari alla funzione residenziale di cui al presente articolo sono ammesse nell'ambito delle zone omogenee a prevalente destinazione residenziale fino ad un massimo pari al (20%) della Su consentita dalle rispettive norme di zona.

Sono altresì ammesse attività ricettive quali alberghi, pensioni e ristoranti purchè sia garantita la dotazione minima di parcheggi di pertinenza prescritta dalle presenti norme.

Art. 37 - Attività commerciali e distributive.

Appartengono a questa categoria tutte le attività inerenti la commercializzazione di materie prime, prodotti e beni che richiedono l'uso di aree, edifici e/o locali, direttamente o indirettamente funzionali all'esercizio di vendita all'ingrosso ed al dettaglio.

Sono considerate strutture per l'esercizio di vendita all'ingrosso gli edifici e le attrezzature destinate a magazzini per stoccaggio merci, magazzini di spedizione, edifici per esposizione merci, o prodotti finiti, mercati e supermercati, nonché strutture similari e relativi servizi.

Sono strutture per la vendita al dettaglio; negozio di ogni genere e tipo a tradizionale supporto delle funzioni residenziali, centri commerciali e supermercati di carattere regionale, al servizio dei quartieri o dei complessi insediativi, nonché sedi per attività assimilabili quali: bar, ristoranti, tavole calde ecc..

L'esercizio delle attività di vendita è regolato dal piano di sviluppo ed adeguamento della rete distributiva.

Fra i vari aspetti dell'esercizio commerciale e la zonizzazione della V.G. al P.R.G. sussistono i seguenti rapporti :

a - vendita all'ingrosso:

è ammessa nelle zone destinate a:

- attrezzature distributive
- attività terziarie direzionali : limitatamente ai prodotti che non arrecano molestia per ingombri, odori, ecc.... e fino ad un massimo del 40% della Su direzionale;
- industriali, limitatamente alle merci prodotte dalle aziende stesse o/a quelle attinenti con processi produttivi in atto nella zona e fino ad un massimo del 30% della Su industriale.

b - vendita al dettaglio

È ammessa in tutte le zone sotto elencate:

- zone per attrezzature distributive;
- zone residenziali comprese nelle zone di insediamento dei centri commerciali limitatamente al piano terra ed eventualmente al 1° piano;
- zone residenziali al di fuori delle zone di insediamento dei centri commerciali: limitatamente ai trasferimenti, ai subingressi ed agli ampliamenti consentiti dal piano di sviluppo e adeguamento della rete distributiva e purché vengano utilizzati locali già approvati con destinazione negozio;
- zone terziarie direzionali: limitatamente **all'80% (40%)** della S.U. direzionale;
- zone per attrezzature di servizio F e G; limitatamente alle aree comprese nei centri commerciali;
- zone industriali con le stesse limitazioni della vendita all'ingrosso;
- zone turistico alberghiero solo per gli articoli e/o i prodotti aventi attinenza con le attività insediative e limitatamente al 20% della S.U., turistico-alberghiera;
- zone destinate ad attrezzature private di interesse generale di cui all'art.47 delle NTA, limitatamente al **65% della S.U. esistente.**

(In grassetto modifiche adottate con DCC n.21 del 9.04.1992; approvate con DCC n.87 del 30.07.1992)

c - Mostre di prodotti finiti:

Sono assimilate alle vendite all'ingrosso ed al dettaglio di cui ai punti a) e b);

Nell'ambito delle zone a prevalente destinazione per attività commerciali e distributive è consentita la realizzazione di attrezzature per artigianato di servizio alle funzioni residenziali nella misura massima del 20% della Su complessiva consentita nella zona dalle presenti norme.

Art. 38 - Attività terziarie direzionali

Sono considerate attività terziarie direzionali ai fini delle destinazioni di uso consentite dalla presente V.G. al P.R.G. quelle corrispondenti ad uffici pubblici e privati, banche, agenzie di assicurazione, rappresentanze commerciali, studi professionali, ambulatori privati, laboratori specialistici connessi e compatibili con la funzione terziaria prevalente, ed altre destinazioni assimilabili per analogia.

Tali attività sono consentite oltre che nelle zone appositamente destinate dalla V.G. al P.R.G. anche nell'ambito delle zone residenziali, purchè entro i limiti di cui al precedente art. 36 e siano dotate delle prescritte quantità di parcheggi.

Art. 39 - Attività produttive industriali

Sono considerate attività industriali tutte quelle attività produttive manifatturiere di trasformazione, di lavorazione di produzione di beni.

Sono escluse attività estrattive, l'industria di base e le industrie nocive di qualsiasi genere e natura; l'attività produttiva può essere integrata da attrezzature di servizio quali magazzini, depositi, rimesse, laboratori uffici mostre, purchè di carattere complementare alla attività produttiva stessa, nonché da edifici o locali per l'attività ricreativa e sociale del personale impiegato ai sensi dell'art. 46 comma quinto, della legge regionale 47/78 e successive integrazioni.

Tali attività sono consentite nell'ambito delle zone espressamente individuate dalla V.G. al P.R.G. nonché nelle zone residenziali urbane ed extraurbane a condizioni che si tratti di attività non inquinanti, non rumorose o moleste e che comunque la superficie destinata a tale uso non superi il 45% della superficie utile complessiva, con un massimo di 200 mq.

Ai locali delle attività già insediate nelle zone residenziali purchè non moleste alla funzione residenziale prevalente per dimensioni, movimento di automezzi rumori ed odori, è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia.

In relazione agli insediamenti industriali è ammessa inoltre la realizzazione per ogni azienda di una abitazione per il personale di sorveglianza o per il titolare nel rispetto delle superfici massime e delle modalità di computo per tali superfici, prescritte alle singole norme di zona.

Art. 40 - Attrezzature di servizio di uso pubblico e di interesse generale.

Le attrezzature di servizio costituiscono il necessario supporto dell'organizzazione urbana e territoriale e sono commisurate all'entità e distribuzione degli insediamenti residenziali e produttivi in applicazione degli standards di legge.

Tali attrezzature si articolano in funzione del livello di utenza cui sono destinate in:

- a) attrezzature pubbliche di interesse generale
- b) servizi pubblici di quartiere o di complesso insediativo
- c) attrezzature di servizio agli insediamenti produttivi

appartengono alla categoria a) 'attrezzature pubbliche di interesse generale' gli edifici e gli impianti destinati a svolgere funzioni di servizio a scala urbana e di interesse comunale e comprensoriale, quali ad esempio:

- a1) attrezzature di servizio urbane e comprensoriali: attrezzature scolastiche superiori alla fascia dell'obbligo, attrezzature socio-sanitarie, assistenziali, culturali ed amministrative: servizi ed attrezzature sportive di addestramento e spettacolo ed altre assimilabili
- a2) attrezzature tecniche e tecnologiche di interesse generale: aziende ed impianti di gas e acqua, elettrici, teleriscaldamento, sedi e depositi per trasporti pubblici, impianti di depurazione delle pubbliche fognature, edifici anonari, macelli, mercati comunali, ed attrezzature assimilabili.

L'insediamento di tali attività è consentito esclusivamente nell'ambito delle zone appositamente previste dalle destinazioni della V.G. al P.R.G..

Appartengono alla categoria b) le attrezzature necessarie al soddisfacimento degli standards prescritti all'art. 45 della Legge Regionale 7.12.78, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni.

Tali servizi, dimensionati per una utenza a livello di quartiere e di complesso insediativo comprendono:

- b1) attrezzature scolastiche fino alla fascia dell'obbligo: asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media dell'obbligo;
- b2) attrezzature di interesse comune: servizi religiosi, culturali, sociali, assistenziali ecc.. a livello di quartiere e di complesso insediativo;
- b3) attrezzature sportive ricreative, ivi compreso il verde attrezzato per il gioco dei bambini e l'avviamento allo sport dei ragazzi.

L'insediamento di tali attività è consentito oltre che nell'ambito delle zone appositamente previste dalle destinazioni della V.G. al P.R.G. anche nelle zone destinate ad insediamenti residenziali, o ad attività terziarie-direzionali e turistico-alberghiere, qualora svolgano una funzione complementare di servizio alla funzione dominante esistente o prevista nella zona.

Appartengono alla categoria c) le attrezzature sociali e ricreative al servizio degli insediamenti produttivi, per lo svolgimento della attività collettiva dei lavoratori impiegati dagli insediamenti produttivi stessi, in soddisfacimento degli standards prescritti al quinto comma dell'art. 46 della Legge Regionale 7.12.1978, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni.

Esse comprendono: centri ed attrezzature di servizio sociale, sedi di associazioni sportive, ricreative, dopolavoristiche, sindacali, mense, ambulatori, pronto soccorso, nonché verde pubblico attrezzato per attività sportive, ricreative in forma associativa, ed attrezzature assimilabili per analogia.

L'insediamento di tali attività è consentito, oltre che nell'ambito delle zone appositamente previste dalle destinazioni della V.G. al P.R.G., anche nelle zone destinate ad insediamento produttivo in quanto complementari alla destinazione principale di zona.

CAPO III : ZONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE
RESIDENZIALE

Art. 41 - Zone omogenee di tipo A - parti del ter-
ritorio interessate da insediamenti sto-
rici o di pregio ambientale.

Ai fini della disciplina d'uso del terri-
torio sono considerate zone territoriali omogenee
di tipo A) le parti del territorio interessate da
agglomerati insediativi che rivestono carattere sto-
rico-artistico o di particolare pregio ambientale
o da porzioni isolate di essi, comprese le aree circo-
stanti che possono considerarsi parte integrante de-
gli agglomerati stessi, e come tali vengono indivi-
duate dalle tavole di progetto della V.G. al P.R.G.

Sono quindi compresi in tali zone cultu-
rali ed ambientali:

- 1) gli insediamenti storici uniti senza soluzione
di continuità con l'espansione urbana; essi riguar-
dano oltre al nucleo originario, gli organici am-
pliamenti ad esso storicamente connessi anche se
non contigui;
- 2) gli insediamenti storici isolati ovvero iscritti
in perimetri murati o comunque definiti.

Per le zone omogenee di tipo A) di cui al punto
1) la V.G. al P.R.G. recepisce la disciplina parti-
colareggiata per il Centro storico approvata nella
riunione consigliare del _____, la quale prescri-
ve le modalità di intervento e le destinazioni di

uso delle unità di intervento atte al recupero del tessuto urbanistico e delle tipologie edilizie; perseguendo l'obiettivo del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti o compatibili in particolare quelle residenziali, artigianali e di commercio al minuto, nonché al recupero di quelle residenziali.

In conformità con il dettato dell'art. 36 della Legge Regionale 7.12.1978, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, la disciplina particolareggiata per le zone A) prevede nell'ambito di tali zone esclusivamente interventi del tipo :

- A₁) Restauro scientifico;
- A₂) Restauro e risanamento conservativo;
- A₃) Ristrutturazione edilizia;
- A₄) Ristrutturazione urbanistica;

e relative sottocategorie, ai sensi della stessa legge.

Tale disciplina si articola per unità minime di intervento che possono comprendere, in ragione della complessità tipologica, una o più particelle edilizie.

Sono altresì individuate le zone all'interno delle quali gli interventi sono subordinati all'adozione dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica, nonché dei piani di recupero di cui all'Art.27 della Legge 5 Agosto 1978, n. 457.

I piani particolareggiati di attuazione del Piano Regolatore Generale recepiscono e specificano tale disciplina particolareggiata.

In ogni caso dovranno, comunque, essere rispettate le indicazioni e le prescrizioni inerenti i criteri di intervento e le destinazioni d'uso ammesse, previste nella suddetta disciplina particolareggiata, la quale costituisce a tutti gli effetti parte integrante della presente V.G. al P.R.G.

Analogamente, per gli insediamenti di cui al precedente punto 2) e individuati con apposita grafia sulle tavole di piano, gli interventi ammessi sono regolamentati dalla disciplina particolareggiata adottata con delibera consigliare in data in conformità con le prescrizioni dell'art. 36 della L.R. 7.12.78, n. 47 e successive modificazioni.

Tale disciplina viene recepita integralmente dalla presente V.G. al P.R.G. e pertanto circa le modalità di tutela e di recupero attivo degli insediamenti classificati come zone omogenee di tipo B la presente normativa rinvia espressamente ad essa.

Art. 42 - Zone omogenee di tipo B - parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale.

Sono classificate dalla V.G. al P.R.G. come tali le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A e a prevalente destinazione residenziale.

Alla definizione di tali zone omogenee corrisponde l'individuazione del territorio urbanizzato operata dal piano tramite la perimetrazione chiusa ed ininterrotta di tutte le aree edificate con continuità e dei lotti interclusi.

Per tali zone la V.G. al P.R.G. prevede interventi atti al consolidamento ed al recupero delle strutture edificate, destinate allo svolgimento delle funzioni residenziali e delle attività di servizio complementari alla residenza, in conformità a quanto prescritto al capo II del presente titolo di queste Norme Tecniche.

Gli interventi ammessi in tali zone sono inoltre rivolti all'adeguamento delle strutture esistenti agli indici di piano prescritti dal presente articolo ed alla edificazione dei lotti liberi interclusi, individuati con analogia simbologia, per il completamento del tessuto residenziale esistente, secondo le prescrizioni e modalità di cui ai punti successivi del presente articolo.

