

# Titolo I - Disposizioni generali

## Capitolo I - Generalità

### Art. 1 Finalità delle norme ed elaborati del P.R.G.

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

1.02 Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del P.R.G. ai sensi della L. 17 agosto 1942 n° 1150, della L. 28 gennaio 1977 n° 10, della L.R. 7 dicembre 1978 n° 47 e della L.R. 30 gennaio 1995 n° 6 e rispettive modifiche ed integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti e, in quanto compatibili, delle vigenti norme regolamentari.

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

Tavola	A 1	Analisi degli strumenti di programmazione e pianificazione a livello territoriale: P.T.P.R - P.T.I. - P.I.A.E. - P.A.E. - Piano della Viabilità di Bacino	scala 1:25000
Tavola	A 2	Analisi degli strumenti di pianificazione a livello comunale del sistema insediativo: P.R.G. Vigenti (Comuni limitrofi)	scala 1:25000
Tavole	A 3	Analisi dello stato di fatto del territorio comunale: - CONDIZIONI ABITATIVE - ATTIVITA' COSTRUTTIVA - INFRASTRUTTURE E IMPIANTI TECNOLOGICI	n° 3 Tav. scala 1:5000
Tavole	A 4	Analisi dello stato di fatto del territorio comunale: - TERRITORIO URBANIZZATO - CARATTERI TIPOLOGICI - CARATTERI AMBIENTALI e DI TUTELA - CARATTERI STORICI	n° 3 Tav. scala 1:5000 n° 5 Tav. scala 1:2000
Elaborato	A 5	Analisi dello stato di fatto delle zone A	scala 1:1000
	A 5a	Analisi dello stato di fatto del Centro Storico di Soarza: - TRASFORMAZIONI STORICHE DEL TESSUTO URBANISTICO - DEGLI SPAZI LIBERI E DEL VERDE - CARATTERI TIPO-MORFOLOGICI - AMBIENTALI	
	A 5b	Analisi dello stato di fatto degli edifici e complessi di carattere storico artistico, ambientale e documentario: - TRASFORMAZIONI STORICHE DEL TESSUTO URBANISTICO - DEGLI SPAZI LIBERI E DEL VERDE - CARATTERI TIPO-MORFOLOGICI - AMBIENTALI	
Tavole	A 6	Analisi dello stato di fatto delle destinazioni d'uso del territorio comunale: - VIABILITA' E TRASPORTI - STRUTTURA PRODUTTIVA - STRUTTURA ABITATIVA - STRUTTURA DELLE ATTREZZATURE E DEI SERVIZI - DELIMITAZIONE DEI CENTRI ABITATI - CENTRI FRAZIONALI - UNITA' URBANE ELEMENTARI	n° 3 Tav. scala 1:5000

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

Elaborato	P0	Norme di Attuazione	
Elaborato	P1	Relazione Generale	
Tavole	P2	Inquadramento territoriale e schema strutturale del P.R.G.	n° 2 Tav. scala 1:10000
Tavole	P3	Disciplina d'uso del suolo	n° 3 Tav. scala 1 : 5000
Tavole	P4	Disciplina d'uso del suolo	n° 5 Tav. scala 1 : 2000
Tavole	P5	Piano dei Servizi - Organizzazione funzionale e dell'arredo	n° 5 Tav. scala 1 : 2000
Elaborato	P6	Disciplina Particolareggiata Zone A	scala 1 : 1000
	P6a	Disciplina Particolareggiata Zone Aa	
	P6b	Disciplina Particolareggiata Zone Ab	
Elaborato	P7	Relazione geologica	
Tavola	P71	Carta geologica, geomorfologica e aspetti idrauliciscala	1:10000
Tavola	P72	Carta idrogeologica	scala 1:10000
Tavola	P73	Carta di zonazione e suscettibilità d'uso del suolo	scala 1:10000
Allegato	P74	Tavole dell'edificabilità di dettaglio	scala 1: 2000
Allegato	P75	N.T.A. del P.R.G. in funzione geologica	

1.05 In caso di non corrispondenza tra tavole e scale diverse fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata; gli elaborati P3, P4, P5, P6 sono comunque gli unici elementi probanti in caso di controversia.

1.06 Per ogni singola area o manufatto, disciplinati dal presente piano, la definizione dell'uso, delle modalità e caratteri dell'intervento, si ottiene dalla lettura integrata delle tavole ed elaborati di progetto a tutte le scale.

1.07 In caso di contrasto fra le presenti norme ed il Regolamento Edilizio fanno testo le presenti norme.

## **Art. 2 Trasformazione urbanistica ed edilizia**

2.01 Fatti salvi i dispositivi dell'art. 81 del D.P.R. 24 luglio 1977, n° 616, ogni attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, prevista dal P.R.G., partecipa agli oneri relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione o alla autorizzazione da rilasciarsi dall'autorità competente.

## Capitolo II - Indici urbanistico-edilizi

### Art. 3 Indici urbanistici

- 3.01 **S.T.** superficie territoriale  
E' la superficie perimetrata nelle planimetrie di P.R.G., nella quale il P.R.G. si attua mediante P.U.E., comprendente le aree pubbliche e di uso pubblico nella misura e/o nella ubicazione indicata, caso per caso, nelle planimetrie di P.R.G. e dalle presenti norme.
- 3.02 **S.F.** superficie fondiaria  
E' la superficie delle aree, a destinazione omogenea di zona, utilizzabile a fini edificatori, vale a dire la superficie del lotto al netto delle strade destinate a pubblico transito e delle aree destinate per opere di urbanizzazione.
- 3.03 **U.T.** indice di utilizzazione territoriale =  $S.U./S.T.$   
E' la massima superficie utile (S.U.), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (S.T.).
- 3.04 **U.F.** indice di utilizzazione fondiaria =  $S.U./S.F.$   
E' la massima superficie utile (S.U.), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (S.F.).
- 3.05 **I.T.** indice di fabbricabilità territoriale =  $V.C./S.T.$   
E' il volume massimo (V.C.), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (S.T.).
- 3.06 **I.F.** indice di fabbricabilità fondiaria =  $V.C./S.F.$   
E' il volume massimo (V.C.), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (S.F.).

### Art. 4 Indici edilizi

- 4.01 **S.U.** superficie utile  
E' la somma delle superfici di tutti i piani, sopra e sotto il piano del marciapiede, misurati al lordo di tutti gli elementi verticali, (muratura, vano ascensore, scale, ecc.). Dal computo della S.U. sono esclusi: i portici pubblici e di uso pubblico, i portici privati, i sottotetti non abitabili in edifici residenziali purché l'altezza interna media non ecceda i 2,00 ml, i balconi in nicchia o sporgenti e le terrazze, i locali per impianti tecnologici a servizio dell'edificio. La superficie risultante dalla chiusura a vetri di balconi, terrazze e porticati a formazione di verande costituisce S.U.
- 4.01.01 Inoltre sono esclusi dal computo della S.U., le autorimesse, limitatamente alle quantità previste dall'art. 41 sexies L. 1150/42 così come modificato dall'art. 2 L. 24/3/89 n° 122 (1mq ogni 10 mc), i locali per impianti tecnologici a servizio dell'edificio. Sono scomputabili nella misura massima del 30% della S.U. i locali accessori di pertinenza dell'unità immobiliare quali lavanderie, cantine e/o depositi e le relative scale di accesso.
- 4.01.02 Nelle Zone A e B1 non costituisce superficie utile (S.U.) la costruzione di volumi per impianti tecnologici e garage a servizio di edifici esistenti, in misura non superiore a quella stabilita nella tabella di cui al successivo art. 81.
- 4.01.03 Negli edifici destinati ad attività produttive esistenti è inoltre escluso dal computo delle S.U. ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro o dell'ambiente.
- 4.01.04 Per piano del marciapiede si intende la quota media del tratto di marciapiede della strada antistante il lotto oggetto di intervento. Qualora il marciapiede non esista, e non sia previsto, si assume la quota media della strada nel tratto antistante il lotto, misurata in adiacenza al confine di proprietà.
- 4.02 **S.C.** superficie coperta  
E' la superficie della proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici utili (S.U.) dell'edificio.
- 4.03 **R.C.** rapporto di copertura =  $S.C./S.F.$

E' il rapporto massimo tra la superficie coperta (S.C.) e la superficie fondiaria (S.F).

**4.04 S.U.A.** superficie utile abitabile

Ai fini dell'applicazione dell'art. 6 della L. 28 gennaio 1977, n° 10 e delle presenti norme, per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

**4.05 S.c.** superficie complessiva

Ai fini dell'applicazione dell'art. 6 della L. 28 gennaio 1977, n° 10 e delle presenti norme, la superficie complessiva è costituita dalla somma della S.U.A. e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (S.n.r.), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre (S.c. = S.U.A. + 60% S.n.r.).

Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- a) cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi;
- d) logge e balconi.

I porticati di cui al punto c) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

**4.06 H.F.** altezza delle fronti

Ai fini della determinazione delle distanze tra i fabbricati e dai confini, l'altezza di ciascuna fronte, o porzione di fronte, è data dalla differenza tra la quota della intersezione dell'estradosso della copertura con la fronte, misurata nel punto più alto, e la quota del piano del marciapiede stradale per le fronti verso la strada e del piano di campagna per le altre fronti.

**4.07 H.M.** altezza massima del fabbricato

E' l'altezza massima tra quelle delle varie fronti (H.F.).

**4.08 V.C.** volume del fabbricato

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

**4.09 H.V.** altezza virtuale =  $V.C./S.U.A.$

Ai fini dell'art. 43 della L.457/78 è data dal rapporto fra il volume (V.C.) e la superficie utile abitabile (S.U.A.).

**Art. 5 Distanze e altezze**

**5.01** Nelle zone culturali-ambientali, di cui al Capitolo VII delle presenti norme, le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive e incongrue prive, su parere conforme della Commissione Edilizia, di qualsiasi valore storico, artistico o ambientale. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi commi.

**5.02** In tutte le altre zone è prescritto che la distanza minima tra le pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) sia pari alla semisomma delle altezze delle fronti prospicienti, con un minimo di metri 10,00. Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, non si applica per pareti prospicienti non finestrate purché la prospicienza non sia superiore a metri 6,00; in questo caso la distanza minima è di metri 6,00. Una parete è considerata finestrata quando in essa sono praticate aperture atte a garantire il rapporto aeroilluminante prescritto dal Regolamento Edilizio per i locali dell'edificio.