In relazione alle indicazioni grafiche riportate sulle tavole di progetto della V.G. al P.R.G. delle zone omogenee di tipo B, sono suddivise, in funzione delle possibilità di intervento ammesse e delle relative modalità di attuazione, nelle seguenti categorie:

- Zone omogenee B1 - Oltre ad interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione ai sensi dell'Art. 36 della legge regionale 7.12.1975 n. 47 e successive integrazioni e modificazioni, è ammesso l'ampliamento delle strutture esistenti, ovvero l'abbattimen-

to e la ricostruzione nel rispetto dei parametri prescritti per tali zone dalla tabella allegata.

- Zone omogenee B2 - Trattasi di lotti singoli, liberi, interclusi nel tessuto edificato per i quali la V.G. al P.R.G. prevede l'edificazione con destinazione prevalentemente residenziale, nel rispetto dei parametri prescritti per tali zone dalla tabella allegata.
- Zone omogenee B3 - Comparti totalmente o parzialmente edificati in cui necessita di riordino della struttura edificata, richiedono interventi coordinati di ristrutturazione urbanistica volti a sostituire il tessuto urbanistico ed edilizio esistente mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
In queste zone, dunque, la V.G. al P.R.G. si attua mediante intervento urbanistico preventivo, nel rispetto dei parametri prescritti per tali zone dalla tabella allegata.
- Zone omogenee B3.1 - In queste zone si interviene con intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata, con gli indici e parametri della tabella allegata e con le seguenti precisazioni :
 - altezza massima - 3 piani + terra
 - è consentito l'insediamento di attività artigianali produttive e di servizio compatibili con la destinazione prevalente di zona, secondo quanto specificato al titolo II capo II delle presenti norme e di superficie massima non superiore a 350 mq per singoli laboratori e sempre che lo stesso sia inserito nella tipologia adottata per la destinazione prevalente.
- Zone omogenee B4 - Trattasi di lotti singoli edificati a basso indice volumetrico e caratterizzati dalla presenza di verde privato e per i quali non si prevedono incrementi di edificazione, mentre si prescrive la cura ed il mantenimento del verde.

Disposizioni particolari per le autorimesse.

Nell'ambito delle zone residenziali di tipo B, è consentita la realizzazione di unità di autorimessa allo scopo di:

- a - di integrare con una ulteriore unità la dotazione minima prescritta (1 posto macchina per alloggio) per ogni unità abitativa
- b - di adeguare la dotazione minima prescritta (un posto macchina per alloggio) per ogni unità abitativa anche in sostituzione di elementi prefabbricati esistenti.

La realizzazione dell'autorimessa può avvenire nell'area cortiliva nel rispetto delle norme di Piano regolatore e del Regolamento Edilizio Vigente, essere realizzata in muratura, seminterrata o completamente fuori terra; deve avere una altezza massima di 2,80 al bordo superiore della gronda o del coronamento più esterno, ed una altezza media interna non superiore a metri 2,50.

Per quanto riguarda la distanza da rispettare l'attuazione può avvenire con le seguenti prescrizioni:

- a - se realizzato in adiacenza all'edificio esistente e a distanza inferiore ai 5 metri dal confine di proprietà, è necessario il consenso del proprietario confinante,
e comunque, è prescritta la distanza minima di 10 metri da ogni fronte edificato.
- b - se realizzato sul confine di proprietà, è necessario che la realizzazione dei garages avvenga contemporaneamente per le due proprietà finitime; la distanza del proprio fronte edificato, che sia privo di finestre, non deve rispettare la distanza minima prescritta dalla visuale libera.
- c - l'attuazione contemporanea, in prossimità del confine stradale; nel qual caso è consentito collocare l'apertura della autorimessa, rivolta verso la stessa strada, ad una distanza non inferiore a mt. 1,50 dal confine stesso.

La realizzazione dell'autorimessa può avvenire anche completamente in interrato, nel qual caso il manufatto non deve sporgere più di 50 cm. dal piano marciapiede adiacente, e distare non meno di 50 cm. dal confine di proprietà, fermo restando le prescrizioni relative alla sicurezza e purchè lo inizio delle rampe di accesso avvenga ad almeno 4 metri dal bordo stradale.

Entro 2 anni dalla entrata in vigore delle presenti norme devono essere sostituite od eliminate le strutture prefabbricate di qualsiasi tipo esistenti nel territorio Comunale.

PARAMETRI DI INTERVENTO PRESCRITTI NELLE ZONE OMOGENEE DI TIPO 'B'

Class. categorie	Tipo di intervento	Sup. minima di intervento (to)	Uf e Ut max.	H. max. ml.	VI visuale libera	Parcheggi pertinenza	Parcheggi Ut	Verde privato e/o comunale
B1	Diretto	Esistente	Uf=0,60mq/mq	media esistente	0,5	1 mq/6 mq.	5 mq/30 mq. Su	
B2	Diretto	500 mq.	Uf=0,60mq/mq	media esistente	0,5	1 mq/6 mq.	5 mq/30 mq. Su	10 mq/30 Su
B3	Urb. prev.	Indic. Grafica	Ut=5500mq/ha	media esistente	0,5	1 mq/6 mq.	5 mq/30 mq. Su	10 mq/30 Su
B4	Diretto	esistente	esistente	esistente	10,5	1 mq/6 mq.		

Art. 43 - Zone omogenee di tipo C, parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali

Ai fini della disciplina d'uso del territorio sono considerate zone territoriali omogenee di tipo C le parti del territorio destinate alla realizzazione dei nuovi insediamenti residenziali previsti dalla V.G. al Piano Regolatore Generale.

In tali zone la V.G. al P.R.G. si attua esclusivamente per intervento urbanistico preventivo, piano per l'edilizia economica e popolare, piano particolareggiato di iniziativa pubblica o piano particolareggiato di iniziativa privata, in conformità con le indicazioni grafiche riportate nelle tavole di progetto della V.G. al P.R.G. e relativo ad una superficie minima di intervento corrispondente alle perimetrazioni di comparto di attuazione indicate nelle medesime tavole di progetto.

In tali zone è ammesso esclusivamente l'insediamento delle funzioni residenziali e delle attività di servizio ad esse complementari secondo i limiti e le prescrizioni di cui al precedente art. 36 e al combinato disposto di cui ai successivi articoli del capo II del presente titolo.

Nell'ambito degli interventi urbanistici preventivi dovranno comunque essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- a) Ut - Indice di utilizzazione territoriale = 5000 mq/ha
- b) Aree private a verde di uso condominiale = 10 mq/30 mq. Su
- c) Parcheggi di pertinenza = 1 mq/20 mc. (cfr. Art. 41 sexies della legge 17 Agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni).

Tali aree potranno essere ricavate nella costruzione o nelle aree di pertinenza delle stesse o anche in vani interrati. Per l'eventuale compresenza di attività complementari alla residenza dovranno essere assicurate le rispettive quote di parcheggi di pertinenza così come sono specificate dalle presenti norme agli articoli relativi alle prescrizioni di zona per le singole

destinazioni;

d) Opere di urbanizzazione primaria, come da previsioni di intervento urbanistico preventivo;

e) Aree per opere di urbanizzazione primaria eventualmente indicate di massima nelle tavole della V.G. al P.R.G.

f) Aree per opere di urbanizzazione secondaria = 20 mq./30 mq. di Su, di cui :

- 4 mq./30 mq. di Su per parcheggi pubblici
- 16 mq./30 mq. di Su per aree attrezzate a verde pubblico per il gioco e lo sport

g) H = Altezza massima = ml. 15

h) D1 = Distanza minima degli edifici dai confini di proprietà esterne al comparto = ml. 5

D2 = Distanza dai confini di zona = ml. 5

D3 = distanza tra edifici (non riferita agli edifici interni al comparto) = ml. 10

i) Distanza dei fabbricati dalle strade - fatte salve eventuali distanze maggiori previste graficamente dalle tavole della V.G. al P.R.G., in conformità alle prescrizioni del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444

f) VI = Visuale libera (non riferita agli edifici interni al comparto) = 0,5 .

Nei comparti contrassegnati nelle tavole di progetto della V.G. al P.R.G. con sigla C1, per i quali sono vigenti convenzioni approvate in data anteriore alla adozione delle presenti norme, sono confermate tutte le prescrizioni contenute nel dispositivo della convenzione stessa e relativi elaborati grafici di progetto.

**CAPO IV : ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUT-
TIVA SECONDARIA E TERZIARIA**

Ai fini dell'attuazione della V.G. al P.R.G. sono considerate zone omogenee di tipo D le parti del territorio anche se parzialmente o totalmente edificate, da destinare ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di carattere industriale e commerciale e direzionale.

Art. 44 - Zone industriali (D1)

Sono destinate all'insediamento delle attività produttive manifatturiere definite allo art. 39 o delle attività integrative compatibili ai sensi del titolo II capo II delle presenti norme.

Anche le zone industriali, in relazione alle caratteristiche di insediamento, si suddividono in:

DI.1, qualora trattasi di zone prevalentemente insediate e lotti liberi interclusi. In tali zone la V.G. al P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione singola) su una superficie minima di intervento $S_m = 2000$ mq. salvo i casi di lotti di misura inferiore preesistenti, alla data di adozione delle presenti norme.

Si applicheranno i seguenti parametri :

- U_f = Indice di utilizzazione fondiaria = $0,6 \text{ mq/mq.}$
- Parcheggi di pertinenza = $10 \text{ mq}/100 \text{ mq. di } S_u$
- Parcheggi pubblici = $5 \text{ mq.}/100 \text{ mq. di } S_u$
- V_l = Visuale libera = $0,5$

DI.2, qualora trattasi di aree comprese entro comparti già soggetti ad intervento urbanistico preventivo e parzialmente attuati, restano confermate le condizioni di intervento ed i parametri edificatori previsti dalle convenzioni stipulate e dai relativi piani di lottizzazione o particolareggiati adottati.

Nella generalità delle zone Industriali, è ammessa la realizzazione per ogni azienda di un'abitazione per il personale di sorveglianza o per il titolare, in misura non superiore a $150 \text{ mq. di } S_u$, che vanno detratti dalla S_u complessivamente realizzabile su ogni lotto.

DI.3, qualora trattasi di aree di nuovo insediamento in questi casi la V.G. al P.R.G. si attua esclusivamente tramite piani urbanistici preventivi che saranno, a seconda delle indicazioni grafiche riportate nelle tavole di progetto piani per insediamenti produttivi ex art. 27, Legge 865/71, piani particolareggiati di iniziativa pubblica o piani particolareggiati di iniziativa privata.

Si applicheranno i seguenti indici:

- U_t = Indice di utilizzazione territoriale 5000 mq/ha

- Parcheggi di pertinenza = $10 \text{ mq}/100 \text{ mq. di } S_u$

- Aree di urbanizzazione secondaria = minimo 15 mq/100 mq. di St, complessiva, di cui almeno 5 mq/100 mq. di St, destinati a parcheggi pubblici.
- VI = Visuale libera = 0,5

Nella generalità delle zone Industriali, è ammessa la realizzazione per ogni azienda di un'abitazione per il personale di sorveglianza o per il titolare, in misura non superiore a 150 mq. di Su, che vanno detratti dalla Su complessivamente realizzabile su ogni lotto.

DI.A, Tali zone sono destinate agli impianti ed alle attrezzature necessarie all'attività di ricerca e coltivazione, mediante perforazione, di idrocarburi liquidi e gassosi, nonché alla raccolta, allo stoccaggio, alla prima separazione dei minerali o dalle componenti residue, alla organizzazione del trasferimento degli idrocarburi stessi alle sedi di raffinazione. In tali aree sono quindi consentite installazioni riguardanti :

- pozzi di ricerca e coltivazione nonché le attrezzature tecnologiche connesse;
- apparecchiature di testa dei pozzi per consentire il trasferimento del grezzo dai punti di prelievo al centro di raccolta (riscaldatori a gas, separatori gas servizio, elettropompe di spinta ecc..)
- serbatoi di stoccaggio e relativi bacini di contenimento;
- apparecchiature di servizio allo stoccaggio ed alla prima separazione;
- attrezzature di servizio per il trasporto;
- fabbricati di servizio per il personale addetto.

Gli interventi si attuano per intervento urbanistico preventivo sulla base di piani particolareggiati di iniziativa privata ai sensi dell'art. 25 della legge Regionale 7.12.1978, n. 47, "Tutela ed uso del Territorio", per una superficie minima corrispondente ai comparti individuati nelle tavole di piano.

L'approvazione dei progetti di piano particolareggiato, di cui al comma precedente è subordinato alla stipula di una convenzione fra il Comune e la parte interessata all'intervento ai sensi dell'Art. 22 della succitata legge regionale 7.12.'78 n. 47.