**5.03** La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà e di zona deve essere pari alla metà dell'altezza delle fronti dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo assoluto di metri 5,00, ad eccezione delle fasce di rispetto dove è ammessa l'edificazione al limite del confine di zona. Per quanto riguarda le distanze dei fabbricati dalle zone destinate alla viabilità, può essere consentita dall'autorità competente la deroga, su conforme parere della Commissione Edilizia, nei casi di allineamento in situazioni aventi caratteri morfologici definiti e consolidati.

- 5.04 La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà può essere annullata a metri 0,00 se preesiste edificio con pareti in confine mentre in zone omogenee può essere annullata a metri 0,00 se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, recepito con atto regolarmente registrato e trascritto. La fronte in confine dell'edificio preesistente può essere ulteriormente estesa e sopraelevata se è intercorso un accordo, regolarmente registrato e trascritto, fra i proprietari confinanti. La fronte in confine del nuovo edificio non deve eccedere, in estensione ed in altezza, quella dell'edificio preesistente, salvo accordo tra i proprietari confinanti recepito con atto registrato e trascritto.
- 5.05 Qualora esistano edifici la cui distanza dai confini sia inferiore a quella fissata dal comma 5.03, le nuove costruzioni su lotti di completamento limitrofi possono essere realizzate ad una distanza dai confini pari alla metà della propria altezza, con un minimo assoluto di metri 5,00, e ad una distanza minima di metri 6,00 dai fabbricati medesimi. La fronte del nuovo edificio può essere finestrata. Edifici accessori esistenti in confine la cui fronte non ecceda i metri 3,00 di altezza, non sono considerati agli effetti della determinazione della distanza per i nuovi edifici.
- 5.06 Per gli interventi ammessi nelle zone B1 e gli ampliamenti e/o sopraelevazioni nelle zone B2, fino ad un'altezza massima di 7,50 ml, su edifici con altezza non superiore a due piani abitabili e costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G., può essere concessa dall'autorità competente, su parere conforme della Commissione Edilizia, la deroga alle distanze minime tra i fabbricati, dai confini di proprietà, di zona e dalle strade, nel rispetto degli indici urbanistici, delle norme di sicurezza e mantenendo le distanze preesistenti.
- 5.07 Per gli edifici disciplinati da Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.) di nuova realizzazione, le distanze minime dalle strade dovranno essere le seguenti:
- 5,00 ml da strade di larghezza inferiore a 7,00 ml;
  - 7,50 ml da strade di larghezza compresa tra i 7,00 ml e i 15,00 ml;
  - 10,00 ml da strade di larghezza superiore a 15,00 ml.
- 5.08 Le distanze dai confini si misurano in senso normale rispetto alle linee di confine.
- 5.09 Le distanze dei fabbricati dai confini e da altri fabbricati si misurano ortogonalmente a questi dalle parti di facciata più sporgenti o dai suoi componenti quali balconi, scale esterne, pensiline e gronde; questi, quando abbiano oggetti inferiori a 1,20 ml non si considerano.
- 5.10 Nelle zone agricole, le tettoie e pensiline possono andare in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati su parere conforme della Commissione Edilizia, nel rispetto delle norme di sicurezza, di igiene, verificata la necessità e la mancanza di altre soluzioni alternative e fatti salvi i rapporti convenzionali fra confinanti disciplinati dal Codice civile.

## **Art. 6 Applicazione degli indici**

- 6.01 Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale (I.T. e U.T.) determinano l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del P.R.G. è subordinata alla formazione di P.U.E. di cui all'art. 22 delle presenti norme.
- 6.02 Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (I.F. e U.F.) determinano l'edificabilità nei singoli lotti sia nel caso di attuazione di P.U.E. approvati, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto; essi specificano rispettivamente i volumi e le superfici utili che sono costruibili su ciascun lotto. Nel caso di edificazione successiva a P.U.E. i totali dei volumi e delle superfici utili che risultano costruibili sui singoli lotti, non possono superare quelli calcolati applicando alla superficie territoriale gli indici di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale.
- 6.03 Il volume risultante dal prodotto della superficie coperta per l'altezza massima ammissibile non è comunque realizzabile: esso corrisponde ad un solido immaginario, all'interno del quale deve essere comunque compreso l'edificio ed è superiore a quello risultante dalla prescritta applicazione degli indici U.F. e I.F..
- 6.04 Ai fini del calcolo degli abitanti insediabili e del rapporto tra i diversi indici si applicano i seguenti parametri:  
1 abitante = 30 mq (S.U.) = 100 mc (V.C.).

## Capitolo III - Categorie di intervento e loro definizioni

### Art. 7 Categorie d'intervento

7.01 In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, gli interventi sono riconducibili alle seguenti categorie:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro scientifico
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Demolizione con o senza ricostruzione
- Nuova edificazione
- Variazione della destinazione d'uso
- Ristrutturazione urbanistica
- Nuovo impianto
- Attrezzatura del territorio
- Uso e tutela delle risorse naturali

### Art. 8 Manutenzione ordinaria

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

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

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

8.02 L'intervento di manutenzione ordinaria non è soggetto né a concessione né ad autorizzazione, va data comunque comunicazione all'autorità competente dell'inizio dei lavori dichiarando, sotto la propria responsabilità, che le opere da eseguire corrispondono a quelle previste dal comma 8.01 del presente articolo.

### Art. 9 Manutenzione straordinaria

9.01 Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1 giugno 1939, n° 1089 e dalla L. 29 giugno 1939, n° 1497 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali, purché fatiscenti o collabenti degli edifici, nonché le opere e le modifiche per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

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

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

di superficie utile (S.U.).

- 9.03 Gli interventi di manutenzione straordinaria richiesti su edifici soggetti al restauro e risanamento conservativo dovranno comunque rispettare le prescrizioni di cui al successivo art. 11.
- 9.04 Nei casi in cui è prescritto il restauro scientifico di cui al successivo art. 10, non è consentita la manutenzione straordinaria.
- 9.05 Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione di cui ai successivi artt. 37 e 38.

#### **Art. 10 A1 - Restauro scientifico**

- 10.01 Gli interventi di restauro scientifico riguardano le particelle o unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano-territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici od artistici.
- 10.02 Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri, e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.  
Il tipo di intervento prevede:
- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:
    - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
    - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
    - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
    - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
    - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
  - b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
    - murature portanti sia interne che esterne;
    - solai e volte;
    - scale;
    - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
  - c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
  - c) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
- 10.03 L'intervento di restauro scientifico è soggetto alla concessione di cui all'art. 34 delle presenti norme ad eccezione dei casi previsti dall'art. 9 della L.10/77 per i quali è prescritta la concessione gratuita di cui all'art. 36 delle presenti norme. Se trattasi di intervento di recupero abitativo è soggetto all'autorizzazione di cui al successivo art. 37.

#### **Art. 11 A2 - Restauro e risanamento conservativo**

- 11.01 Gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardano le particelle o unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perchè significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticali o per altre caratteristiche morfologiche.
- 11.02 Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- 11.03 I tipi di intervento della categoria A2 - Restauro e risanamento conservativo sono specificati all'interno delle seguenti sottocategorie:

#### 11.03.01 A2A - Restauro e Risanamento conservativo tipo A.

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

Il tipo di intervento prevede:

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

#### 11.03.02 A2B - Restauro e Risanamento conservativo tipo B.

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

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
  - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
  - il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
- b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

#### 11.03.03 A2C - Ripristino Tipologico

Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le particelle o unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite o in condizione precarie che non rientrano nella categoria A1 prevista dall'art. 10 delle presenti norme e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre particelle o unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici-tipologici mediante:
  - il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
  - il ripristino e il mantenimento della forma, delle dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte;
  - il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle aperture, ubicazione degli elementi principali, materiali e particolari elementi di finitura.

#### 11.03.04 A2D - Demolizione

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle particelle o unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato ed a verde pubblico.



Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
  - la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne.

#### 11.03.05 A2E - Recupero e Risanamento delle Aree Libere

Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere riguardano le aree e gli spazi liberi di pertinenza delle particelle o unità edilizie nel loro insieme ed esterne ad esse e di rilevante importanza storica, morfologica e/o ambientale.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:
  - la eliminazione delle opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi secondo le destinazioni d'uso della disciplina d'intervento di cui all'elaborato P6.

11.04 L'intervento di restauro e risanamento conservativo è soggetto alla concessione di cui all'art. 34 delle presenti norme ad eccezione dei casi previsti dall'art. 9 della L.10/77 per i quali è prescritta la concessione gratuita di cui all'art. 36 delle presenti norme. Se trattasi di intervento di recupero abitativo è soggetto all'autorizzazione di cui ai successivi artt. 37 e 38.

### **Art. 12 A3 - Ristrutturazione edilizia**

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

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

12.03 Nelle zone omogenee A di cui all'art. 41 delle presenti norme, gli interventi di ristrutturazione edilizia sono specificati all'interno delle seguenti sottocategorie:

#### 12.03.01 A3A - Ristrutturazione

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

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici mediante:
  - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico: mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
  - il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
  - il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
  - l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

#### 12.03.02 A3B - Ripristino edilizio

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

Il tipo di intervento prevede:

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

- 12.04 Sono compresi nella ristrutturazione edilizia gli interventi di cui all'art. 9, punto e) della L. 28/01/77, n° 10.
- 12.05 L'intervento di ristrutturazione edilizia è soggetto alla concessione onerosa di cui all'art. 34 delle presenti norme, ad eccezione dei casi di cui all'art. 9 della L. n°10/77 per i quali è prescritta la concessione gratuita di cui al successivo art. 36.

### **Art. 13 Demolizione con o senza ricostruzione**

- 13.01 Gli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi la cui demolizione ne riduca il volume.
- 13.02 L'intervento di demolizione senza ricostruzione è soggetto all'autorizzazione di cui all'art. 37 delle presenti norme.
- 13.03 L'intervento di demolizione con ricostruzione, è soggetto alla concessione di cui all'art. 34.

### **Art. 14 Nuova edificazione**

- 14.01 L'intervento consiste nella esecuzione di qualsiasi opera o costruzione emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale, nonché di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitabile o agibile.  
Il tipo di intervento prevede:  
a) ampliamento: inteso come aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la realizzazione di volumi o superfici utili supplementari;  
b) sopraelevazione: intesa come estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente;  
c) adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria per la parte mancante all'atto della richiesta di concessione.
- 14.02 Gli ampliamenti e/o le sopraelevazioni devono avvenire nel rispetto dei parametri edilizio-urbanistici prescritti per ogni singola zona.
- 14.03 L'intervento di nuova edificazione è soggetto alla concessione di cui all'art. 34 delle presenti norme, ad eccezione dei casi di cui all'art. 9 della L. 28 gennaio 1977, n° 10, per i quali è prescritta la concessione di cui all'art. 36 delle presenti norme.

### **Art. 15 Variazione della destinazione d'uso**

- 15.01 Fermo restando quanto disposto dagli artt. 35 e 36 della L.R. 47/78 per le zone omogenee A, la disciplina degli usi compatibili degli immobili siti negli altri ambiti del territorio comunale, dovrà avvenire nel rispetto dei limiti, vincoli e standards fissati dalle norme vigenti.
- 15.02 L'intervento di variazione di destinazione d'uso, anche non connessa a trasformazioni fisiche, si ha qualora il mutamento comporti il passaggio dall'uno all'altro dei seguenti raggruppamenti di categoria, in ragione del diverso carico urbanistico ad essi connesso;  
A) funzione abitativa:  
a1) residenza;  
a2) garages, rimesse, servizi accessori;  
B) funzioni terziarie:  
b1) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;  
b2) funzioni commerciali al dettaglio, ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali;  
b3) funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, ricreative, sanitarie e assistenziali pubbliche e private, sportive e studi professionali;  
b4) commercio all'ingrosso, magazzini e depositi, autotrasporto, concessionari autoveicoli, autoriscambi, officine;

- C) funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera B), ivi compresi gli insediamenti di tipo agro-industriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
- D) funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;
- E) funzioni alberghiere o comunque per il soggiorno temporaneo.

- 15.03 Il mutamento d'uso, connesso o meno a trasformazioni fisiche, che comporti aumento del carico urbanistico deve essere subordinato al contemporaneo ed integrale reperimento degli standards urbanistici previsti della legge regionale.
- 15.04 Il mutamento di destinazione d'uso connesso a trasformazioni fisiche é soggetto a concessione onerosa di cui all'art. 34 delle presenti norme quando comporta il passaggio dall'una all'altra delle categorie di cui al precedente comma 15.02.
- 15.05 Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili non connesso a trasformazioni fisiche é soggetto ad autorizzazione.
- 15.06 Sono soggetti ad autorizzazione i mutamenti d'uso non connessi a trasformazioni fisiche che implicino variazioni degli standards urbanistici, di cui all'art. 46 della L.R. 47/78, come modificato ed integrato. In questi casi, il rilascio dell'autorizzazione é subordinato alla verifica del reperimento degli standards urbanistici e al versamento del conguaglio indicato al comma 15.07.
- 15.07 L'autorizzazione prevista al comma 15.05 é rilasciata previo versamento del conguaglio tra gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso già esistente e quelli per la destinazione d'uso autorizzata, se questi sono maggiori. Il Comune stabilisce l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in conformità a quanto previsto dalla delibera del Consiglio regionale di cui all'art. 5 della Legge 10/77.
- 15.08 L'autorizzazione é rilasciata dall'autorità competente. La domanda si intende accolta qualora l'autorità competente non si pronunci entro novanta giorni dal ricevimento. In tal caso il richiedente può dar corso al mutamento d'uso previo pagamento del contributo previsto dal comma 15.07, determinato in via provvisoria dallo stesso.
- 15.09 La domanda di autorizzazione di cui al comma 15.08 deve essere corredata da una dichiarazione, con gli effetti di cui all'art. 481 del codice penale, nella quale un professionista abilitato alla progettazione asseveri che il mutamento di destinazione d'uso é conforme a quanto indicato nel certificato d'uso, di cui all'art. 7 della L.R. 26/04/90 n°33, se rilasciato, ovvero a quanto stabilito dagli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti, in assenza di certificato d'uso.
- 15.10 In tutti i casi di mutamento di destinazione d'uso degli immobili non connesso a trasformazioni fisiche, l'interessato é tenuto a richiedere al Comune il certificato di conformità, previa presentazione al Catasto dei fabbricati della denuncia del mutamento di destinazione d'uso. Il certificato é rilasciato con le modalità previste dall'art. 10, commi 3bis, 3ter, 3quater e 3quinqies della L.R. n° 33/90, come integrato dall'art. 23 della L.R. n°6/95.
- 15.11 La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare é quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia ovvero dalla autorizzazione rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti. Si ha mutamento d'uso quando si modifica l'uso in atto dell'unità immobiliare per più del trenta per cento della superficie utile dell'unità stessa o per più di trenta mq.
- 15.12 Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili non connesso a trasformazioni fisiche comporta, in assenza dell'autorizzazione ovvero in difformità della stessa, l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 10 della Legge 28/02/85 n°47 ed il versamento del conguaglio di cui all'art. 15.06. A tal fine, per restituzione in pristino deve intendersi la rimozione dell'uso abusivamente posto in essere ed il ripristino dell'uso precedente o dell'uso stabilito o ammesso.
- 15.13 Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone sono specificate negli articoli successivi e dalle leggi nazionali vigenti in materia.

#### **Art. 16 A4 - Ristrutturazione urbanistica**

- 16.01 Gli interventi riguardano le unità minime di intervento contenenti particelle o unità edilizie incongrue all'organizzazione

morfológica e tipológica del tessuto urbanistico.

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

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti urbanistico-architettonici mediante:
- la demolizione e costruzione, sulla base delle prescrizioni e parametri volumetrici specificati nelle planimetrie di P R G e delle presenti norme e/o dal P.U.E.;
  - il rispetto dell'art. 18 della L.6/08/67, n° 765, e la cessione gratuita di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq. 3 ogni 30 mq. di superficie abitabile all'atto della concessione.

16.03 L'intervento di ristrutturazione urbanistica è soggetto a concessione di cui all'art 34 previa approvazione di un P.U.E. di cui all'art 22 delle presenti norme nei limiti o con gli indici massimi fissati dalla L.R. 7 dicembre 1978, n° 47 e successive modificazioni, salvo disposizioni più restrittive previste dalle presenti norme.

#### **Art. 17 Nuovo impianto**

17.01 L'intervento comprende il complesso di tutte le opere necessarie per la formazione delle nuove aree urbane, secondo la destinazione prevista dal P.R.G., e in particolare:

- opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- realizzazione di edifici;
- opere accessorie di arredo urbano;

17.02 L'intervento di nuovo impianto è soggetto a concessione previa approvazione di un P.U.E. di cui all' art 22 delle presenti norme.

#### **Art. 18 Attrezzature del territorio**

18.01 Gli interventi di attrezzature del territorio consistono in infrastrutture, impianti, attrezzature ed opere pubbliche realizzate da parte degli Enti istituzionalmente competenti (quali Stato, Regione, Amministrazione Provinciale, Comune, Aziende Autonome, Aziende ed Enti concessionari di pubblici servizi) o da parte di privati purché diretti a finalità di ordine generale. Fra tali opere sono comprese le opere di urbanizzazione eseguite in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi.

18.02 Tali interventi sono soggetti alla concessione gratuita di cui all'art. 36 delle presenti norme.

#### **Art. 19 Uso e tutela delle risorse naturali**

19.01 Gli interventi di uso e tutela delle risorse naturali, quali il prelievo dalle falde idriche, le escavazioni tese allo sfruttamento di risorse del suolo e sottosuolo, nonché la perforazione di pozzi da parte di enti o privati, sono soggetti a preventiva autorizzazione o concessione, ferme rimanendo le vigenti norme di settore.

19.02 L'autorizzazione ove rilasciata e la concessione in ogni caso, devono contenere ogni disposizione e prescrizione atta a garantire la tutela idrogeologica, ecologica e ambientale del territorio comunale.

## **Titolo II - Attuazione del P.R.G.**

### **Capitolo IV - Programmata attuazione del P.R.G.**

#### **Art. 20 Programma Pluriennale di Attuazione**

- 20.01 E' facoltà del Comune adottare il P.P.A. e, in quanto strumento di attuazione del P.R.G., il P.P.A. coordina gli interventi pubblici e privati, in rapporto alle previsioni della spesa pubblica in coerenza con le indicazioni degli strumenti di programmazione territoriale.
- 20.02 Il P.P.A. può aver durata da 3 a 5 anni e può essere modificato e integrato non prima di un anno dalla sua prima approvazione; può inoltre essere sottoposto a revisioni in seguito alla approvazione di varianti generali al P.R.G., al P.E.E.P., al P.I.P., e al P.A.E. (piano delle attività estrattive).
- 20.03 Qualora entro i termini stabiliti dal P.P.A., nelle aree individuate dallo stesso, i privati aventi titolo, singolarmente o riuniti in consorzio, non abbiano presentato istanza di concessione corredata dagli atti, documenti ed elaborati richiesti dalle vigenti norme, il Comune, con deliberazione consiliare, può procedere all'esproprio delle aree stesse, in riferimento alle vigenti leggi in materia.
- 20.04 Al di fuori del P.P.A. sono consentiti, nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme, gli interventi:
- a) di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 31, primo comma, lettere b), c) e d) della Legge 5/05/1978 n°457 (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia);
  - b) di ampliamento di edifici unifamiliari in misura non superiore al 20%;
  - c) di modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili per soddisfare le esigenze delle abitazioni;
  - d) da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi della L. 9/05/1975, n°153;
  - e) per impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
  - f) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
  - g) da realizzare su aree di completamento che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali;
  - h) da realizzare su aree comprese nei piani di zona e in programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della L. 17/02/1992, n°179 e all'art. 20 della L.R. 30/01/1995, n° 6.

## Capitolo V - Strumenti di attuazione

### Art. 21 Strumenti di attuazione del P.R.G.

- 21.01 Il P.R.G. si attua attraverso i piani urbanistici esecutivi (P.U.E.) o attraverso programmi integrati di intervento o interventi edilizi diretti, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente, delle prescrizioni grafiche e normative dello stesso P.R.G., del relativo P.P.A. e della regolamentazione comunale.