Nell'ambito dei suddetti piani particolareggiati dovranno altresì essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) l'utilizzazione territoriale è connessa con le esigenze della effettiva necessità indotta dal tipo di destinazione, con la previsione del massimo sfruttamento del suolo, compatibilmente con le esigenze operative.
- b) Realizzazione a totale carico dei proprietari interessati all'intervento di tutte le opere di urbanizzazione primaria quali: strade, fognature, rete idrica, distribuzione energia elettrica, illuminazione, nonché gli allacciamenti ai relativi servizi a rete esistenti.
- c) distanza minima dalle strade in conformità dei DD.MM 1.4.1968 n. 1404 e 2.4.1968 n. 1444.
- d) Distanza minima dai corsi d'acqua in conformità delle prescrizioni di cui all'Art. 33, della legge regionale 7.12.1978 n. 47, "Tutela ed Uso del Territorio".
- e) Uniformare l'emissione degli scarichi atmosferici alle prescrizioni contenute nella legge 13 luglio 1966 n. 615 e nei successivi regolamenti esecutivi approvati con D.P.R. 22.12.'70, n. 1391, 15.4.1971 n. 322 e 22.2.1971, n. 323 nonché alle vigenti norme del Regolamento locale d'igiene.
- f) Uniformare l'emissione di scarichi fluidi alle prescrizioni contenute nella legge 10.5.'76 n. 319, nonché alle seguenti Norme del Regolamento locale d'igiene.
- g) Uniformare le attività di ricerca e coltivazione alle prescrizioni contenute al titolo III° del D.P.R. 9.4.1959, n. 128.

Le concessioni relative agli interventi ammessi in tali zone rientrano nelle caratteristiche previste all'Art. 9, punto f) della legge 28.1.1977 n. 10 e sono quindi esonerate dal contributo previsto all'art. 3 della legge medesima.

Art. 45 - Zone destinate ad attrezzature distributive

Appartengono a tale categoria le parti del territorio comunale destinate dalla V.G. al P.R.G. alla conferma al consolidamento ed alla realizzazione di edifici, attrezzature ed impianti per la commercializzazione all'ingrosso e per la grande distribuzione, magazzini per lo stoccaggio delle merci, magazzini di spedizionieri, depositi, edifici per esposizioni o similari.

Oltre a tali destinazioni prevalenti sono ammesse attività complementari quali uffici e laboratori che svolgono attività attinenti alle attività di cui sopra, rimesse, attività commerciali al dettaglio, attrezzature per artigianato di servizio alle funzioni residenziali, nei limiti ed alle condizioni previste al titolo II, capo II delle presenti norme.

Inoltre, in relazione alle attrezzature distributive all'ingrosso, è ammessa per ogni unità la realizzazione di un'abitazione per il personale di sorveglianza o per il titolare, in misura non superiore a 150 mq. di Su, che vanno detratti dalla Su complessivamente realizzabile.

Dove non espressamente previsto nelle tavole di progetto l'intervento urbanistico preventivo, la V.G. al P.R.G. si attua per intervento diretto su una superficie minima $SM = 1000$ mq. applicando i seguenti indici:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq
- Parcheggi di pertinenza = 20 mq/100 mq. di Su
- Parcheggi pubblici = 5 mq./100 mq. di Su
- H max = ml. 13
- VI = 0,5

Dove indicato l'apposita simbologia sulle tavole di progetto la V.G. al P.R.G. si attua esclusivamente tramite piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata secondo i seguenti parametri:

Ut = indice di utilizzazione territoriale 6000 mq/ha
Parcheggi di pertinenza = 20 mq/100 mq. di Su per attrezzature distributive all'ingrosso, per le altre destinazioni si fa riferimento alle apposite tabelle allegate

U.2 - Aree per opere di urbanizzazione secondarie 15 mq. 100 mq. di St. complessiva di cui almeno 5 mq/100 di St destinati a parcheggio pubblico e di rimanenti a verde pubblico alberato ed attrezzato.

VI = Indice di visuale libera 0,5

Art. 46 - Zone destinate ad attività terziarie e Direzionali .

Sono tali le parti di territorio destinate alla conferma al consolidamento ed alla realizzazione di edifici ed attrezzature per le attività indicate al precedente art. 38: uffici Pubblici privati, banche, agenzie di assicurazione, rappresentanze commerciali, studi professionali ecc..

Sono ammesse attività complementari compatibili ai sensi di quanto prescritto al precedente titolo 2, capo secondo delle presenti norme.

Nell'ambito di tali zone è inoltre ammessa la destinazione residenziale fino ad un massimo pari al 30% della S.U. consentita.

Dove indicata da apposita simbologia sulle tavole di progetto, La V.G. al P.R.G. si attua esclusivamente tramite Piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, secondo i seguenti parametri:

- Ut = indice di utilizzazione territoriale = 6000 mq./ha
- Parcheggi di pertinenza - in relazione alle diverse destinazioni secondo le quantità prescritte all'apposita tabella art. 61
- H = Altezza massima = ml. 16
- H2 - Aree per urbanizzazioni secondarie = 100 mq/100 mq. di S1, di cui almeno 40 mq. destinato a parcheggio pubblico alberato ed attrezzato.
- VI = Indice di visuale libera = 0,5 (rispetto agli edifici esterni al comparto.

Art. 47 - Zone destinate ad attrezzature private di interesse generale

Appartengono a tale classificazione le parti del territorio destinate al consolidamento ed alla nuova costruzione di attrezzature ricreative, di svago di ristoro e di interesse generale, ma di realizzazione e gestione privata quali: teatri, sale cinematografiche, sale per spettacolo, ballo ed attrazioni varie, eventualmente integrate da attrezzature collaterali, bar ristoranti, tavole calde, ecc..

Salvo diversa indicazione riportata nelle tavole di progetto, la V.G. al P.R.G. si attua per intervento diretto (concessione singola) applicando i seguenti indici:

- Uf = utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq.
- Parcheggi di pertinenza = secondo le quantità richieste per le singole destinazioni, di cui alla apposita tabella art. 61
- Parcheggi pubblici = 20mq/100 mq. di Su
- H = Altezza massima ml. 13
- VI - Visuale libera = 0,5

Inoltre, nell'ambito degli interventi per la ristrutturazione o la nuova costruzione di attrezzature private di interesse generale è ammessa la realizzazione di una abitazione per il personale di sorveglianza o per il titolare, in misura non superiore a 150 mq. di Su. per ogni attrezzatura da computarsi entro i parametri complessivi di utilizzazione prescritti dal presente articolo.

RIEPILOGO DEI PARAMETRI DI INTERVENTO NELLE ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PROQUITTIVA

ZONHE OMOGENEE	TIPO DI INTERVENTO	UF mq/mq	Ut mq/ha	Parcheggi di pertinenza	Parcheggi Pubblici	Verde attrezzato di U2	V.L.	H. max.	RESIDENZA AMMESSA
INDUSTRIALI	DI 1 Diretto Sm = 2000 mq.	0,6	-	10mq/100mq.Su	5mq/100mq.Su	-	0,5	13	1 allog. per az. max. mc 150 Su
	DI 2 Urbanistico preventivo(1)	-	5.000	10mq/100mq.Su	5mq/100mq.St	-	0,5	13	1 allog. per az. max. 150 mq. di Su
	DI 3 Urbanistico preventivo(1)	-	5.000	10mq/100mq.Su	5mq/100mq.St	-	0,5	13	1 allog. per az. max. 150 mq. di Su
DISTRIBUTIVE	Diretto Sm =1000 mq.	0,60	-	20mq/100mq/Su	5mq/100mq/St	-	0,5	13	1 allog. per az. max. 150 mq. di Su
	Urbanistico preventivo	-	6.000	20mq/100mq/Su (2)	5mq/100mq.St	15mq/100mq.St	0,5	-	1 allog. per az. max. 150 mq. di Su
TERZIARIE E DIREZIONALI	Urbanistico preventivo	-	6.000	x (3)	40mq/100mq.Su (4)	60mq/100mq/Su	0,5	16	Max. 30% Su
ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE GENERALE	Urbanistico preventivo	-	4.000	x (3)	40mq/100mq.Su	60mq/100mq.Su	0,5	-	1 allog. per az. max. 150 mq. di Su

CONFERMA DELLA CONVENZIONE VIGENTE

- (1) - Nel rispetto delle indicazioni grafiche riportate nelle tavole di progetto
- (2) - Relativamente alle attrezzature all'ingrosso
- (3) - Secondo le specifiche quantità prescritte per le singole destinazioni
- (4) - Per la destinazione residenziale mq. 5/30 mq. di Su.

CAPO V : ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA PRIMARIA

Art. 48 : Zone omogenee di tipo E - parti del territorio destinate ad usi agricoli

Le zone agricole sono tutte le parti del territorio comunale destinate all'esercizio di attività agricole, ovvero recuperabili alla produzione agricola, o comunque ad attività direttamente connesse con le produzioni agricole.

In tutte le zone agricole la V.G. al PRG. individua e classifica le aree destinate agli usi agricoli, disciplina gli interventi del recupero e dello sviluppo del patrimonio produttivo agricolo, tutelando le unità produttive e favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli, delle imprese coltivatrici e delle loro forme associative e cooperative nell'ambito di criteri prioritari preordinati a:

- 1) tutela e valorizzazione delle potenzialità produttive
- 2) salvaguardia e riassetto delle condizioni ambientali
- 3) recupero dei valori e delle potenzialità insediative e funzionali del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente.

Art. 49 - Definizione degli interventi ammessi nelle zone agricole

Gli interventi previsti consentiti e rego-

lamentati dal P.R.G. nelle zone agricole sono i seguenti:

A - costruzione di nuove abitazioni che risultino necessarie ai fini della conduzione del fondo per le esigenze dei soggetti, indicati ai punti a) e b) del quinto comma dell'Art. 40 della legge regionale 7.12.1978, n. 47 e successive modificazioni.

Sono compresi in questo tipo di intervento anche gli ampliamenti degli edifici di abitazione esistenti, quando, presentando incrementi della superficie utile esistente, non siano classificabili come al successivo punto 14.

B - Costruzione di fabbricati di servizio, necessari al diretto svolgimento delle attività aziendali produttive, quali:

B.1. - fabbricati ed impianti per allevamenti suinicoli di tipo aziendale aventi una capienza media superiore a quella corrispondente a 100 capi suini equivalenti.

Sono classificabili come allevamenti di tipo aziendale quelli nei quali la alimentazione del bestiame viene effettuata regolarmente mediante razioni alimentari costituite per almeno il 40%, espresso in unità foraggiere, da produzioni aziendali.

B.2. - Fabbricati e strutture di servizio per il diretto svolgimento di attività aziendali, interaziendali ed associate come:

- depositi di attrezzi, materiali, fertilizzanti, sementi, antiparassitari,
- rimesse per macchine agricole,
- ricoveri per animali di allevamento aziendale o interaziendale come sopra definiti (con esclusione di quelli definiti al punto B.1) primo comma;
- ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze produttive dell'azienda agricola singola od associata.

C - Costruzione di fabbricati per l'allevamento zootecnico di tipo industriale, con annessi i fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento della attività zootecnica.

Tali interventi sono così suddivisi:

- C1 - allevamenti industriali di suini
- C2 - allevamenti industriali di bovini
- C3 - allevamenti industriali di polli o di zootecnia minore come: allevamenti avicunicoli, lombricoltura, itticultura, animali da pelliccia
- C4 - Allevamenti di animali di altra specie come: equini, ovini, caprini ecc..

- D - Costruzione di lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, purchè finalizzati alle tecniche di spandimento agronomico (fertirrigazione).

- E - Costruzione di impianti tecnici e tecnologici al servizio del territorio agricolo, della produzione agricola e delle strutture aziendali, ma non legati ad una singola azienda, quali, silos caseifici, cantine sociali, frigoriferi per la conservazione dei prodotti agricoli, struttura per la lavorazione, prima trasformazione commercializzazione delle produzioni agricole, ad eccezione delle strutture per attività con pericoli di nocività di insalubrità, secondo quanto previsto dal D.M. 12.2.71 n. nonchè depositi mezzi agricoli, ricoveri macchine agricole per conto terzi, officine per la riparazione di mezzi agricoli, serbatoi idrici.

- F - Costruzione di abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza di impianti di tipo C) ed E).

- G - Costruzione di serre fisse o mobili, per attività colturali di tipo intensivo o industriale, quando non risultino classificabili come interventi di tipo B).

- H - Costruzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo:

- HV - Strade poderali ed interpoderali
 - canali e sistemi di deflusso delle acque
 - argini
 - opere di difesa idraulica
 - forestazione

- Piantumazione, sostituzione o abbattimento di alberi di alto fusto, di siepi, di vegetazione spontanea a carattere non culturale
 - Pertorazione di pozzi ad uso non esclusivamente domestico e relativi impianti di utilizzo.
- H2 - Opere di trasformazione del suolo finalizzata alla produzione ittica di alghe (Acqua-coltura). Relativamente a questa attività produttiva sono ammessi esclusivamente interventi necessari al diretto funzionamento dell'attività come:
- depositi di attrezzi
 - depositi di mangimi e prodotti necessari al funzionamento dell'attività
 - strutture di servizio alla produzione
 - opere di difesa idraulica
 - sistemi di deflusso delle acque.
 - argini.
- I - Interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola.
- Gli edifici ed i complessi di edifici esistenti nel territorio agricolo sono individuati e classificati sulla base di apposito censimento.
- Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si distinguono in :
- 1.1. - manutenzione ordinaria, come definita dalla L.R. 47/1978 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - 1.2. - manutenzione straordinaria, come definita dalla citata L.R. 47/1978;
 - 1.3. - Ristrutturazione edilizia, come definita dalla citata L.R. 47/1978, la ristrutturazione edilizia può pure contemplare interventi di ampliamento.
 - 1.4. - interventi di tipo conservativo :
 - 1.4.1. - restauro scientifico
 - 1.4.2A. - risanamento conservativo tipo A;
 - 1.4.2B. - risanamento conservativo tipo B;
 - 1.5. - demolizione;
 - 1.6. - modifiche di destinazione d'uso.