### Art. 22 Piani urbanistici esecutivi

- 22.01 Nelle zone ove è prescritto il P.U.E., la presentazione di ogni domanda di concessione edilizia è subordinata alla preventiva approvazione del piano suddetto da convenzionarsi entro il termine di anni 10 dalla data di entrata in vigore del presente P.R.G., secondo le prescrizioni delle presenti norme.
- 22.02 I P.U.E. di iniziativa pubblica, previsti dal P.R.G., sono i seguenti:
- Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica di cui al successivo art. 23.
  - Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui al successivo art. 24.
  - Piani delle aree da destinare agli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui al successivo art. 25.
  - Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica di cui al successivo art. 26.
- 22.03 I P.U.E. di Iniziativa Privata previsti dal P.R.G. sono i seguenti:
- Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata di cui al successivo art. 27.
  - Piani di recupero di Iniziativa Privata di cui al successivo art. 28.
- 22.04 All'interno dei perimetri dei P.U.E. di cui al presente articolo, individuati negli elaborati di P.R.G., la quantità minima delle aree da cedere al Comune per urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita dal successivo art. 31.03. Qualora le tavole di P.R.G. individuino quantità superiori rispetto a quanto fissato da detto articolo, tali aree saranno cedute al Comune ai prezzi stabiliti dalle leggi sull'esproprio.
- 22.05 Qualora il P.U.E. interessi l'intera perimetrazione indicata dal P.R.G., in sede di formazione dello stesso possono essere proposte modifiche delle aree destinate alla viabilità, ai servizi, delle tipologie edilizie previste e delle percentuali relative alle destinazioni d'uso degli edifici purché non diminuisca la superficie relativa ai servizi stessi e comunque rispetti la dotazione minima degli standards urbanistici previsti dalle leggi vigenti. E' compito del Consiglio Comunale verificare la funzionalità e la razionalità dell'eventuale proposta di modifica rispetto alle previsioni del P.R.G. sentito il parere della Commissione Edilizia.
- 22.06 Qualora il P.U.E. interessi parte dell'intera perimetrazione indicata dal P.R.G. (realizzazione per stralci funzionali), nel rispetto di quanto previsto in P.P.A., in sede di formazione del P.U.E. vanno mantenute nell'ubicazione, nella quantità e nelle caratteristiche tipo-morfologiche le previsioni del P.R.G. e garantita la funzionalità dell'intervento.
- 22.07 Qualora all'interno dei perimetri di P.U.E., il P.R.G. preveda la realizzazione di strade di connessione urbana e precisamente il tratto che collega la S.S. n° 588 dei due ponti in prossimità dell'ulmus minor nel centro capoluogo con la strada comunale per Soarza via XXV aprile e il tratto, in località Soarza, che collega via XXV aprile con la strada comunale in direzione Castelvetro via M.L. Picasso Ratto, tali tratti di strada non possono essere modificati nelle caratteristiche e nell'ubicazione.
- Le aree destinate a sede viaria di cui sopra dovranno essere cedute gratuitamente al Comune e realizzate dallo stesso. Se tali strade di connessione urbana sono realizzate dal lottizzante, il costo relativo può essere portato a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.
- I contenuti di cui al presente comma saranno oggetto di convenzione di cui al successivo art. 30.
- 22.08.1** In sede di approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, il Consiglio comunale può apportare rettifiche non sostanziali delle perimetrazioni delle zone e delle aree e le modifiche delle previsioni del P.R.G. Vigente indicate al comma 7 dell'art. 15 della L.R. 47/78 come modificato

## **Art. 23 Piani particolareggiati di iniziativa pubblica**

- 23.01 Il P.P. di iniziativa pubblica si applica, ai sensi della L. 17/08/42, n°1150 e della L.R. 7/12/78, n°47, nell'ambito delle aree e degli edifici individuati con apposita simbologia nelle tavole di P.R.G.
- 23.02 Procedure di attuazione:
- 23.02.01 Per l'attuazione dei Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica il Comune, mediante deliberazione consiliare, può autorizzare od invitare soggetti privati singoli o associati a predisporre dei progetti per la realizzazione degli interventi previsti dal piano stesso.
- 23.02.02 Il Comune fissa ai proprietari delle aree e degli immobili interessati un termine per la presentazione dei progetti per gli interventi previsti dal piano particolareggiato. Tali progetti vengono approvati dal Consiglio Comunale previa stipula di una convenzione con i proprietari o gli aventi titolo. Tale convenzione deve prevedere, tra l'altro, la cessione gratuita, entro determinati termini, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione, nonché:
- a) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune, ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
  - b) gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
  - c) i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione;
  - d) le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel P.U.E. o nel progetto di intervento.
- 23.02.03 Decorso il termine fissato per la presentazione dei progetti il Comune, fissato un nuovo termine e dopo l'inutile decorso di questo, ove non sia possibile l'accordo bonario avvierà l'espropriazione. Sulle aree ed immobili in tal modo espropriati il Comune con atto deliberativo del Consiglio comunale decide di eseguire direttamente i lavori oppure di autorizzare in base a regolari bandi di concorso soggetti privati interessati alla realizzazione degli interventi. Inutilmente espletata la procedura del concorso, la realizzazione può essere affidata a soggetti privati a ciò invitati in seguito a deliberazione del Consiglio comunale. Quest'ultima deliberazione può anche essere inserita nell'atto deliberativo con cui si bandisce il concorso.
- 23.02.04 L'assegnazione ai privati di cui al comma precedente si perfeziona a mezzo di convenzione la quale dovrà contenere, oltre agli elementi di cui al comma precedente, anche i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione o dei canoni di locazione.
- 23.02.05 L'autorizzazione ai privati di cui al precedente comma 02.03 è subordinata al pagamento da parte dei medesimi di un importo pari al costo di acquisizione delle aree e degli immobili nonché al costo delle relative opere di urbanizzazione se già realizzate.
- 23.03 Procedure di approvazione:
- 23.03.01 Lo schema di massima e la relazione del Piano Particolareggiato prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale, possono essere inviati agli organi di decentramento comunale ove esistano perchè esprimano il proprio parere nel termine di 30 giorni dal ricevimento. Decorso tale termine il Consiglio Comunale procede comunque all'adozione del piano.
- 23.03.02 Il piano adottato è quindi depositato presso la Segreteria del Comune per la durata di 30 giorni consecutivi. Il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio del Comune e pubblicato sulla stampa locale.
- 23.03.03 Chiunque può prendere visione del piano in tutti i suoi elementi e presentare osservazioni entro il termine di 30 giorni successivi alla data del compiuto deposito.
- 23.03.04 I proprietari di immobili interessati dal piano possono presentare opposizione entro il termine perentorio di 30 giorni successivi alla data del compiuto deposito.
- 23.03.05 Il Consiglio Comunale, sentito il parere della commissione edilizia, decide sulle osservazioni e sulle opposizioni ed approva il piano entro e non oltre 120 giorni dalla scadenza del termine di 30 giorni indicato nel precedente comma. Con la medesima delibera, che diviene esecutiva ai sensi della L. 10/02/53, n°62, è indicato il termine per l'attuazione

del piano non superiore ai 10 anni. Dovranno essere indicati altresì i termini entro i quali debbono essere iniziate ed ultimate le espropriazioni.

- 23.03.06 La delibera comunale di approvazione deve essere pubblicata nell'albo pretorio del Comune entro trenta giorni dalla data di comunicazione al Comune dell'esecutività. Entro il medesimo termine la delibera deve essere notificata a ciascuno dei proprietari degli immobili compresi nel Piano. La delibera deve essere pubblicata anche sul Bollettino Ufficiale della Regione.
- 23.04 I Comuni sono tenuti a trasmettere alla Giunta provinciale, prima dell'approvazione, copia degli strumenti urbanistici attuativi di cui ai punti 1), 2), 3), 5), del comma secondo dell'art. 18 della L.R. 47/78 e successive modificazioni, adottati a norma dell'art. 21 della medesima legge regionale, nonché contestualmente al relativo deposito copia degli strumenti urbanistici attuativi di cui al n°4), del secondo comma della legge regionale predetta, predisposti dai proprietari o aventi titolo a norma dell'art. 25 della stessa legge regionale, qualora tutti i suindicati strumenti urbanistici attuativi:
- a) comportino varianti al P.R.G., peraltro limitate alle modifiche delle previsioni del P.R.G. vigente di cui al comma 4, lettera c), dell'art. 12 della L.R. 6/95;
  - b) riguardino zone omogenee A, ove queste non siano state sottoposte alla disciplina particolareggiata di cui all'art. 36 della L.R. 47/78 e successive modificazioni.
- 23.04.01 La Provincia, entro il termine perentorio di 60 giorni dalla data di ricevimento, formula osservazioni alle quali i Comuni sono tenuti, in sede di approvazione ad adeguarsi ovvero ad esprimersi con motivazioni puntuali e circostanziate. Trascorso tale termine lo strumento urbanistico attuativo si considera valutato positivamente dalla Provincia.
- 23.04.02 Sono trasmessi alla Regione per eventuali osservazioni i progetti di cui all'art. 6 della L.R. 9/03/83, n°11 che costituiscono variante, ai sensi dell'art. 2 della medesima legge, al piano regolatore generale nel Comune interessato.
- 23.04.03 I Comuni sono comunque tenuti a trasmettere per conoscenza alla Giunta regionale e all'ente territorialmente interessato di cui al 1° comma, copia di tutti gli strumenti urbanistici attuativi approvati e delle relative varianti, entro 60 giorni dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione.
- 23.04.04 In sede di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi di cui al comma 23.03 del presente articolo, il Consiglio comunale può apportare rettifiche non sostanziali delle perimetrazioni delle zone e delle aree e le modifiche delle previsioni del P.R.G. vigente indicate al comma 7 dell'art. 12 della L.R. 6/95.

#### **Art. 24 Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)**

- 24.01 Il P.E.E.P. si applica di norma nelle zone destinate dal P.R.G. a edilizia residenziale nonché nelle zone edificate, ivi compresi i centri storici, su immobili o parti di essi ai sensi della L. 865/71 e della L.R. 47/78.
- 24.02 Il Comune può adottare un piano per l'edilizia economica e popolare nel quale l'estensione delle zone da includere nel piano stesso non può eccedere il 70% del fabbisogno di edilizia abitativa calcolato per il decennio successivo alla adozione del P.R.G..
- 24.03 Le varianti al P.E.E.P. sono ammissibili per l'inclusione di nuove zone residenziali già previste dal P.R.G. e per modificazioni di minima entità legate alla funzionalità di attuazione e di organizzazione urbanistica. Le varianti al P.E.E.P. che lo riducano o che modifichino il P.R.G. devono essere preventivamente autorizzate dalla Giunta provinciale.
- 24.04 Per la formazione e l'approvazione del P.E.E.P. e delle relative varianti si seguono le procedure di cui all'art. 23.03 delle presenti norme.
- 24.05 Il P.E.E.P. dovrà contenere i criteri e le priorità per l'assegnazione delle aree ai diversi soggetti ai sensi dell'art. 35 della L. 22/10/71 n° 865.
- 24.06 Per gli interventi di edilizia economica popolare che consistano in restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici di cui all'art. 11 commi 03.01, 03.02, 03.03 delle presenti norme, il Comune, con deliberazione consiliare, prima di iniziare il procedimento di espropriazione, può invitare i proprietari dei singoli immobili o di singoli alloggi, che risultano tali al momento della notifica del vincolo di piano, a realizzare direttamente le opere previste dal piano. In tal caso, il rilascio della concessione è subordinato alla stipula di una convenzione ai



sensi dell'art. 35 della L. 22/10/71 n° 865, e l'area interessata é computata nella quota di cui al 11° comma dell'articolo stesso.

24.07 Nei casi contemplati dall'art. 23.04 delle presenti norme si applicano le procedure previste dai precedenti commi 3.04.01, 23.04.02, 23.04.03, 23.04.04.

## **Art. 25 Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.)**

- 25.01 IL Comune può adottare il piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'art. 27 della L. 22/10/71, n° 865.
- 25.02 Ai fini dell'applicazione della predetta L. 865/71 per insediamenti produttivi si intendono quelli destinati alle seguenti attività:
- a) industriali, artigianali, direzionali;
  - b) turistiche, ivi compresi i campeggi, i villaggi turistici, gli insediamenti per le vacanze e simili;
  - c) commerciali di cui alle zone omogenee D descritte dall'art. 13 della L.R. 47/78;
  - d) di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ivi compresi i caseifici, le cantine e gli allevamenti intensivi non collegati alla conduzione del fondo ed alle esigenze dell'azienda agricola;
  - e) di estrazione da cave e torbiere, fatte comunque salve le disposizioni di cui alla L.R. 2/05/78, n° 13;
  - f) portuali di cui all'art. 11 della L.R. 27/04/76 n° 19;
  - g) di distribuzione del carburante.
- 25.03 Ai fini del calcolo delle quote di cui all'art. 27, 6° comma, della L. 22/10/71 n° 865, vanno considerate tutte le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 25.04 Il piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi é applicabile nell'ambito delle zonizzazioni del P.R.G., ivi comprese le zone edificate.
- 25.05 Nel caso delle zone edificate il Comune può procedere secondo quanto disposto dall'art. 24.06 delle presenti norme. Le convenzioni relative devono prevedere i contenuti di cui all'art. 34 delle presenti norme.
- 25.06 Per le aree assoggettate a piano per insediamenti produttivi da cedere in proprietà il Comune, anziché procedere all'esproprio, può convenzionare con i proprietari l'utilizzo delle aree. Le convenzioni dovranno prevedere i contenuti di cui all'art. 34 delle presenti norme.
- 25.07 Le procedure di formazione e di approvazione dei piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi sono le stesse previste dall'art. 23.03 delle presenti norme.
- 25.08 Nei casi contemplati dall'art. 23.04 delle presenti norme si applicano le procedure previste dai precedenti commi 23.04.01, 23.04.02, 23.04.03, 23.04.04.

## **Art. 26 Piani di recupero di iniziativa pubblica**

- 26.01 Nell'ambito del P.R.G. sono individuate le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.
- 26.02 Nell'ambito delle zone di cui al precedente comma 26.01, con deliberazione del Consiglio comunale sottoposta al controllo di cui all'art. 59 della L. 10/02/53, n° 62, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione é subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui al presente articolo.
- 26.03 Per le aree e gli immobili non assoggettati al piano di recupero e comunque non compresi in questo si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici generali. Ove gli strumenti urbanistici generali subordinano il rilascio della concessione alla formazione degli strumenti attuativi, ovvero nell'ambito delle zone destinate a servizi i cui vincoli risultino scaduti, sono sempre consentiti, in attesa di tali strumenti urbanistici attuativi, gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 31 della L. 5/08/78, n° 457, che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Inoltre sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'art. 31 della sopracitata legge 457/78, che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modificano fino al 25% delle destinazioni preesistenti purché il concessionario si impegni, con atto trascritto a favore del Comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della L. 28/01/77, n° 10, e successive modificazioni.

- 26.04 I piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree di cui all'art. 26.02 anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento.
- 26.05 I piani di recupero sono approvati con la deliberazione del Consiglio comunale con la quale vengono decise le opposizioni presentate al piano, ed hanno efficacia dal momento in cui questa abbia riportato il visto di legittimità di cui all'art. 59 della L. 10/02/53, n° 62.
- 26.06 Ove la deliberazione del Consiglio comunale di cui al precedente comma 26.02 non sia assunta, per ciascun piano di recupero, entro tre anni dalla individuazione di cui allo stesso comma 26.02, ovvero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, l'individuazione stessa decade ad ogni effetto. In tal caso, sono consentiti gli interventi edilizi di cui al precedente comma 26.03.
- 26.07 Le procedure di formazione e di approvazione dei piani delle aree da destinare a piano di recupero sono le stesse previste dall'art. 23.03 delle presenti norme.
- 26.08 Nei casi contemplati dall'art. 23.04 delle presenti norme si applicano le procedure previste dai precedenti commi 23.04.01, 23.04.02, 23.04.03, 23.04.04.
- 26.09 I piani di recupero sono attuati:
- a) dai proprietari singoli o riuniti in consorzio o con cooperative edilizie di cui siano soci, dalle imprese di costruzione o cooperative edilizie cui i proprietari o soci abbiano conferito il mandato di esecuzione delle opere, dai condominii o loro consorzi, dai consorzi fra i primi e i secondi nonché dagli IACP o loro consorzi, da imprese di costruzione o loro associazioni temporanee o consorzi e da cooperative o loro consorzi.
  - b) dal Comune, direttamente, ovvero mediante apposite convenzioni con i soggetti di cui alla lettera a) nei seguenti casi
    - 1) per gli interventi che essi intendono eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente nonché, limitatamente agli interventi di rilevante interesse pubblico, con interventi diretti;
    - 2) per l'adeguamento delle urbanizzazioni;
    - 3) per gli interventi da attuare mediante cessione volontaria, espropriazione od occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi, o in sostituzione dei medesimi nell'ipotesi di interventi assistiti da contributo. La diffida può essere effettuata anche prima della decorrenza del termine di scadenza del programma pluriennale di attuazione nel quale il piano di recupero sia stato eventualmente incluso.
- 26.10 Il Comune, sempre previa diffida può provvedere alla esecuzione delle opere previste dal piano di recupero, anche mediante occupazione temporanea, con diritto di rivalsa nei confronti dei proprietari, delle spese sostenute.
- 26.11 Il Comune può affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai proprietari singoli o riuniti in consorzio che eseguono gli interventi previsti dal piano di recupero.
- 26.12 E' in facoltà del Comune delegare in tutto o in parte, con apposita convenzione, l'esercizio delle sue competenze all'Istituto Autonomo per le case popolari competente per territorio o al relativo consorzio regionale o a società miste alle quali partecipi anche il Comune.

## **Art. 27 Piani particolareggiati di iniziativa privata**

- 27.01 I piani particolareggiati di iniziativa privata sono obbligatori per i nuovi insediamenti residenziali e produttivi, nelle aree specificatamente indicate nelle planimetrie di P.R.G..
- 27.02 Procedure di attuazione:
- 27.02.01 Nel rispetto delle prescrizioni del P.P.A., il Comune, con deliberazione consiliare, invita o autorizza a domanda, i proprietari compresi nei perimetri fissati dal P.P.A. a presentare il Piano Particolareggiato.
- 27.02.02 Entro il termine stabilito dal Comune, all'atto dell'invito o dell'autorizzazione di cui al precedente comma 27.02.01, i

proprietari dovranno predisporre il progetto del Piano, redatto conformemente alle norme del Regolamento Edilizio, nonché lo schema di convenzione di cui all'art. 30 delle presenti norme, da stipularsi con il Comune.

27.02.03 Se, entro i termini stabiliti, i proprietari non provvedono a presentare il Piano, il Comune può procedere, all'interno di detti perimetri mediante il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica.

27.03 Procedure di approvazione:

27.03.01 Sentito il parere della Commissione Edilizia il piano, prima della sua approvazione da parte del Consiglio Comunale, viene depositato per trenta giorni consecutivi presso la Segreteria del Comune, ove chiunque può prenderne visione, ed è altresì inviato agli organi di decentramento comunale ove esistano il cui territorio è interessato al Piano stesso.

27.03.02 Chiunque può presentare osservazione al Piano entro trenta giorni dal compiuto deposito; i proprietari direttamente interessati possono presentare, nello stesso termine, opposizione al Piano stesso.

27.03.03 Gli organi di decentramento comunale ove esistano esprimono il proprio parere entro il termine di trenta giorni dal ricevimento del Piano. Decorso tale termine il Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia, procede ai successivi adempimenti.

27.03.04 Il Piano diviene efficace dopo che la delibera di approvazione con la quale il Consiglio Comunale decide anche sulle osservazioni e sulle opposizioni, è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 59 della L. 10 febbraio 1953, n° 62 e sia stata stipulata con i proprietari o gli aventi titolo, la convenzione di cui all'art. 30 e siano state assolte le formalità della sua registrazione e trascrizione.

27.04 Nei casi contemplati dall'art. 23.04 delle presenti norme si applicano le procedure previste dai precedenti commi 23.04.01, 23.04.02, 23.04.03, 23.04.04.

27.05 Qualora nell'ambito del P.U.E. si proceda all'attuazione per stralci il Consiglio comunale, su parere della Commissione Edilizia, verifica la funzionalità dello stralcio e approva il relativo piano particolareggiato.

## **Art. 28 Piani di recupero di iniziativa privata**

28.01 I proprietari di immobili e di aree comprese nelle zone di recupero rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di piani di recupero.

28.02 La proposta di piano è adottata con deliberazione del Consiglio comunale, unitamente allo schema di convenzione di cui al successivo art.30 contenente le previsioni stabilite dall'art.28, 5° comma, della L.1150/42 e successive modifiche.

28.03 Il Piano, prima della sua approvazione da parte del Consiglio Comunale, viene depositato per 30 giorni consecutivi presso la Segreteria del Comune, ove chiunque può prenderne visione, ed è altresì inviato agli organi di decentramento comunale se esistono, il cui territorio è interessato dal Piano stesso. Tale deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune e pubblicato sulla stampa locale.