Gli interventi 1.1, 1.2, 1.4 non possono prevedere ampliamenti di S.lla. o di volume.

Gli interventi di tipo conservativo sono definiti dalla citata L.R. 47/1978 e successive modificazioni alla quale si rimanda.

Art. 50 - Classificazione degli edifici esistenti nelle zone agricole

Gli edifici ed i complessi di edifici esistenti sono classificati nel modo seguente :

A - Edifici collegati funzionalmente con l'attività agricola:

A.1 = Edifici di prevalente interesse storico, architettonico, paesaggistico;

A.2A- Edifici di prevalente interesse tipologico-ambientale;

A.2B- Edifici di interesse tipologico-ambientale;

A.3 - Edifici privi di interesse;

B - Edifici non collegati funzionalmente alla attività agricola o edifici attualmente non utilizzati ed in stato di abbandono;

B.1 - Edifici di prevalente interesse storico, architettonico e paesaggistico;

B.2A- Edifici di prevalente interesse tipologico-ambientale;

B.2B- Edifici di interesse tipologico-ambientale;

B.3 - Edifici privi di interesse

Gli interventi consentiti per ciascuna categoria di edifici sono i seguenti :

1) - Edifici classificati A.1 per questi edifici sono consentiti interventi di tipo 1.1, 1.2, e 1.4.1, condotti con il criterio del restauro scientifico.

Interventi di tipo 1.6 potranno essere consentiti solo se accompagnati da interventi di restauro scientifico e nell'ambito delle destinazioni d'uso agricole compatibili con la zona in cui l'edificio ricade e sempre che i caratteri architettonici e tipologici nonché i valori storici e paesaggistici non vengano in alcun modo compromessi e alterati.

2) - Edifici classificati A.2A.: per questi edifici sono consentiti interventi tipo 1.1, 1.2, 1.4.2A 1.6, per questo ultimo tipo di intervento vale quanto detto al precedente punto 1).

- 3) Edifici classificati A.2B : per questi edifici sono consentiti interventi di tipo 1.1, 1.2, 1.4.2B, 1.6, (con le medesime condizioni di cui al punto 1).
- 4) Edifici classificati A.3 : sono consentiti interventi di tipo 1.1, 1.2, 1.3, 1.5, 1.6.
Gli interventi di tipo 1.3 ed 1.6 possono prevedere aumenti della S.u. in base agli indici già previsti per i vari tipi di insediamenti agricoli nel caso in cui non siano state esaurite le relative potenzialità edificatorie consentite dai parametri di zona per le singole destinazioni di uso, ovvero possono prevedere un incremento una tantum secondo quanto stabilito al successivo articolo 56 delle presenti norme.

Gli interventi di tipo 1.5 (demolizioni) saranno consentiti solo nel caso di interventi di restauro per l'eliminazione di superfetazioni incongrue all'edificio originario ovvero nel caso di edifici classificati A.3 e giudicati in condizioni tali da non consentire una agevole ed economico recupero.
L'eventuale ricostruzione dovrà rispettare i parametri prescritti nel successivo art. 50.

5) - Edifici classificati B.1: per questi edifici sono consentiti interventi di tipo 1.1, 1.2, 1.4.1, condotti con il criterio del restauro scientifico.

Interventi di tipo 1.6 ovvero interventi tesi al riuso di edifici attualmente abbandonati, potranno essere consentiti solo se accompagnati da interventi di restauro (1.4.1) e se finalizzati alla valorizzazione dei caratteri dello edificio stesso e per destinazioni di carattere pubblico o di pubblico servizio ovvero per residenza civile o attività che non comporti inquinamento o molestia di alcun tipo.

6) - Edifici classificati di tipo B.2A e di tipo B.2B: per questi edifici sono consentiti interventi di tipo 1.1, 1.2, 1.4.2A (edifici B.2A) 1.4.2B (edifici B.2B), 1.6.

L'intervento di tipo 1.6, così come il riuso di edifici attualmente in stato di abbandono, è ammesso per le seguenti destinazioni e sempre che sia accompagnato da interventi di restauro conservativo:

- abitazione civile e relativi servizi;
- attrezzature culturali e ricreative di interesse collettivo, comprese le associazioni e le società sportive, ricreative e similari;
- attrezzature per attività di ristoro e ricettività;
- attività artigianali o di servizio o depositi e magazzini che non comportino potenziamento delle infrastrutture esistenti (viabilità, energia elettrica, ecc..) e non siano inquinanti, insalubri e moleste.

7) - Edifici classificati B.3 : sono consentiti interventi di tipo 1.1, 1.2, 1.3, 1.6. Sono pure consentiti interventi di tipo 1.5 (demolizioni senza ricostruzione).

Gli interventi di tipo 1.3 e 1.6 nonché gli interventi di riuso di strutture abbandonate, potranno avvenire con aumento della S.U. nei seguenti casi:

- riconversione all'uso agricolo (nel rispetto dei parametri già dettati al precedente punto 3) e nel precedente art. 49)
- destinazione artigianale in attività (aumento

20%);

- trasformazione ad uso attrezzatura di ristoro e ricettività (aumento 20%);
- trasformazione in attività di tipo culturale ricreativo di interesse collettivo (aumento 20%);

Il recupero a residenza civile é ammesso con i seguenti incrementi, finalizzati al miglioramento delle condizioni igieniche e funzionali delle strutture esistenti.

- 20% per superfici esistenti fino a 150 mq
- 15% " " comprese fra 151 e 300 mq
- 10% " " " " 301 e 400 mq

per superfici superiori a 400 mq non sono ammessi incrementi.

In tutti i casi in cui, in base a quanto precedentemente descritto, può essere consentito un ampliamento, si dovrà tener conto di particolari prescrizioni o limitazioni derivanti dalla classificazione delle zone agricole (ad es. zona cimiteriale o di rispetto stradale, ecc..).

La classificazione riportata negli elaborati grafici del P.R.G. rispecchia la situazione rilevata con apposito censimento.

In caso di omessa o inesatta classificazione, come pure nel caso di motivata contestazione della classificazione, ovvero nel caso di documentate ed oggettive mutate condizioni e situazioni, il proprietario dovrà produrre la necessaria documentazione grafica, fotografica, storica necessaria per l'esatta classificazione, che sarà determinata dal Consiglio Comunale sentito il parere della C.E. e della Commissione Consultiva Agricola.

La nuova classificazione verrà riportata nelle tavole del P.R.G. a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 51 - Strumenti di attuazione della V.G. al P.R.G. nelle zone agricole

Gli interventi previsti dalla V.G. al P.R.G. nelle zone agricole si attuano attraverso i seguenti strumenti :

- A - Comunicazione al Sindaco
- B - Autorizzazione rilasciata dal Sindaco
- C - Concessione edilizia gratuita, ai sensi dello art. 9 della legge 10/1977

- D - Concessione edilizia onerosa, ai sensi degli artt. 3,5,6 della legge n. 10/1977
- E - Piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata
- F - Piano degli insediamenti produttivi
- G - Piano di sviluppo aziendale o interaziendale
- H - Atto unilaterale d'obbligo

L'applicazione degli strumenti di cui al precedente comma è articolata come segue:

- A - attraverso la comunicazione al Sindaco con lettera raccomandata si attuano gli interventi classificati al precedente art.49 di tipo I.1) semprechè non riguardino edifici vincolati dalla V.G. al P.R.G. al restauro scientifico o vincolati ai sensi delle leggi 1.6.1939 n. 1089 e 29.6.1930 n. 1497.
- B - Attraverso l'autorizzazione del Sindaco si attuano gli interventi classificati al precedente art. 40, di tipo I.2) e I.1 nel solo caso in cui si intervenga su edifici vincolati dalla V.G. al P.R.G. al restauro scientifico o vincolati ai sensi delle leggi 1089/1939 e 1497/1939.
- C - Attraverso la concessione edilizia gratuita si attuano tutti gli interventi elencati all'art. 40 della presente normativa (con eccezione di quelli già citati ai precedenti punti A e B), quando siano funzionali alla conduzione del fondo ed alle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale definito, ai sensi dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153 secondo quanto disposto dall'art. 9 lett. a) legge 10/77; sono altresì assoggettati a concessione gratuita, indipendentemente dai requisiti del concessionario gli interventi di tipo H) nel caso in cui abbiano le caratteristiche descritte alla lettera f) dell'art. 9 legge 10/77 e gli interventi di tipo I.3), I.4) I.5) ai sensi dell'art. 9 legge 10/77.
- D - Attraverso la concessione edilizia onerosa si attuano tutti gli interventi, ove consentiti, quando non sono realizzati in funzione della conduzione del fondo e per esigenze diverse da quelle dell'imprenditore agricolo a titolo principale

definito ai sensi dell'art. 12, legge 9 Maggio 1975, n. 133 e ove non ricadano nelle ipotesi di cui al punto C).

Gli interventi di tipo I.3) e I.5) possono essere sottoposti alla concessione convenzionata ai sensi dell'art. 9 punto b) della legge 10/1977.

E - Attraverso il Piano Particolareggiato possono essere attuati gli interventi per la formazione di ambiti da destinare alla pubblica funzione di parco territoriale.

F - Attraverso il piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi si possono attuare, su aree appositamente individuate per l'intervento pubblico, interventi classificati al precedente art. 40 di tipo C), E), F).

G - Attraverso il piano di sviluppo aziendale o interaziendale redatto ai sensi del precedente art. 10 si possono attuare interventi di tutti i tipi previsti al terzo comma del precedente articolo 40 su proposta dei soggetti interessati aventi titolo per tale presentazione ai sensi della legge regionale n. 18/1977.

2° comma : viene così sostituito: "Esso si applica in conformità alle vigenti leggi in materia e secondo le Norme dettate in proposito dall'Amministrazione Provinciale di Modena".

Modifiche apportate
con D.C. n. 28
del 2/2/1987.
L'articolo non
è parte della
Emilia Romagna

Attraverso il piano di sviluppo aziendale o interaziendale e nell'ambito degli obiettivi produttivi stabiliti dal piano è possibile superare gli indici fissati dalle norme di zona. Gli incrementi consentiti devono essere strettamente correlati alle esigenze produttive.

H - Attraverso l'atto unilaterale d'obbligo per la trascrizione dei vincoli di inedificabilità alla conservatoria degli Atti Immobiliari, da allegarsi alla concessione edilizia, si perfeziona l'attuazione di tutti gli interventi edilizi diretti nei casi in cui all'atto della concessione vengano concentrate su un unico appezzamento di terreno le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione delle norme di zona anche ad altri appezzamenti facenti parte dell'azienda agricola ma disgiunti dall'appezzamento da edificare.

In tal caso tutti gli appezzamenti le cui possibilità edificatorie sono state utilizzate allo atto del rilascio della concessione, diventano inedificabili, e tale vincolo sussiste anche in caso di frazionamento successivo.

Il vincolo di inedificabilità dei suddetti appezzamenti di terreno viene sottoscritto dai proprietari interessati attraverso un atto unilaterale d'obbligo corredato da tutte le planimetrie e gli estratti catastali dei terreni vincolati e viene registrato e trascritto a spese e cura dei proprietari stessi.

Detto vincolo può essere trasferito dai proprietari, con le stesse modalità, su terreni successivamente acquistati ricadenti sempre in zona agricola.

L'atto unilaterale d'obbligo è altresì richiesto per tutte le concessioni rilasciate in zona agricola per quanto attiene alla destinazione di uso secondo quanto disposto all'11° comma dello art. 40 legge regionale 47/75 modificata.

vedi anche
art. 10
ultimo comma
L. 10/77

Art. 52 - Classificazione delle zone agricole.

La classificazione delle zone agricole riportata nelle tavole di progetto della V.G. al P.R.G. riguarda la generalità degli insediamenti fatta eccezione soltanto per gli allevamenti suinicoli di tipo aziendale con dimensione media superiore ai 100 capi suini equivalenti e gli allevamenti suinicoli industriali (interventi tipo C.1, art. 40): la costruzione dei lagoni di accumulo per la raccolta e lo smaltimento agronomico dei liquami (interventi tipo D. art. 40).

I suddetti interventi sono infatti regolati da apposita disciplina allegata alle presenti norme ed in riferimento alle specifiche tavole di progetto.

La presente classificazione delle zone agricole dovrà adeguarsi per le parti non conformi alle indicazioni del Piano territoriale di coordinamento comprensoriale e del Piano di zona agricolo entro dodici mesi dalla loro approvazione. In assenza di tali strumenti, la V.G. al P.R.G. classifica le zone agricole tenuto conto:

- delle caratteristiche fisiche, ambientali e produttive del territorio;

- delle esigenze del suo corretto uso agricolo;
- nonchè dei vincoli di natura urbanistica.

Alle diverse zone secondo le quali è classificato il territorio agricolo fanno riferimento prescrizioni e limitazioni specifiche di cui agli articoli successivi.

Art. 53 - Zone agricole normali.