28.04 Chiunque può presentare osservazioni al Piano entro 30 giorni dal compiuto deposito; i proprietari direttamente interessati possono presentare, nello stesso termine, le opposizioni al Piano stesso.

28.05 Gli organi di decentramento comunale ove esistono esprimono il proprio parere entro il termine di 30 giorni dal ricevimento del Piano. Decorso tale termine il Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia, procede ai successivi adempimenti.

28.06 Il Piano diviene efficace dopo che la delibera di approvazione, con la quale il Consiglio Comunale decide anche sulle osservazioni e sulle opposizioni, sia stata favorevolmente riscontrata dai competenti organi di controllo e sia stata stipulata con i proprietari o gli aventi titolo la convenzione di cui all'art. 30 e siano state assolte le formalità della sua registrazione e trascrizione.

28.07 Nei casi contemplati dall'art. 23.04 delle presenti norme si applicano le procedure previste dai precedenti commi 23.04.01, 23.04.02, 23.04.03, 23.04.04.

## **Art. 29 Elementi costitutivi degli strumenti di attuazione (P.U.E.) del P.R.G.**

- 29.01 I piani particolareggiati pubblici e privati e i piani di recupero pubblici e privati devono contenere i seguenti elementi:
- a) schema di convenzione nella quale sia compresa, oltre a quanto previsto dalla presente legge, sia l'indicazione dell'entità dell'intervento dimensionato in superficie territoriale sia la superficie utile edificabile relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste, nonché al numero degli abitanti o degli addetti insediabili con la quantificazione e delimitazione degli standards urbanistici e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
  - b) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione;
  - c) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relativi superfici in scala 1:2000 nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso di piani particolareggiati pubblici, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
  - d) stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
  - e) stato di fatto contenete fra l'altro:
    - 1) rilievo del verde esistente con l'indicazione delle essenze legnose;
    - 2) costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti;
    - 3) elettrodotti, metanodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù;
    - 4) viabilità e toponomastica;
    - 5) altri eventuali vincoli;
  - f) documentazione fotografica del terreno, con l'indicazione dei relativi punti di vista;
  - g) planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1000 indicante numerazione dei lotti, strade, piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici per sosta e parcheggio;
  - h) sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso;
  - i) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, con relativa previsione di spesa;
  - l) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa;
  - m) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano;
  - n) relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
  - o) relazione geologica e geotecnica del terreno;
  - p) dichiarazione dell'autorità competente attestante che il piano particolareggiato in questione ricade o meno:
    - all'interno di zone dichiarate bellezze naturali ai sensi della legge 29/06/39, n°1497;
    - all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale;
    - all'interno della zona territoriale omogenea A o in area d'interesse ambientale;
    - in area soggetta a consolidamento dell'abitato;
    - in area dichiarata sismica.
- 29.02 Per i piani per l'edilizia economica e popolare ed i piani per gli insediamenti produttivi sono richiesti esclusivamente gli elementi di cui all'art.4 della L.18/14/62, n°167 e dell'art.27, quarto comma, della L.865/71.
- 29.03 I piani particolareggiati di iniziativa pubblica, i piani per l'edilizia economica e popolare, i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi ed i piani di recupero di iniziativa pubblica possono limitarsi agli elementi di cui alle lettere a), b), c), d), g), h), i), l), m), n), ed o) del presente articolo oltre a quelli stabiliti dalla legislazione statale.

## **Art. 30 Convenzioni**

- 30.01 La convenzione da approvarsi dal Consiglio Comunale relativa ai P.U.E. di iniziativa privata deve prevedere:
- a) la cessione gratuita entro i termini stabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione di cui al successivo

art. 31;

- b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- c) gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
- d) i tempi di realizzazione delle fasi di intervento e le modalità tecniche e funzionali alla autonomia delle fasi stesse;
- e) i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione;
- f) le sanzioni a carico dei concessionari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, nonché per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate dal Piano.

## **Art. 31 Opere di urbanizzazione e standard urbanistici**

- 31.01 Sono opere di urbanizzazione primaria quelle sottoelencate per la parte posta al diretto servizio dell'insediamento:
- le strade;
  - i parcheggi e gli spazi di sosta;
  - le fognature e gli impianti di depurazione;
  - il sistema di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, della forza motrice, del gas e del telefono;
  - la pubblica illuminazione;
  - il verde attrezzato;
  - gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio degli insediamenti.
- 31.02 Sono opere di urbanizzazione secondaria quelle sottoelencate:
- gli asili nido, le scuole materne e le scuole dell'obbligo;
  - i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
  - le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
  - gli spazi pubblici a parco e per lo sport (verde Sportivo);
  - i parcheggi pubblici.
- 31.03 Le aree di urbanizzazione primaria e secondaria da cedere all'Amministrazione Comunale nei P.U.E., con le modalità di cui al precedente comma 22.04, relative agli insediamenti residenziali, oltre alle aree per le strade e le infrastrutture di cui al punto 31.01, sono complessivamente 25 mq. per abitante convenzionale insediabile, così ripartiti:
- 7 mq./ab di urbanizzazione primaria
- 3 mq./ab. per parcheggi e spazi sosta;
  - 4 mq./ab. per verde attrezzato.
- 18 mq./ab. di urbanizzazione secondaria
- 6 mq./ab. per gli asili nido, scuole materne e le scuole dell'obbligo,
  - 2,8 mq./ab per i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
  - 1,2 mq./ab. per le chiese e gli altri edifici per i servizi religiosi;
  - 8 mq./ab. per spazi pubblici a parco e per lo sport (verde sportivo).
- 31.03.01 Le aree di urbanizzazione primaria e secondaria stabilite al comma precedente che eccedono i minimi stabiliti dall'art. 46 della L.R. 7 dicembre 1978, n° 47 e successive modificazioni possono essere monetizzati ove non siano individuate nella planimetria di Piano.
- 31.04 Nei P.U.E. relativi ad insediamenti produttivi le aree da cedere con le modalità di cui al comma 22.04, oltre a quelle destinate alla viabilità, non possono essere inferiori al 15% della superficie territoriale (S.T.) di tali insediamenti, di cui il 5% per parcheggi e spazi di sosta, il restante 10% per opere di urbanizzazione secondaria.
- 31.05 Nei P.U.E. relativi agli insediamenti di cui all'art. 58 delle presenti norme, le aree da cedere con le modalità di cui al comma 22.04, oltre a quelle destinate alla viabilità, non possono essere inferiori a mq. 100 (di cui mq. 40 per parcheggi pubblici e spazi di sosta e mq. 60 di verde attrezzato) per ogni mq. 100 di superficie utile (S.U.) di tali attività.

31.06 Gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto delle tabelle parametriche definite dalla Regione.

### **Art. 32 Programmi integrati di intervento**

32.01 Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, il Comune può promuovere la formazione di programmi integrati. Il programma integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati.

32.02 Soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra loro, possono presentare al Comune programmi integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.

32.03 Il programma integrato di intervento di cui ai precedenti commi 32.01 e 32.02 è approvato dal Consiglio comunale con deliberazione soggetta al controllo di legittimità, ai sensi dell'art. 59 della L. 10/02/53, n°62.

32.04 Il programma integrato di intervento, onde soddisfare esigenze anche abitative, deve comprendere una quota di funzione residenziale non inferiore al venticinque per cento della previsione edificatoria totale del programma stesso e non può interessare aree classificate dallo strumento urbanistico vigente "zona omogenea E", ai sensi del comma quarto dell'art. 13 della L.R. 47/78.

32.05 Qualora il programma integrato di intervento deliberato dal Consiglio comunale non sia conforme agli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti o riguardi ambiti territoriali assoggettati obbligatoriamente a strumenti attuativi, si applicano le procedure previste dall'art. 21 della L.R. 47/78 e dall'art. 3 della L.R. 46/88 così come modificato dall'art. 15 della L.R. 6/95.

32.06 Qualora il programma integrato di intervento riguardi aree classificate dal P.R.G. vigente "zona omogenea A", ai sensi del comma quarto dell'art. 13 della L.R. 47/78, fermo restando l'obbligo del rispetto delle categorie di intervento definite dal P.R.G. per i singoli edifici, la volumetria complessiva del programma non potrà superare l'indice maggiore tra quello preesistente nell'ambito di intervento del programma e quello previsto dallo strumento urbanistico vigente. Analogamente si opera per l'altezza massima consentita.

32.07 Procedure di attuazione:

32.07.01 In sede di approvazione del programma integrato di intervento il Consiglio comunale può attribuire alla delibera valore di concessione edilizia, per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla-osta cui è subordinato il rilascio della concessione edilizia.

32.07.02 All'atto di approvazione del programma integrato di intervento, il Comune determina gli oneri concessori relativi agli interventi previsti e le modalità di versamento degli stessi. I soggetti operatori non potranno dare inizio all'esecuzione dei lavori prima di avere soddisfatto il versamento degli oneri concessori, fatta salva la loro rateazione con le modalità e garanzie di legge.

32.07.03 Nel corso della realizzazione degli interventi, senza necessità di successiva deliberazione del Consiglio comunale, possono essere rilasciate dall'autorità competente varianti alle concessioni edilizie, a norma delle vigenti disposizioni.

32.07.04 Le disposizioni in materia di approvazione e di attuazione dei programmi integrati di intervento previste dal presente art. 32 si applicano anche ai programmi di recupero urbano, definiti dall'art. 11 della L. n° 493/93.

### **Art. 33 Intervento edilizio diretto**

33.01 In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il P.U.E. ed in quelle disciplinate da P.U.E. approvati, il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, subordinato al rilascio di:

- concessione onerosa di cui al successivo art. 34;
- concessione convenzionata di cui al successivo art. 35;
- concessione gratuita di cui al successivo art. 36;

- autorizzazione di cui al successivo art. 37;
- denuncia di inizio attività (D.I.A.) ai sensi dell'art. 2 comma 60 L. 662/96 di cui al successivo art. 38;
- autorizzazione amministrativa di cui al successivo art. 39.

- 33.02 Per gli interventi edilizi diretti il rilascio della concessione è subordinato all'osservanza delle eventuali prescrizioni relative a indagini geotecniche e/o geofisiche, come prescritte dalla allegata relazione geologica.
- 33.03 Chiunque, fatto salvo quanto disposto dall'art. 81 del DPR 24/07/77, n°616, intenda nell'ambito del territorio comunale, ivi comprese le aree del demanio pubblico, eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione o di qualsiasi opera che comunque comporti una modificazione del territorio, ad eccezione delle normali operazioni colturali e a fini produttivi agricoli, deve chiedere concessioni all'autorità competente.
- 33.04 La domanda di concessione deve essere corredata da una dichiarazione, con gli effetti di cui all'art. 481 del codice penale, nella quale i progettisti incaricati asseverano gli elaborati progettuali presentati, relativi a calcoli e relazioni in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, e la loro conformità al regolamento edilizio per quel tipo di opera nonché al certificato d'uso di cui all'art. 7 della L.R. 33/90, se rilasciato, ovvero, in caso di mancato rilascio, alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed alle norme di sicurezza e sanitarie.
- 33.05 A seguito della presentazione della domanda di concessione edilizia, l'ufficio incaricato comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento.
- 33.06 Il responsabile del procedimento, ai fini dell'espletamento dell'istruttoria, verifica:
- a) la completezza della documentazione presentata;
  - b) la sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte di un tecnico abilitato;
  - c) la presenza della dichiarazione di cui al comma 33.04;
  - d) nel caso di avvenuto rilascio del certificato d'uso, la corrispondenza dei dati asseverati con quanto previsto nel certificato stesso; in assenza di certificato d'uso, la verifica è estesa alla conformità del progetto alle norme edilizie ed urbanistiche. La verifica non entra nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista.
- 33.07 Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della L. 07/08/1990, n° 241, e successive modificazioni, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro dieci giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta alla autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.
- 33.08 In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al comma precedente, il parere della commissione edilizia. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma precedente e redigere una relazione scritta all'autorità competente indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.
- 33.09 La concessione edilizia è rilasciata entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 33.07, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.
- 33.10 Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.
- 33.11 Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma precedente, l'interessato può inoltrare istanza al presidente della giunta regionale competente, il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro i quindici giorni successivi, un commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della



concessione edilizia. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del Comune.

- 33.12 Entro sessanta giorni dalla comunicazione di cui al comma 33.09 l'atto di concessione deve essere ritirato. In presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro dell'atto, su richiesta dell'interessato, il termine può essere prorogato dall'autorità competente fino ad un massimo di centottanta giorni, decorsi i quali l'atto di concessione si intende decaduto.
- 33.13 Ai fini del rilascio dell'autorizzazione edilizia di cui all'art. 48 della L. 5/08/78, n°457 e all'art. 7 della L. 5/03/82, n°94, si applica quanto previsto dai precedenti commi 33.04, 33.05, 33.06 e 33.12.
- 33.14 Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione é data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.
- 33.15 Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
- 33.16 Il termine di inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno. Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o usabile non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori e può essere prorogato con provvedimento motivato dell'autorità competente solo per il sopravvenire di fatti estranei alla volontà del concessionario durante l'esecuzione dei lavori. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
- 33.17 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 nuova concessione dovrà rispettare la normativa vigente all'atto del suo rilascio.
- 33.18 La concessione decade se entro 15 mesi dal suo rilascio non sono stati eseguiti 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 sull'edilizia esistente.
- 33.19 Il titolare della concessione deve notificare al Comune con lettera raccomandata l'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere.
- 33.20 Qualora i lavori non siano iniziati entro la data stabilita, la concessione decade e l'autorità competente potrà procedere al rilascio di nuova concessione in conformità alle previsioni urbanistiche, ed al programma pluriennale di attuazione in vigore all'atto della nuova concessione e previo pagamento di eventuali maggiori oneri connessi alla concessione stessa.

#### **Art. 34 Concessione onerosa**

- 34.01 Nei casi in cui il proprietario, nei limiti della L.R. 47/78 modificata e integrata, non abbia optato per l'alternativa di cui all'art. 7 della L. 28/01/77, n° 10, la concessione deve prevedere fra l'altro:
- 1) la quota del contributo commisurata al costo di costruzione determinato ai sensi dell'art. 6 della L. 28/01/77 n° 10, fatto salvo il disposto dell'art. 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'art. 5 della L.28/01/77, n° 10 e ai sensi dell'art. 31 della L. 47/78 modificata e integrata, 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) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
  - 4) l'obbligo di mantenere la destinazione d'uso nel rispetto delle norme del Piano Regolatore Generale in relazione alle disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 10 della L. 28/01/77, n° 10;
  - 5) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo.
- 34.02 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 d'obbligo che, oltre a contenere le condizioni di cui al precedente comma 34.01, devono essere pure trascritti.

#### **Art. 35 Concessione convenzionata**

35.01 Nei casi in cui agli artt. 7 e 9, punto b), della L. 28/01/77, n° 10 e nei casi previsti dalla L.R. 47/78 modificata ed aggiornata, la concessione è subordinata alla stipula di una convenzione o ad un atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente la concessione che deve prevedere tra l'altro:

- 1) gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate o da realizzare a cura del Comune, in proporzione al volume ed alla superficie edificabile, determinati ai sensi dell'art. 5 della L. 10/77 e ai sensi dell'art. 31 delle presenti norme, 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;
- 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. 47/78 modificata ed aggiornata;
- 5) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

#### **Art. 36 Concessione gratuita**

36.01 Nelle ipotesi di cui all'art. 9 della L. 28/01/77, n° 10 la concessione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune 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 art. 9 dove è indispensabile l'esistenza del sistema di distribuzione dell'acqua e di distribuzione dell'energia elettrica. La concessione deve prevedere tra l'altro:

- 1) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- 2) l'obbligo di rispettare le destinazioni d'uso nei casi di cui alle lettere a), b) e d) del 1° comma dell'art. 9 della L. 28/01/77, n°10, comunque nel rispetto di quanto disposto nell'ultimo comma dell'art.10 della citata legge;
- 3) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo;

36.02 Il Consiglio comunale, per opere di particolare o rilevante interesse, può disporre che la concessione venga subordinata anche alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo che, oltre a contenere le condizioni di cui al precedente comma 36.01, devono essere pure trascritti.

#### **Art. 37 Autorizzazione edilizia**

37.01 Sono soggette ad autorizzazione ad eseguire i lavori, fatte salve le norme di cui all'art. 81 del decreto del Presidente della Repubblica 24/07/77, n°616, le opere di recupero abitativo di edifici preesistenti di cui alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5/08/78, n° 457.

37.02 Sono altresì soggette ad autorizzazione gratuita, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, e non sottoposte ai vincoli previsti dalle leggi 1/06/39, n°1089, e 29/06/39, n°1497;

- a) le opere costituenti pertinenze o di impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- b) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero;
- c) le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi che non riguardino le coltivazione di cave o torbiere;
- d) l'installazione di chioschi provvisori stagionali su spazi privati e/o pubblici.

37.03 E' inoltre soggetto ad autorizzazione dell'autorità competente il mutamento di destinazione d'uso degli immobili non connesso a trasformazioni fisiche.

37.04 L'esecuzione delle opere e degli interventi previsti dal comma 1°, art. 9, L. n°122/89, è soggetta ad autorizzazione gratuita. Qualora si tratti di interventi conformi agli strumenti urbanistici e al regolamento edilizio vigenti, l'istanza per l'autorizzazione ad eseguire i lavori si intende accolta qualora l'autorità competente non si pronunci nel termine di 60 giorni dalla data della richiesta. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione all'autorità

competente del loro inizio.

### **Art. 38 Denuncia di inizio attività (D.I.A.)**

- 38.01 I seguenti interventi sono subordinati alla denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della L. 24/12/1993, n° 537:
- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
  - b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe e ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
  - c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
  - d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
  - e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 02/04/68, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n° 97 del 16/04/1968, non modifichino la destinazione d'uso;
  - f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
  - g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
  - h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.
- 38.02 La facoltà di cui al comma precedente è data esclusivamente ove sussistano tutte le seguenti condizioni: gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi 01/06/1939, n° 1089, 29/06/1939 n° 1497 e 06/12/1991, n° 394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art. 1-bis del decreto-legge 27/06/1985, n° 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 08/08/1985, n° 431, o della legge 18/05/1989, n° 183, non siano assoggettati dallo strumento urbanistico ad interventi di restauro e risanamento conservativo in zona A.
- 38.03 La denuncia di inizio dell'attività di cui al comma 38.01 è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al comune la data di ultimazione dei lavori.
- 38.04 L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia di attività ai sensi del comma 38.01 è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.
- 38.05 Nei casi di cui al comma 38.01, venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori l'interessato deve presentare la denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.
- 38.06 Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al comma 38.05, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.
- 38.07 L'esecuzione di opere in assenza della o in difformità della denuncia di cui al comma 38.01 comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire un milione. In caso di denuncia di inizio di attività effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 20 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. E' fatta salva l'applicazione dell'articolo 2 del codice penale per le opere e gli interventi anteriori alla data di entrata in vigore della presente disposizione.
- 38.08 Nei casi di cui al comma 38.01, ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante all'effettuazione delle trasformazioni tengono luogo delle autorizzazioni le copie delle denunce di inizio attività, dalle quali risultino le date di ricevimento delle denunce stesse, nonché l'elenco di quanto prescritto comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei professionisti abilitati.

- 38.09 Nei casi di cui al comma 38.01, l'autorità competente, ove entro il termine indicato al comma 38.05 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza. Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio di attività, qualora le stabilite condizioni siano soddisfacibili mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle trasformazioni, ovvero mediante acquisizioni di autorizzazioni, nulla-osta, pareri, assensi comunque denominati, oppure, in ogni caso, di presentare una richiesta di autorizzazione.
- 38.10 Per le opere pubbliche dei comuni, la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata ha i medesimi effetti della concessione edilizia. I relativi progetti dovranno per altro essere correlati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

### **Art. 39 Autorizzazione amministrativa**

- 39.01 Sono soggette ad autorizzazione amministrativa le opere accessorie e di arredo (targhe, tende aggettanti su spazi pubblici, insegne pubblicitarie, lapidi, cartelli, mostre, illuminazione l'installazione di cabine telefoniche ad uso pubblico, nonché di apparecchi distributori automatici; ecc.) e le opere a carattere precario.
- 39.02 Le opere soggette ad autorizzazione amministrativa non sono soggette alle sanzioni di cui al capo I della L. 47/85.