Si definiscono zone agricole normali le parti del territorio destinate a sviluppare le loro elevate potenzialità produttive, in funzione dei più opportuni usi agricoli potenziali.

In tali zone la V.G. al P.R.G. disciplina l'uso del territorio avendo come finalità principale la promozione e la valorizzazione delle attività agricole e direttamente connesse alla agricoltura, secondo le specifiche potenzialità produttive rintracciabili nelle varie parti del territorio.

Le zone agricole normali sono quindi suddivise in due sottozone principali in funzione delle suscettività produttive prevalenti. A tale suddivisione di conseguenza si riferisce anche una parziale differenziazione degli interventi ammessi secondo le prescrizioni di cui al presente articolo.

- 1 - Nelle zone agricole normali di tipo A), che si caratterizzano come aree pianeggianti con caratteristiche geomorfologiche e pedologiche ottimali per un'ampia gamma di utilizzazioni agronomiche, ma particolarmente vocate per colture frutticole ed ortofrutticole specializzate e comunque intensive, sono consentiti tutti gli interventi di cui al precedente art. 49 con esclusione per gli interventi classificabili di tipo C, D, E (oltre che, ovviamente, quelli di tipo B.1, e D, sottoposti a specifica disciplina).
- 2 - Zone agricole normali di tipo B) corrispondenti alle aree pianeggianti aventi caratteristiche geomorfologiche e pedologiche ottimali per un'ampia gamma di utilizzazioni agronomiche, ma che presentano alcune limitazioni dovute alla scarsa protezione dell'acquifero od a modeste condizioni di depressione dei terreni.

Tali zone risultano particolarmente vocate per colture specializzate e comunque intensive, purchè vengano adottati tutti gli accorgimenti volti

a superare le limitazioni intrinseche dei suoli stessi.

Sono consentiti tutti gli interventi di cui al precedente art. 49 con esclusione per gli interventi classificabili di tipo C e D (oltre che ovviamente, quelli di tipo B.1 e D, sottoposti a specifica disciplina).

Le domande di concessione devono dimostrare il grado di compatibilità dell'intervento con le condizioni geomorfologiche dei suoli interessati. Tale studio dovrà porre particolare riguardo nella documentazione delle condizioni locali dei suoli in relazione a:

- a) litologia di superficie
- b) consistenze del cappellaccio superficiale
- c) studi analitici volti a determinare la profondità del primo acquifero
- d) drenaggio superficiale
- e) permeabilità dei suoli
- f) individuazione di eventuali fenomeni di degrado in atto.

Art. 54 - Zone agricole di tutela.

Si definiscono zone agricole di tutela le parti del territorio in cui l'attività agricola è subordinata e condizionata da particolari esigenze di tutela dell'assetto idrogeologico dei suoli e delle condizioni ambientali, ovvero parti del territorio inserite nel contesto delle zone agricole anche se non direttamente produttive, qualora si riconoscano particolari necessità di protezione ambientale.

Appartengono alle zone agricole di tutela:

- 1 - Le zone agricole di tutela generalizzata, classificate, in funzione della relativa capacità d'uso dei suoli, in zone di tutela generalizzata di tipo a), e zone di tutela generalizzata di tipo b).
- 2 - Le zone di tutela specifica ai corsi d'acqua,
- 3 - Le zone agricole di interesse naturalistico e paesaggistico.

Per tali zone la V.G. al P.R.G. prescrive criteri specifici di regolamentazione articolati come segue:

- 1.a - Le zone agricole di tutela generalizzata di tipo a) corrispondono ad aree pianeggianti che

presentano alcune limitazioni alle pratiche colturali, le quali sono prevalentemente di tipo estensivo.

Tali limitazioni sono individuabili nelle condizioni di depressione morfologica e/o di forte at tenuazione clivometrica, nonché nella presenza di un tetto di falda particolarmente elevato e da tipi di suoli la cui litologia limita notevolmente le pratiche colturali.

In conseguenza di tali limitazioni, nelle suddette zone, dovranno adottarsi particolari cautele sia nella conduzione agronomica dei terreni, sia nell'esecuzione degli interventi edilizi ammessi.

In tali zone sono consentiti esclusivamente interventi di tipo A, B2, C, E, G, H, I, ai sensi della classificazione di cui al precedente art. 49 qualora siano adeguatamente dimostrate condizioni, di idoneità delle aree strettamente interessate degli interventi richiesti.

Relativamente ai nuovi interventi di tipo C2, di cui al precedente art. 49 delle presenti norme, sono stabiliti i seguenti parametri di intervento :

$S_m = 10.000$ mq.

$U_f = 0,3$ mq/mq.

D = di proprietà = 20 mt.

D = dalle strade = secondo quanto prescritto del D.M. 1404/68

Relativamente ai nuovi interventi di tipo C3, C4 di cui al precedente art. 49 delle presenti norme, sono stabiliti i seguenti parametri di intervento :

$S_m = 5000$ mq.

$U_f = 0,3$ mq/mq.

D = di proprietà 20 mt.

D = delle strade = secondo quanto prescritto dal D.M. 1404/68

Ad ogni intervento di ampliamento o nuova costruzione di strutture necessarie agli allevamenti di tipo industriale deve essere allegato uno studio di impatto ambientale in cui siano dimostrati, tra l'altro, i sistemi di smaltimento adottati.

A tal proposito si stabilisce che l'intero carico inquinante di rifiuto deve essere smaltito in uno o più dei seguenti modi:

- convenzione con aziende agricole per lo spandimento liquami, purchè situato in zona idonea secondo l'apposita cartografia ed il terreno non sia utilizzato dall'azienda stessa per gli stessi scopi agronomici;
- impianti di depurazione;
- produzione di concimi organici a secco;
- impianti per la produzione di biogas.

Relativamente ai nuovi interventi di tipo H₂ di cui al precedente art. 49 delle presenti norme si precisa che tali interventi sono da considerarsi a tutti gli effetti, interventi di trasformazione del territorio agricolo e pertanto soggetti alle modalità di attuazione previste dal P.s.a. di cui all'Art. 51 delle presenti norme.

In esso deve essere previsto un progetto di recupero dell'area coinvolta dall'intervento che ne configuri l'assetto una volta cessata l'attività, nonchè le modalità tecniche e temporali di attuazione del ripristino.

I parametri stabiliti sono i seguenti :

D di proprietà = 20 mt.

D dalle strade = secondo quanto previsto dal D.M. 1404/68

Allegati al p.s.a. dovranno essere predisposti documenti specifici volti a verificare la configurazione prevista dell'area destinata ad attività di acquacoltura, quali :

- a) la sistemazione urbanistica e paesaggistica dell'area sottoposta all'intervento
- b) I progetti dettagliati delle strutture di servizio all'attività
- c) l'estensione e le profondità delle superfici d'acqua
- d) la rete di approvvigionamento e scolo delle acque
- e) i tipi di suoli utilizzati per le opere in progetto
- f) configurazione dell'assetto dell'area ipotizzata con il ripristino.

Si stabilisce e che entro 6 mesi dalla data di adozione delle presenti norme il titolare dovrà presentare un progetto di ripristino dell'area una volta cessata l'attività di acquacoltura.

Esso deve specificare le modalità, tecniche e temporali, del ripristino.

In tutti i casi, sia per interventi di nuova realizzazione che per interventi di ampliamento, dovranno essere allegati studi specifici volti a verificare l'effettiva compatibilità dell'intervento con le caratteristiche ambientali e del suolo quali:

- a) litologia di superficie
- b) permeabilità dei suoli
- c) drenaggi superficiali
- d) descrizione della rete idrica di superficie
- e) profondità del primo acquifero
- f) assetto urbanistico circostante
- g) individuazione di eventuali fenomeni di degrado in atto.

per un conveniente intorno dell'area.

Le domande di concessione per interventi di nuova costruzione, nonché quelle per interventi di tipo 1.3 1.4., 1.5. e tipo 1.6. su edifici esistenti in quanto ammessi ai sensi delle prescrizioni di cui agli artt. 50 e 56 delle presenti norme, dovranno in ogni caso essere corredate da apposito studio geomorfologico ad opera di un tecnico professionalmente competente, esteso ad un conveniente intorno dell'area interessata, in cui sia dimostrato il grado di compatibilità dell'intervento con le condizioni morfologiche e di equilibrio idrogeologico delle zone interessate.

Tale studio dovrà riservare particolare riguardo agli elementi di verifica indicati all'articolo precedente per le zone agricole normali di tipo B, nonché alla eventuale prescrizione di particolari accorgimenti tecnici e tecnologici da osservarsi nella realizzazione degli interventi, ai fini di una tutela attiva del suolo e del suo equilibrio.

1.b - Le zone agricole di tutela generalizzata di tipo B, corrispondono alla generalità delle aree pianeggianti prevalentemente caratterizzate da suoli i cui tipi litologici condizionano notevolmente l'uso agronomico e limitano le colture esclusivamente a quelle di tipo estensivo.

In tali zone si individuano inoltre ulteriori for-

ti limitazioni all'uso agronomico desumibili da fattori di cui al punto precedente, pertanto dovranno adottarsi particolari cautele sia nella conduzione agronomica dei terreni, sia nell'esecuzione degli interventi edilizi ammessi.

In presenza di idonei interventi di adeguamento in funzione di un uso agricolo, tali zone, risultano particolarmente vocate a colture foraggere, pascolo e prato-pascolo e di conseguenza ad una razionale incentivazione dell'attività zootecnica. Sono consentiti esclusivamente interventi di tipo A, B.2, C, E, H1, I, qualora siano adeguatamente dimostrate condizioni di idoneità dell'area strettamente interessata dagli interventi richiesti. Le domande di concessione per interventi di nuova costruzione, nonché quelle per interventi di tipo 1.3, 1.4., 1.5. e tipo 1.6. su edifici esistenti, in quanto ammessi ai sensi delle prescrizioni di cui agli artt. 50 e 56 delle presenti norme, dovranno pertanto in ogni caso essere corredate da specifico ed approfondito studio geomorfologico, ad opera di un tecnico professionalmente competente, esteso ad un conveniente intorno dell'area interessata, in cui sia dimostrato il grado di compatibilità dell'intervento richiesto con le caratteristiche geomorfologiche dell'area interessata.

Tale studio dovrà contenere con il massimo approfondimento analitico gli elementi di verifica precedentemente richiamati per le zone agricole normali di tipo B, nonché prescrizioni sugli accorgimenti tecnici e tecnologici da adottarsi nella realizzazione degli interventi.

Per una corretta valutazione delle domande di concessione per nuovi interventi, ovvero interventi di tipo 1.3, 1.4, 1.5 e 1.6, ricadenti nell'ambito di zone agricole di tutela generalizzata di tipo a) (di tipo b), la Commissione Edilizia Comunale dovrà avvalersi di specifico parere, espresso da un esperto professionalmente competente in materia di assetto idrogeologico (geologo abilitato) appositamente nominato dal Consiglio Comunale.

- 2 - Le zone agricole di tutela specifica ai corsi di acqua. Corrispondono a zone agricole poste immediatamente a ridosso del fiume Secchia, dei corsi d'acqua naturali ed artificiali principali e secondari, individuati nella cartografia del P.R.G. Tali zone agricole presentano particolari controindicazioni rispetto a nuovi interventi edificato-

ri in relazione a specifiche esigenze ambientali individuate in sede di formazione del P.R.G. Nell'ambito delle indicazioni cartografiche riferite all'estensione totale in profondità delle fasce di tutela dovranno inoltre distinguersi:

2.1. - Zone di tutela assoluta: estese dal limite demaniale dei fiumi e dei torrenti assoggettati a tutela, ovvero dalla sponda dei canali principali rispettivamente per una profondità di:

- 30 ml. per il fiume Secchia
- 10 ml. per i canali principali ed i torrenti Minori.

In tali fasce sono prescritti criteri di vincolo assoluto di inedificabilità e sono quindi consentiti esclusivamente interventi del tipo H e I con esclusione di quelli classificabili di tipo 1.3 d.4. e 1.6 secondo quanto previsto dal preced.art.49

2.2. - Zone di tutela parziale : estese dal limite esterno delle zone di tutela assoluta al limite della zona di tutela riportate graficamente sulle tavole di piano.

In tali zone sono consentiti interventi di tipo G.H.I. con esclusione dell'ampliamento di edifici esistenti non collegati con l'attività agricola e degli allevamenti animali esistenti di carattere industriale.

Sono inoltre ammessi nuovi interventi di tipo B.2 limitatamente alle funzioni di ricovero attrezzi e rimessaggio macchine agricole.

3. - Le zone agricole di interesse naturalistico e paesaggistico.

Esse si riferiscono a quelle parti del territorio vallivo e di aree umide di particolare interesse ambientale ed ecologico ed a quelle zone agricole che presentano particolari valenze paesaggistiche individuate dalla cartografia di P.R.G. alla scala 1:5000 mediante un perimetro specifico.

Su tali zone sono ammesse destinazioni di tipo agricolo nonché a carattere pubblico, agroturistico, queste ultime da individuarsi in sede di formazione di un Piano Parti-

coloreggiato di iniziativa pubblica specifico

Nelle zone agricole comprese entro il perimetro delimitante l'area ambientale di interesse naturalistico e paesaggistico sono ammessi interventi di tipo : A, B2, H, I, ai sensi dell'articolo 49 delle presenti norme e secondo le modalità indicate dalla normativa relativa a ciascuna specifica zona agricola.

Art. 55 - Zone agricole di rispetto ai centri abitati.

Si definiscono zone agricole di rispetto dei centri abitati le parti del territorio comunale comprese entro un adeguato intorno delle previsioni urbanistiche di P.R.G. relative al centro capoluogo ed ai principali centri di frazione. Per esse il piano prescrive condizioni di salvaguardia nei confronti di eventuali forme di inquinamento ambientale che potrebbero ripercuotersi sui vicini centri urbani.

Sono quindi consentiti interventi di tipo A), B.2), G), E), F), H), e I), con esclusione delle possibilità di ampliamento per allevamenti industriali esistenti.

Qualora l'indicazione grafica di zona di rispetto ai centri abitati risulti sovrapposta a zona agricola per cui si richiedono ai sensi delle presenti norme e criteri più restrittivi si dovranno applicare criteri combinati di limitazione delle possibilità di intervento.

Art. 56 - Parametri edilizi ed urbanistici per gli interventi nelle zone agricole

Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi urbanistici delle presenti norme per qualsiasi tipo di intervento, si intendono utilizzabili una sola volta.

L'utilizzo completo delle possibilità edificatorie di cui alle presenti norme comporta il vincolo di inedificabilità per tutti quegli immobili ai quali sono stati applicati i parametri edilizio-urbanistici all'atto della concessione edilizia. Tale vincolo di inedificabilità è trascritto alla Conservatoria degli Atti Immobiliari nelle forme e con le procedure di legge.

Per ciascuno tipo di intervento, i parametri edilizi-urbanistici si applicano con riferimento alla relativa superficie di intervento, senza che su tale superficie di intervento possano essere sommati gli effetti dell'applicazione di parametri relativi a diversi tipi di intervento.

Fanno eccezione gli interventi classificati ai sensi del precedente art. 49 (come interventi tipo A) ed interventi di tipo B), i cui effetti si sommano sulla medesima superficie di intervento, ferme restando tutte le altre prescrizioni di cui alle presenti norme.

Le prescrizioni sono differenziate a seconda che si tratti di intervento riguardante una nuova costruzione, ovvero, intervento riguardante una costruzione esistente e si articolano nel modo seguente in riferimento alla classificazione degli interventi di cui al precedente art. 49.

1. Interventi di tipo A - abitazioni agricole

Per interventi riguardanti nuove costruzioni di tipo A) e ampliamenti di costruzioni esistenti di tipo A) superiori ai massimi consentiti dalle presenti norme, sono richiesti i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- Sm. = 30.000 mq. per la generalità dei casi;
- Sm. = 10.000 mq. per le aziende formate con appoderamento precedente la data di adozione del vigente P.R.G. e per le quali l'intervento sia previsto dal Piano di Sviluppo Aziendale approvato giusto quanto stabilità al punto C) del precedente art. 51.
- Su. = 150 mq. aumentabili in proporzione alla ampiezza dell'azienda agricola, nel rapporto di 10 mq. per ogni ettaro di S.A.U. eccedente il primo, fino ad un massimo di 300 mq. e comunque tutti concentrati in un unico edificio di abitazione;
- H. = 8,50 mt.
- D1 = Distanza dai confini di zona agricola = 5 mt.
- D2 = Distanza dai confini di proprietà = 5 mt.
- D3 = Distanza dalle case di abitazione di qualunque tipo = in applicazione del criterio di visuale libera;
- D4 = Distanza dalle strade esistenti o di progetto = in applicazione del D.M. 1.4.1968, n. 1404 salvo distanze maggiori prescritte graficamente;

- VI. = 1

Per interventi riguardanti costruzioni abitative esistenti, nei soli casi ammessi ai sensi delle limitazioni di cui al precedente art. 53.

- Sm. = appoderamento in atto come da stato di fatto catastale e stabilito come al successivo art. 57

- Su. = incremento massimo una tantum rispetto alla superficie utile residenziale esistente pari a:

- 20% per abitazioni fino a 150 mq.

- 15% per abitazioni fra 150 e 300 mq;

- 10% della Su preesistente fra 300 e 400 mq.

- per abitazione superiori a 400 mq. non è ammesso alcun incremento percentuale;

- H. = altezza dell'edificio esistente;

- D = distanze come previste per le nuove costruzioni tipo A), riducibili fino a quelle dell'edificio esistente;

- VI = 1

Per le aziende agricole esistenti alla data di adozione delle presenti norme e provviste di abitazioni è fatto obbligo soddisfare gli eventuali ulteriori fabbisogni abitativi tramite interventi sui fabbricati residenziali esistenti in conformità con le prescrizioni delle presenti norme.

Qualora l'edificio o gli edifici non siano recuperabili, è possibile una nuova edificazione nel rispetto dei parametri di cui al presente articolo, purchè ciò avvenga nell'ambito della area cortiliva.

L'impossibilità a recuperare l'abitazione esistente dovrà essere documentata tramite relazione scritta e documentazione fotografica.

L'edificio o gli edifici non recuperati dovranno essere demoliti, oppure trasformati in attrezzature di servizio all'attività produttiva dell'azienda, previa dichiarazione di inabitabilità da parte della commissione edilizia o dell'Ufficiale Sanitario, ed approvazione del progetto di ristrutturazione.

Tale procedura è ammessa tuttavia solo se non in contrasto con le specifiche prescrizioni relative ad edifici soggetti ad apposita disciplina di cui al punto 15 del precedente art. 41

2. Costruzioni di tipo B - fabbricati di servizio.

Per interventi riguardanti fabbricati classificabili di tipo B.1) art. 49 valgono le prescrizioni ed i parametri edilizi-urbanistici di cui all'apposita disciplina per gli allevamenti suinicoli allegata alle presenti norme.

Per interventi riguardanti fabbricati classificabili di tipo B.2), valgono le prescrizioni seguenti.

Per nuove costruzioni tipo B.2), sono richiesti i parametri edilizi-urbanistici:

- Sm. = 30.000 mq.
- Sm. = 10.000 mq. per aziende formate con apoderamento precedente la data di adozione delle presenti norme e per le quali l'intervento sia previsto dal Piano di Sviluppo Aziendale approvato;
- Su. = 150 mq. aumentabili in proporzione alla ampiezza dell'azienda agricola nel rapporto di 150 mq. per ogni ettaro di superficie agricola utilizzata;
- D.1 = 10 mt. distanza dai confini di zona agricola
- D.2 = 10 mt. distanza dai confini di proprietà
- D.3 = 10 mt. distanza dalle abitazioni
- D.4 = quella prevista dal D.M. 1.4.1968, n. 1404 dalle strade esistenti e di progetto, secondo la relativa classificazione; salvo distanze maggiori prescritte graficamente,
- Vl. = 1

Per costruzioni esistenti sono richiesti i parametri edilizi-urbanistici:

- Sm. = appoderamento in atto come da stato di fatto catastale stabilito come al successivo articolo 51
- Su. = incremento massimo rispetto alla superficie utile esistente pari a:
 - 50% per costruzioni fino a 500 mq.,
 - 10% per costruzioni esistenti superiori a 500 mq. fino ad un max. di 4500 mq., con interpolazione lineare della percentuale di aumento per superfici intermedie.
- D. = Distanze come previste per le nuove costruzioni tipo B.2) riducibili a quelle dell'edificio esistente;
- VI - I

*Modifica
applicata con
D.L. 28 del 2/2/87*

Gli allevamenti zootecnici bovini e di tipo C.4 secondo quanto previsto dall'Art. 49 delle presenti norme, per poter essere considerati di tipo aziendale e quindi di rientrare nelle costruzioni di tipo B.2, devono rispettare i parametri edilizi - urbanistici relativi a tali categorie di intervento.

Per la superficie agricola utilizzata dalla azienda ricadente entro la generalità delle zone agricole, il numero massimo di capi allevabili risulta pari a 3 u.g.b./ha.

Per la superficie agricola utilizzata dalla azienda ricadente entro le zone agricole normali di tipo B. classificate come al precedente art. 53, il numero massimo di capi allevabili risulta pari a 6 u.g.b. ha.

Nel caso che l'allevamento non rispetti i rapporti di cui ai commi precedenti; l'allevamento stesso dovrà essere considerato di tipo industriale e classificato come costruzione di tipo C.2); per esso dovranno valere quindi le norme di cui al successivo punto 3.

Si procede per analogia nel caso di allevamenti di altro tipo, assimilabili.

Gli allevamenti di zootecnia minore, per poter essere considerati di tipo aziendale e quindi rientrare nelle costruzioni di tipo B.2), devono rispettare, i parametri edilizi urbanistici di cui al precedente punto 2 del presente articolo.

3. Costruzioni tipo C) - allevamenti industriali

Per interventi riguardanti fabbricati classificabili di tipo C.1), valgono le prescrizioni ed i parametri edilizi-urbanistici di cui alla apposita disciplina per gli allevamenti suinicoli allegata alle presenti norme.

Per interventi riguardanti fabbricati classificabili di tipo C.2), C.3), C.4), valgono le norme seguenti. Nel caso in cui trattasi di nuovi fabbricati, i parametri edilizi-urbanistici sono:

- $S_m = 10.000$ mq.
- $U_f = 0,3$ mq/mq.
- Distanza minima dell'allevamento in ogni sua parte e componente :

- D.1 = 100 mt. distanza dai confini di zona agricola
- D.2 = 20 mt. distanza dai confini di proprietà
- D.3 = 40 mt. distanza dalle abitazioni
- D.4 = quella prevista dal D.M. 1.4.1968 dalle strade esistenti e di progetto, secondo la relativa classificazione, salvo distanze maggiori prescritte graficamente.

Nel caso in cui trattasi di fabbricati esistenti, i parametri edilizi-urbanistici sono:

- S_m = appoderamento in atto come da stato di fatto catastale stabilito come al successivo art.57
- S_u = incremento massimo rispetto alla superficie utile esistente pari al 10% da effettuarsi una sola volta
- D.1, D.2., D.3., = distanze maggiori o uguali a quelle esistenti;
- D.4 quella prevista dal D.M. 1.4.1968 dalle strade esistenti e di progetto secondo la relativa classificazione, salvo distanze maggiori prescritte graficamente.

Per interventi riguardanti fabbricati classificabili di tipo C.3), valgono le stesse prescrizioni indicate al comma precedente per i fabbricati di tipo C.2), ad eccezione della superficie minima di intervento che è ammessa pari a: $S_m = 5.000$ mq.

4. Costruzioni di tipo D - lagoni di accumulo dei liquami

Per interventi riguardanti la realizzazione di opere di tipo D, ai sensi della classificazione di cui all'Art. 40^o valgono le prescrizioni particolari ed i parametri contenuti nell'apposita disciplina per gli allevamenti suinicoli allegata alle presenti norme.

5. Costruzioni di tipo E - Impianti tecnici e tecnologici

Per interventi riguardanti fabbricati classificabili di tipo E valgono i parametri edilizi-urbanistici seguenti.

Nel caso di nuovi fabbricati:

- $S_m = 5.000$ mq.
- $U_f = 0,3$ mq/mq.
- $V_l = 1$
- D.1, D.2, D.3 = 20 mt.
- D.4. = quella prevista dal D.M. 1.4.1968 dalle strade esistenti e di progetto, secondo la relativa classificazione salvo distanze maggiori prescritte graficamente;
- parcheggi di pertinenza degli edifici = 5% della S_u edificabile.

Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti:

- S_m = appoderamento in atto da stato di fatto catastale stabilito come al successivo art. 57
- S_u = incremento massimo rispetto alla superficie utile esistente pari al 10%, ovvero fino al raggiungimento di $U_f = 0,3$ mq/mq.
- D.1, D.2, D.3 = 20 mt. riducibili fino al minimo pari alle distanze esistenti;
- D.4 = quella prevista dal D.M. 1.4.1968 dalle strade esistenti e di progetto, secondo la relativa classificazione salvo distanze maggiori prescritte graficamente.

- VI = 1

Nel caso di fabbricati esistenti, classificabili come costruzioni di tipo E), specificamente destinati a caseifici, gli interventi previsti sono articolati in rapporto alle indicazioni contenute nella disciplina degli allevamenti suinicoli allégate alle presenti norme.

In base a tali indicazioni, i caseifici di cui è prevista la chiusura possono presentarsi nei seguenti casi:

- a) senza allevamento annesso o con allevamento che cessa l'attività;
- b) con allevamento, che resta in attività,.

Gli interventi ammessi, nei suddetti casi, fermo restando il rispetto delle altre prescrizioni di cui alla presente normativa, sono ulteriormente specificati come segue:

- a) nel caso a, interventi di riutilizzo nell'ambito delle attività di tipo E. Le attività ammesse possono essere concordate, all'atto della concessione, anche al di fuori di quelle di tipo E, purchè non in contrasto con il carattere agricolo della zona;
- b) nel caso b, interventi di riutilizzo nell'ambito delle attività di tipo C.1).

6. Costruzioni di tipo F - abitazioni di custodia

Per interventi riguardanti fabbricati classificati di tipo F, valgono i seguenti parametri edilizi-urbanistici.

Nel caso di nuovi fabbricati annessi a nuove costruzioni tipo C) o tipo E),

- Su = 150 mq. aumentabili nella misura dell'1% della Su dell'impianto produttivo; fino ad un massimo di 200 mq.
- D.4 = quella prevista dal D.M. 1.4.1968 dalle strade esistenti e di progetto, secondo la relativa classificazione, salvo distanze maggiori prescritte graficamente;

- VI = 1

Nel caso di nuovi fabbricati annessi a costruzioni di tipo C) o tipo E) già esistenti e sprovviste di costruzioni tipo F):

- Su = 150 mq. aumentabili nella misura dell'1% della Su dell'impianto produttivo fino ad un massimo di 200 mq;
- D4 = quella prevista dal D.M. 1.4.1968 dalle strade esistenti e di progetto; secondo la relativa classificazione; salvo distanze maggiori prescritte graficamente;
- VI = 0,5;

Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti

- Su = ampliamento del 10% della Su esistente da effettuarsi una sola volta;
- D4 = quella prevista dal D.M. 1.4.1968 dalle strade esistenti e di progetto, secondo la relativa classificazione; salvo distanze maggiori prescritte graficamente;

7. Costruzioni tipo G) - serre industriali

Per interventi riguardanti fabbricati classificabili di tipo G), sono prescritti i seguenti parametri edilizi - urbanistici :

- Sm = 5.000 mq.
- D4 = quella prevista dal D.M. 1.4.1968 dalle strade esistenti e di progetto, secondo la relativa classificazione; salvo distanze maggiori prescritte graficamente
- VI = 1

8. Costruzioni di tipo H) - infrastrutture tecniche e di difesa del suolo.

Gli interventi relativi a costruzioni di tipo H.1) sono realizzati secondo norme ed usi degli Enti esecutori. Relativamente alle costruzioni di tipo H.2) vigono le norme precedentemente stabilite all'art. 49

Art. 57 - Stato di fatto e frazionamenti successivi

Per l'applicazione delle presenti norme si fa riferimento allo stato di fatto, esistente alla data di adozione, della presente V.G. al P.R.G. così come risulta dai documenti catastali.

Lo stato di fatto catastale documenta:

- a- l'appoderamento in atto, con riferimento al rapporto tra edifici e superficie agricola di pertinenza
- b- la classificazione degli edifici esistenti con riferimento alla loro destinazione d'uso;

Gli appoderamenti ed i frazionamenti che risultano allo stato di fatto catastale alla data di adozione della presente V.G. al P.R.G. costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme.

Nei casi in cui le presenti norme stabiliscono una superficie minima di intervento, il frazionamento di tale superficie minima deve risultare dallo stato di fatto catastale.

Ai fini della costituzione di una superficie minima di intervento, i frazionamenti successivi alla data di adozione della presente V.G. al P.R.G. possono essere considerati validi solo a condizione che attraverso tali frazionamenti non vengano a formarsi aziende agricole residue aventi edifici per i quali risultino superati i massimi dei parametri urbanistici stabiliti dalle presenti norme per il tipo di edificio e di zona agricola cui si riferiscono.

Art. 55 - Disposizioni particolari per gli allevamenti suinicoli.

In base a criteri di corretto uso del suolo e razionale utilizzo delle risorse naturali e produttive, gli allevamenti industriali esistenti, come pure quelli aziendali esistenti, superiori ai 100 capi suini equivalenti, possono essere autorizzati ad effettuare ampliamenti purchè nell'ambito della necessaria operazione di ristrutturazione degli impianti e con operazioni finalizzate a conseguire un effettivo risparmio del consumo idrico oppure una razionalizzazione ed un completamento del relativo ciclo produttivo.

La localizzazione degli insediamenti per allevamento suinicolo, con riferimento sia ai nuovi insediamenti, sia agli eventuali ampliamenti di quelli esistenti, è regolamentata dalla apposita disciplina allegata alle presenti norme e costituente parte integrante della V.G. al P.R.G. in base alla specifica classificazione del territorio agricolo.

Tale disciplina regola anche lo spandimento dei liquami sul terreno a scopo di irrigazione fertilizzante, sulla base di una ulteriore classificazione del territorio, formulata in funzione della produzione agricola, della salvaguardia ambientale e delle acque superficiali dagli inquinamenti, nonché delle attività zootecniche di allevamento suinicolo.

Nel rispetto delle disposizioni della legge 10 Luglio 1976, n. 319 e della succitata disciplina allegata alle presenti norme, lo spandimento dei liquami può essere effettuato esclusivamente previa autorizzazione allo scarico ottenuta dal comune su domanda dell'interessato in attuazione della predetta legge ed in conformità alle indicazioni ed ai limiti, eventualmente anche più restrittivi, contenuti nell'autorizzazione stessa.

Per ottenere la concessione edilizia per opere di tipo D) ai sensi della classificazione di cui all'articolo 49 delle presenti norme la domanda di concessione dovrà dunque essere accompagnata dalla relativa autorizzazione allo scarico di cui al comma precedente.

Art. 59 - Zone destinate all'esercizio delle attività estrattive

In merito a tale tipo di zona, che non compare nella presente V.G. al P.R.G. occorre ricordare che vengono integralmente riconfermati i contenuti prescrittivi relativi alla Concessione dell'esonero all'esercizio delle attività estrattive in tutto il territorio comunale, rilasciata dalla Amministrazione Regionale, in data

CAPO VI : ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE
DI INTERESSE GENERALE.

ZONE OMOGENEE DI TIPO F.

Art. 60 - Zone destinate alla viabilità.

Le zone destinate alla viabilità comprendo
no:

- a) le strade
- b) i nodi stradali
- c) i parcheggi
- d) le aree di rispetto

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore indicativo fino alla redazione del progetto dell'opera.

a) le infrastrutture viarie sono classificate in base alle loro caratteristiche nelle categorie seguenti:

A) Autostrade: con funzione nazionale e regionale (di tipo A ai sensi del D.M. 1.4.68) sono accessibili solo attraverso le stazioni previste ed eventualmente indicate nelle tavole di progetto della V.G. al P.R.G.

B) Assi comprensoriali: di funzione prevalentemente intercomprensoriale e comprensoriale (di tipo B ai sensi del D.M. 1.4.68), sono accessibili solo attraverso i nodi indicati nelle tavole di progetto della V.G. al PRG

Le costruzioni osserveranno una distanza minima dal ciglio stradale di 40 e 10 ml., rispettivamente fuori e dentro del perimetro dei centri abitati, oppure se maggiori rispetteranno i limiti delle fasce di rispetto indicate nelle tavole di progetto della V.G. al P.R.G.

- C) Assi di scorrimento urbani ed extraurbani: di funzione prevalentemente comprensoriale e comunale (di tipo C, ai sensi del D.M. 1.4.68), sono accessibili attraverso i nodi indicati nelle tavole di P.R.G. o attraverso nuove eventuali immissioni di strade secondarie, purchè distanti non meno di 500 metri dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dalla V.G. al P.R.G..

Le costruzioni osserveranno una distanza minima dal ciglio stradale di ml. 30 e 10) rispettivamente fuori e dentro del perimetro dei centri abitati oppure, se maggiori, rispetteranno i limiti delle fasce di rispetto indicate nelle tavole di progetto della V.G. al P.R.G..

- D) Strade primarie di interesse locale: con funzione prevalentemente comunale (di tipo D, ai sensi del D.M. 1.4.68), sono accessibili mediante dirette immissioni delle strade interne che dovranno distare fra loro almeno 250 metri.

Le costruzioni osserveranno una distanza minima dal ciglio stradale di ml. 20 e 10, rispettivamente fuori e dentro dal perimetro dei centri abitati, oppure, se maggiori, rispetteranno i limiti delle fasce di rispetto indicate nelle tavole di progetto della V.G. al P.R.G..

E) Strade secondarie di interesse locale: con funzione prevalentemente urbana o agricola; sono accessibili anche dai lotti in qualunque punto mediante dirette immissioni. Le costruzioni osserveranno una distanza minima dal ciglio stradale di ml. 7,00, fatte salve ulteriori prescrizioni inerenti la visuale libera di cui al precedente art. 27.

F) Strade interne: con funzione di distribuzione capillare urbana o poderale degli autoveicoli. La sezione minima, per le strade residenziali a fondo cieco che servono non più di mc. 10.000, non potrà essere inferiore a m. 6,50 con carreggiata minima di ml. 4,50. Per le strade locali non a fondo cieco la sezione minima complessiva da recinzione a recinzione è di ml. 10,00. Distanza delle costruzioni dal ciglio stradale ml. 5,00, fatte salve ulteriori prescrizioni inerenti la visuale libera di cui al precedente art. 27.

Strada +
marciapiede

G) Strade ciclabili e pedonali: con funzioni di distribuzione capillare dei ciclisti e dei pedoni. La sezione delle strade ciclabili è multipla di ml. 1,25 con un minimo di ml. 2,50. La sezione minima dei pedonali ivi compresi i marciapiedi stradale, è ml. 1,50. Sulle strade pedonalizzate o parzialmente pedonalizzate è consentita la realizzazione dei necessari arredi ed attrezzature, connessi al gioco, allo svago ed al tempo libero.

nonchè la installazione a carattere precario di piccole attrezzature quali chioschi, edicole, ecc...

Nell'attuazione della V.G. al P.R.G. dovranno essere modificati e soppressi quegli accessi carrabili, che risultano difformi dalle presenti norme e dalle indicazioni grafiche riportate sulle tavole di progetto.

Le caratteristiche progettuali delle strade e le distanze delle costruzioni dalle strade sono riportate nella tabella allegata.

All'interno delle zone per la viabilità potranno essere realizzati, oltre a nuove infrastrutture viarie, ampliamenti delle strade esistenti, sedi indipendenti per il traffico dei ciclomotori, cicli e pedoni, impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, aree di parcheggio, e sulla base dei progetti redatti dalla Amministrazione in base ad una quantificazione dei fabbisogni operata dal Comprensorio, attrezzature connesse alla mobilità, quali stazioni di servizio e rifornimento (oltre che nelle aree destinate specificamente ad "attrezzature distributive") attrezzature di servizio per il trasporto pubblico, ecc...

Fino all'approvazione dei progetti di intervento pubblico è consentita la realizzazione di recinzioni in rete metallica o a siepe viva purchè a carattere precario.

- b) I nodi stradali sono i luoghi di confluenza di due o più strade.
- c) I parcheggi Pubblici sono individuati dalle tavole di progetto della V.G. al P.R.G., ovvero prescritti dalle presenti norme ai fini della cessione delle aree per urbanizzazioni nell'ambito degli interventi ammessi nelle diverse zone.

All'interno delle aree destinate a parcheggio possono essere realizzati parcheggi interrati o in elevazione su previsione di piano particolareggiato.

Sulla base di tale piano l'Amministrazione Comunale può consentire la realizzazione di edifici di servizio e di attrezzature connesse al traffico.

In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi, ad integrazione di quelli previsti come sopra, nelle aree di rispetto stradale.

Per la classificazione dei parcheggi e la relativa disciplina si applicano i criteri di cui al successivo art. 61;

- d) Le aree di rispetto, sono necessarie per la realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti od alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione e viceversa, e come tali sono inedificabili.

Tali aree possono, a seconda dei casi e delle scelte di progetto, essere indicate cartograficamente o prescritte dalle presenti norme come semplice limite di inedificabilità, nel qual caso è fatta salva la possibilità di computarne la superficie ai fini edificatori per le destinazioni di zona corrispondenti.

CARATTERISTICHE MINIME DELLA VIABILITA'

CARATTERISTICHE AMBIENTALI

CARATTERISTICHE TECNICHE SEDE CARRABILE

Denominazione	Sistemazione nodi	Corsia marcia mq.	Sezione	Soste	Attraversamento pedonale	Accessi veicoli	Rispetto	Accessi pedonabili
Primarie	Canalizzata	3,50	2 carr. separate	corsie di emergenza	Regolamentato	ogni 500 mt.	10 40	NO
Secondaria	Event. canalizzata nessuna	varia	1 carr.	area regolam.	Regolamentato	ogni 250 mt.	10 30	
Principale di interesse locale	Nessuna	varia	1 carr.	area regolam.	Regolamentato	Ogni 250 mt.	20 10	Liberi
Secondaria di interesse locale	Nessuna	varia	1 carr.	Libera	Libero	Continui	7 ovv. art. 27	Liberi
Interna	Nessuna	varia	1 carr.	Libera	Libero	Continui	5 ovv. art. 27	Liberi
Ciclabili e pedonali	-----	0,80 1,20	2 piste --	---	---	---	---	Liberi

Art. 61 - Spazi di sosta e parcheggio.

Ai fini dell'attuazione della V.G. al P.R.G. i parcheggi previsti nelle tavole di progetto e dalle prescrizioni di zona delle presenti norme sono classificati nel modo seguente:

A - Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria sono quelli necessari al soddisfacimento elementare dei problemi funzionali della mobilità e della sosta all'interno dell'organismo urbano e le aree relative, prescritte per entità dalle singole norme di zona, devono essere cedute dal richiedente all'atto del rilascio della concessione, nonché sistemate a cura e spese del richiedente stesso.

Tali parcheggi vanno di norma localizzati sul fronte strada, al diretto servizio degli edifici cui è inerente la cessione e non costituiscono vincolo per la applicazione delle distanze dai confini di zona, per cui, nel rispetto delle altre norme di distanza, gli edifici possono essere localizzati in immediata adiacenza delle aree di parcheggio.

B - Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria, integrano i parcheggi di urbanizzazione primaria ai fini di completare organicamente il sistema delle aree di sosta funzionali alla corretta organizzazione urbana.

Essi sono individuati graficamente nelle tavole di progetto nell'ambito dell'aggregato urbano esistente, mentre in tutte le aree di nuovo insediamento sono prescritti, per quantità, dalle singole norme di zona ai fini della cessione gratuita da parte dei soggetti attuatori i piani urbanistici preventivi.

Ferme restando tali quantità prescritte, eventuali indicazioni grafiche e riportate dalle tavole di progetto della V.G. al P.R.G. nell'ambito dei comparti obbligatori di attuazione hanno valore orientativo per la redazione dei piani particolareggiati che dovranno essere predisposti

Anche i parcheggi di urbanizzazione secondaria non comportano vincolo per l'applicazione delle distanze dai confini di zona.

- C - Parcheggi di pertinenza, ricavabili internamente ai lotti e anche come autorimesse nell'ambito dei corpi edilizi; sono gli spazi di sosta e parcheggio, aggiuntivi a quelli indicati ai punti precedenti, necessari a soddisfare le esigenze inerenti ai singoli insediamenti in funzione delle singole destinazioni previste.

Tali parcheggi non presuppongono cessione da parte del concessionario in quanto di natura essenzialmente privata, tuttavia ne sarà assicurato l'uso pubblico se relativi a funzioni di tipo commerciale, direzionale, ricreativo, di servizio generale nonché, evidentemente, per tutti quelli inerenti ad attrezzature pubbliche di servizio.

Le quantità minime per parcheggi di pertinenza sono prescritte alla successiva tabella allegata a carattere riepilogativo.

Per le destinazioni non specificatamente previste si procede per analogia.

Le aree per parcheggi di pertinenza dovranno essere indicate nelle planimetrie di progetto, presentate per la richiesta di concessione, individuando i singoli posti macchina, che per numero dovranno rispettare il rapporto:

$$N = \frac{S}{22}, \text{ dove } S \text{ (espresso in mq.) è la superficie risultante dall'applicazione delle quantità prescritte.}$$

Nel solo caso di Piano Particolareggiato è possibile prevedere, con apposita clausola da inserirsi nella convenzione urbanistica, la parziale complementarietà d'uso delle aree di parcheggio pubblico per attività che comportino, sempre, afflusso di pubblico in orari diversi.

Nel caso di variazione di attività, la concessione potrà essere rilasciata solo subordinatamente al reperimento degli spazi per parcheggio di pertinenza.

I parcheggi per attività commerciali ricadenti in zone urbanizzate, di tipo "8" ai sensi del D.M. 2.4.1968, possono essere localizzati su aree non adiacenti al punto di vendita quando la situazione non consente soluzioni più appropriate.

In questo caso la distanza dell'area, della quale il richiedente deve dimostrare la piena disponibilità, non può essere superiore a ml.100.

Comunque in adiacenza del punto di vendita deve essere prevista almeno una quota di parcheggio pari al 30% dell'area complessiva richiesta.

Nel caso che in adiacenza agli istituendi punti vendita esistano aree di parcheggio pubblico, potrà essere esaminata, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, la possibilità di conteggiare parte dei posti macchina richiesti dalla norma su tali aree, previa monetizzazione della quota non realizzata direttamente.

Gli interventi di nuova costruzione per destinazioni residenziali, in qualsiasi zona omogenea di piano ricadono, dovranno inoltre assicurare la dotazione di garages, nella misura minima di 1 posta macchina per alloggio.

Tali garages, scomputabili agli effetti del calcolo della Su secondo i criteri di cui al precedente art. 26, dovranno preferibilmente essere ricavati entro la proiezione orizzontale degli edifici, e comunque con esclusione dell'impiego di prefabbricati in lamiera, strutture precarie o simili.

Essi potranno tuttavia concorrere alla determinazione delle quote di parcheggi di pertinenza richiesti dal presente articolo.

Dotazioni minime di parcheggi di pertinenza prescritte per le singole destinazioni.

TIPO DI INSEDIAMENTO

SUPERFICIE PRESCRITTE PER PARCHEGGI DI PERTINENZA

Residenza

un posto macchina per alloggio anche se costituito da una sola camera da letto¹ in ogni caso minimo mq. 1/10 mc.

Attività commerciali al dettaglio, pubblici esercizi 1)

fino a 400 mq. di Su 1 mq/1 mq di superficie di vendita
fino a 1000 mq. di Su 2 mq/1 mq di superficie di vendita
oltre 1000 mq. di Su 3 mq/mq di superficie di vendita

Magazzini e depositi commercializzazione all'ingrosso

20 mq/100 mq. Su

Alberghi, pensioni

1 mq/3 mq Su

Ristoranti, dancings 2) teatri, cinematografi e similari

2 mq/mq Su

Uffici e attività direzionali

40 mq/100 mq Su

Insedimenti artigianali e industriali

10 mq/100 mq Su

Servizi pubblici

20 mq/100 mq Su

1) V. anche prescrizioni particolari nel testo del presente articolo

2) Nel caso di impianti scoperti o comunque non chiusi (cinema all'aperto, piste da ballo, campi da gioco ecc.) deve essere considerata come Su l'area riservata al pubblico.

* Sono cioè esclusi i monocalci purchè non superino i 30 mq. di superficie utile.

Art. 32 - Zone per attrezzature tecniche di interesse pubblico.

Le zone per attrezzature tecniche di interesse pubblico sono destinate alla realizzazione di impianti ed attrezzature tecnologiche al servizio della collettività e relativi edifici di servizio.

Appartengono a tale categoria di attrezzature:

- Aziende del gas e dell'acqua
- Aziende elettriche
- Centrali termiche
- Aziende tranviarie
- Impianti di depurazione di fognature pubbliche
- Edifici annonari
- Macelli
- Mercati comunali

Oltre tali opere è consentita l'installazione di laboratori scientifici, rimesse, attrezzature ed impianti di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti alle attività di cui sopra, uffici connessi con le destinazioni ammesse in tali zone, nonché abitazioni per il solo personale di sorveglianza e manutenzione.

In queste zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo esteso alle singole aree individuate dalla variante generale al P.R.G. come comparti di attuazione del piano; si dovranno applicare i seguenti indici:

- a) Ut - Indice di utilizzazione territoriale = 4500 mq/ha
- b) parcheggi di pertinenza = 20 mq/100 mq di Su
- c) parcheggi pubblici - indicati nelle tavole di PRG
- d) VI - indice di visuale libera = 0,5

CAPO VII : ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI QUARTIERE O DI COMPLESSO INSEDIATIVO (zone omogenee di tipo G).

Sono classificate zone territoriali omogenee di tipo G) le aree necessarie al soddisfacimento degli standards a livello di quartiere o di complesso insediativo per gli insediamenti esistenti e per i nuovi insediamenti previsti dalla variante generale al P.R.G.

Art. 63 - Zone a verde pubblico o di complesso insediativo elementare

Nelle zone a verde pubblico residenziale sono ammesse soltanto attrezzature per il gioco.

In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo (P.P.) applicando i seguenti indici:

- a- UF - Indice di utilizzazione fondiaria = 1000 mq/ha comprendente attrezzature coperte e scoperte;
- b- Parcheggi indicati nelle tavole del P.R.G.
- c-H - Altezza massima = ml. 8
- d-VI - Indice di visuale libera = 1

Art. 64 - Zone per attrezzature di servizio residenziali

Le zone per attrezzature di servizio residenziali sono destinate alla realizzazione dei ser-

vizi di quartiere o di settore urbano elementare in diretta funzione della residenza; appartengono a tale categoria di attrezzature:

- i servizi scolastici fino all'obbligo compreso (nido, materna, elementare e media inferiore) corrispondenti allo standard minimo di 6 mq/ab. previsto dalla legge regionale;
 - attrezzature di interesse comune quali:
 - servizi religiosi
 - servizi culturali
 - servizi sociali
 - servizi assistenziali
- } a scala di quartiere
o comunque subcomunale

Tali attrezzature corrispondono allo standard minimo di 4 mq/ab. previsto dalla Legge Regionale

- servizi sportivi e ricreativi (verde attrezzato per gioco dei bambini e sport dei ragazzi concorrenti insieme al verde pubblico di cui all'articolo precedente, alla formazione dello standard minimo di 12 mq./ab. previsto dalla legge Regionale.

Nelle zone per attrezzature di servizio residenziali, la Variante generale al P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo nell'ambito dei comparti di attuazione individuati alle tabelle del piano.

Nella generalità dei casi l'individuazione delle zone per attrezzature di servizio riportate nelle tavole di Piano ha carattere vincolante per la attuazione del P.R.G., mentre nell'ambito dei comparti edificatori di espansione le eventuali delimitazioni di tali zone utili ai fini della cessione di aree per opere di urbanizzazione hanno solo valore indicativo e sono riportate per dare un indirizzo alle previsioni dei piani urbanistici preventivi.

Dovranno comunque essere rispettate quantitativamente le previsioni del P.R.G.

Gli interventi per l'attuazione del piano nelle zone per attrezzature di servizio residenziali sono soggette alla applicazione dei seguenti indici :

- a - Uf - indice di utilizzazione fondiaria = 0,6
mq/mq
- b - Parcheggi di pertinenza 20 mq/100 mq. Su
- c - Parcheggi pubblici eventualmente indicati
nelle tavole di P.R.G.
- d - H - altezza massima = 14,50 ml.
- e - VI - indice di visuale libera = 0,5.

CAPO VIII : ZONE SOGGETTE A VINCOLO SPECIALE

Le prescrizioni oggetto degli articoli del presente capo riguardano limitazioni alle possibilità edificatorie e/o alle trasformazioni del suolo in relazione ad esigenze di tutela ambientale o funzionale connessa con destinazioni di preminente interesse collettivo ed eventuali esigenze di riassetto da puntualizzare tramite apposite progettazioni esecutive.

Nelle zone soggette a vincolo speciale di cui agli articoli successivi sono in ogni caso escluse nuove costruzioni, ferma restando la possibilità di computarne la superficie a fini edificatori, secondo le specifiche previsioni di piano riportate sulle tavole e le relative prescrizioni di zona, laddove eventualmente le fasce o aree di rispetto siano con apposito simbolo grafico individuate come semplice limite di edificabilità ma connotate da esplicita destinazione di zona.

Art. 65 - Zone di rispetto cimiteriale

Le zone di rispetto cimiteriale sono destinate alla protezione ambientale dei cimiteri ed alla tutela igienico-ambientale delle aree limitrofe i cimiteri stessi.

Pertanto in tali zone sono consentite esclusivamente piccole costruzioni a titolo precario per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

Gli edifici esistenti ed utilizzati alla data di adozione delle presenti norme potranno essere assoggettati, oltre che ad opere di normale e straordinaria manutenzione, anche ad interventi

di ristrutturazione edilizia, senza aumento di Su e carico urbanistico.

Art. 66 - Zone d'acqua.

Le zone d'acqua sono quelle occupate da corsi e specchi d'acqua e relative aree golenali, arginature e sponde, siano esse pubbliche o private.

Tali aree possono essere interessate solamente da opere di assetto idrogeologico ed idraulico, nonché da attività per il tempo libero che non comportino costruzioni, impianti fissi o movimenti di terra.

Art. 66 bis "Limite di Rispetto al depuratore"

Il limite di rispetto ai depuratori iscrive la zona omogenea sulla quale è insediato l'impianto di depurazione delle acque reflue e zone omogenee adiacenti per una profondità non inferiore a ml. 50.

Entro tali aree è vietato qualsiasi intervento edificatorio che non sia di stretta pertinenza degli impianti stessi.

(adottato con DCC n.257 del 19.10.1988, approvato con DCR n.3253 del 30.07.1990)

CAPO IX - NORME PARTICOLARI

Art. 67 - Piantumazione di alberi.

In tutti gli interventi edilizi dovrà essere prevista la piantumazione di essenze tipiche della zona in numero proporzionato alle dimensioni del lotto.

In particolare in tutte le zone agricole è consigliato, compatibilmente con le esigenze legate alle attività colturali, favorire la piantagione e l'allevamento lungo le strade, le capezzanie, i confini di proprietà, nelle aie e nei giardini, di specie arboree che caratterizzavano un tempo le campagne, quali: farnie, olmi, aceri, pioppi, salici, noci, gelsi, ontani, lecci, necessarie alla creazione ed al mantenimento di condizioni di microclima e microhabitat di rilevante interesse ecologico-ambientale.

Art. 68 " Tutela delle alberature esistenti "

Nel territorio extraurbano sono individuati impianti arborei di particolare pregio e interesse, sottoposti a tutela ai sensi della L.R. n. 2/77.

I suddetti impianti sono da conservare come segnali emergenti nel territorio, e pertanto tutti gli interventi legati all'attività agricola o edificatoria consentiti devono rispettare e valorizzare tale aspetto qualora l'Amministrazione Comunale ritenesse di segnalare altri impianti arborei con analoghe caratteristiche non individuati nella cartografia attuale, potrà procedere al loro inserimento ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/78 e successive modifiche.

(adottato con DCC n. 257 del 19.10.1988, approvato con DGR n. 3253 del 30.07.1990)