## **Titolo III - Disciplina d'uso del territorio comunale**

### **Capitolo VI - Zonizzazione**

#### **Art. 40 Suddivisione del territorio comunale in zone**

40.01 Il territorio del Comune di Villanova è suddiviso, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 7 dicembre 1978, n° 47 e successive modifiche ed integrazioni, secondo la seguente classificazione per zone omogenee:

- Zone A) - edifici o parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi costituenti il tessuto edilizio di antica formazione all'interno dei centri abitati che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale oppure da edifici e complessi di carattere storico, artistico, ambientale e documentario isolati nel territorio agricolo (Capitolo VII);
- Zone B) - parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A e a prevalente destinazione residenziale o turistico-residenziale (Capitolo VIII);
- Zone C) - parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali o turistico-residenziali (Capitolo VIII);
- Zone D) - parti del territorio destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale e turistico (Capitolo IX);
- Zone E) - parti del territorio destinate ad usi agricoli (Capitolo X);
- Zone F) - parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse generale (Capitolo XI);
- Zone G) - parti del territorio destinate a servizi pubblici e di uso pubblico di frazione (Capitolo XI);
- Zone H) - parti del territorio destinate a servizi, attrezzature ed impianti privati (Capitolo XI);
- Zone I) - parti del territorio sottoposte a tutela dei corsi d'acqua, naturalistica, ambientale e archeologica (Capitolo XII).

## Capitolo VII - Zone A: culturali-ambientali

### Art. 41 Norme generali

- 41.01 Le planimetrie di P.R.G. individuano sull'intero territorio comunale, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, le zone culturali-ambientali come segue:
- 41.01.01 Aa) - centro storico, secondo la delimitazione definita dal P.R.G. relativa al centro abitato di Soarza. Le caratteristiche relative sono state rilevate nelle schede di analisi (Elaborato A5a) e la disciplina d'uso e di intervento è definita dalle schede di progetto (Elaborato P6a), nonché da quanto specificato nei successivi artt. 42, 43, 44, 45;
- 41.01.02 Ab) - edifici e complessi di carattere storico artistico, ambientale e documentario. Le caratteristiche relative sono state rilevate nelle schede di analisi (Elaborato A5b) e la disciplina d'uso e di intervento è definita dalle schede di progetto (Elaborato P6b), nonché da quanto specificato nei seguenti artt. 42, 43, 44, 45.

### Art. 42 Disciplina di intervento della zona Aa e della zona Ab

- 42.01 Categorie di intervento:  
A1 - Restauro scientifico (di cui all'art. 10 delle presenti norme);  
A2A - Restauro e risanamento conservativo di tipo A (di cui all'art. 11 delle presenti norme);  
A2B - Restauro e risanamento conservativo di tipo B (di cui all'art. 11 delle presenti norme);  
A2C - Ripristino tipologico (di cui all'art. 11 delle presenti norme);  
A2D - Demolizione (di cui all'art. 11 delle presenti norme);  
A2E - Recupero e risanamento delle aree libere (di cui all'art. 11 delle presenti norme);  
A3A - Ristrutturazione (di cui all'art. 12 delle presenti norme);  
A3B - Ripristino edilizio (di cui all'art. 12 delle presenti norme);  
A4 - Ristrutturazione urbanistica (di cui all'art. 16 delle presenti norme).
- 42.02 Nelle zone Aa e Ab sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per ogni unità edilizia o singole unità immobiliari. Questi interventi non sono ammessi per le unità edilizie o particelle soggette al tipo di intervento A2D - Demolizione, come pure non è ammessa la manutenzione straordinaria per gli immobili vincolati ai sensi della L. 01/05/39, n°1089 e L. 29/06/39, n° 1497, soggetti al tipo di intervento A1 - Restauro scientifico. Tali interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni delle specifiche categorie di intervento assegnate e dovranno comunque essere tali da perseguire il recupero e la valorizzazione degli aspetti architettonici, tipologici e ambientali degli edifici interessati.
- 42.03 Nelle zone di recupero individuate nel P.R.G. subordinate alla formazione dei piani di recupero attuati attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica l'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti indici:  
I.T. = 1,50 mc/mq  
U.T. = 0,50 mq/mq  
H.M. = 7,50 mt  
Distanze a norma del precedente art. 5.
- 42.03.01 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno avvenire nel rispetto dei peculiari caratteri ambientali delle aree di vecchia formazione, anche attraverso la critica riproposizione degli elementi tipologici e dei materiali costruttivi tradizionali. I nuovi interventi dovranno contribuire al processo di riordino del tessuto edilizio-urbanistico e delle aree libere attraverso l'inserimento di configurazioni edilizie coerenti con i caratteri tipo-morfologici degli isolati.
- 42.03.02 Tutte le costruzioni devono essere dotate di spazi per i parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate dal successivo art. 81 e dalla relativa tabella.

### Art. 43 Unità minime di intervento

- 43.01 La disciplina particolareggiata per le zone omogenee A è articolata per unità minime di intervento e unità edilizie.

- 43.02 Le unità minime di intervento, in ragione della loro complessità tipologica, comprendono una o più unità edilizie. Ogni unità edilizia può comprendere una o più unità immobiliare, è individuata attraverso la classificazione tipologica ed è attuata secondo le categorie di intervento di cui al precedente art. 42.01.
- 43.03 Per le unità minime di intervento individuate è prescritta la presentazione di un progetto unitario, a cui di norma farà riferimento un'unica concessione. Con l'approvazione del progetto unitario può essere consentita l'approvazione di un programma di intervento articolato in fasi, ciascuna soggetta a specifica concessione.
- 43.04 Modifiche al perimetro alle unità minime di intervento possono essere consentite previo parere preventivo dell'Ufficio Tecnico comunale e della Commissione Edilizia, solo per adeguamenti ai reali limiti della proprietà immobiliare e sempre nel rispetto dell'unitarietà del tipo edilizio oggetto dell'intervento.
- 43.05 Gli interventi di cui all'art. 42.01, esclusa la Ristrutturazione urbanistica-A4, possono essere realizzati con concessione o autorizzazione riferita a parte dell'unità minima di intervento come individuata dagli elaborati della disciplina particolareggiata, qualora l'unità minima di intervento sia costituita da più unità immobiliari appartenenti a proprietà diverse e non ugualmente interessate al recupero e comunque salvo parere contrario della Commissione Edilizia. In tali casi l'intervento parziale non deve compromettere il corretto recupero dell'unità minima pur se realizzata in tempi e con operatori diversi e le parti escluse non devono essere indispensabili al funzionamento dell'immobile. La richiesta di concessione o autorizzazione dovrà essere corredata di tutti gli elementi necessari alla completa valutazione degli interventi in relazione all'intera unità minima di intervento.

#### **Art. 44 Destinazioni d'uso**

- 44.01 La disciplina particolareggiata per le zone A individua le destinazioni d'uso ammesse per ogni unità minima di intervento e delle relative aree di pertinenza. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle disciplinate nell'elaborato P6a e P6b.
- 44.02 Le destinazioni d'uso ammesse dalla disciplina particolareggiata relative alle unità minime d'intervento dovranno essere compatibili con le caratteristiche tipologiche originarie. Le nuove destinazioni funzionali sono consentite previo parere della Commissione Edilizia che dovrà verificare la coerenza delle funzioni ammesse rispetto agli obiettivi di salvaguardia e di valorizzazione degli elementi tipologici, formali e strutturali degli organismi edilizi.

#### **Art. 45 Prescrizioni di carattere generale**

- 45.01 Nella zona A gli interventi su edifici esistenti devono essere attuati con sistemi costruttivi adeguati al carattere degli edifici stessi nel rispetto delle forme e dei materiali tradizionali.
- 45.01.01 Le coperture devono essere a falde tradizionali in coppi o in cotto, nelle stesse è consentito praticare aperture purché queste non comportino sostanziali alterazioni tipologiche della copertura.
- 45.01.02 I serramenti esterni e i rivestimenti devono essere mantenuti nelle forme, caratteristiche e materiali tradizionali, coerenti con i caratteri architettonici-tipologici e ambientali delle unità edilizie. Dove sono stati modificati devono essere ripristinati.
- 45.01.03 Le tinteggiature devono essere in armonia con l'ambiente circostante e dovranno essere scelte tra quelle indicate nell'abaco predisposto dall'Amministrazione e su parere favorevole della Commissione Edilizia.
- 45.01.04 Le aperture delle fronti che prospettano su spazi pubblici debbono essere mantenute nelle loro caratteristiche tipomorfologiche originarie. Dove sono state modificate devono essere ripristinate. Per le aperture utilizzate a fini commerciali (vetrine esistenti) in contrasto con i caratteri tipo-morfologici dell'edificio, il ripristino potrà avvenire una volta dismessa l'attività.
- 45.01.05 Gli elementi architettonici e stilistici quali cornici, cornicioni di gronda, zoccolature, lesene ecc. dovranno essere valorizzati o ripristinati nelle forme e materiali originari.
- 45.01.06 E' ammessa la realizzazione di autorimesse a servizio esclusivo degli edifici esistenti attraverso il prioritario riuso dei corpi accessori esistenti.

45.01.07 E' consentita l'utilizzazione del sottotetto a fini abitativi purché siano rispettate le caratteristiche minime di aerazione, illuminazione e di altezza prescritte dal Regolamento Edilizio.

45.01.08 Le recinzioni esistenti in muratura vanno ripristinate e mantenute nel loro assetto originale. Le nuove recinzioni dovranno essere realizzate, su parere favorevole della Commissione Edilizia, con altezze e materiali coerenti con le caratteristiche architettoniche, tipologiche e ambientali degli edifici di cui costituiscono pertinenza e di quelli circostanti.

#### **Art. 46 Destinazioni d'uso ammesse**

46.01 Le zone residenziali sono destinate alla costruzione di abitazioni permanenti e dei relativi servizi di cui alle seguenti categorie:

- residenza;
- garages, rimesse e servizi accessori.

46.02 Ai fini dell'integrazione della residenza con altre funzioni urbane sono pure ammesse le destinazioni d'uso di cui alle seguenti categorie:

- funzioni commerciali al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 150 mq.; esercizi pubblici previsti dalla T.U.L.P.S. 18/06/31, n°733 e successive modificazioni; attività artigianali con massimo di cinque addetti, con esclusione di quelle insalubri di 1° classe di cui al R.D. 27/08/34, n°1265 e di quelle che per emissione di gas o altre esalazioni, vapori, fumo, scoli di acqua, rifiuti solidi o liquidi, rumori, possono essere cagione di molestia alle persone e/o inquinanti;
- funzioni di servizio ad integrazione di quelli previsti nelle zone F e G ivi comprese le attività culturali, religiose, ricreative, sanitarie e assistenziali pubbliche e private, sportive, studi professionali in misura non superiore al 30% della superficie utile dell'immobile;
- funzioni alberghiere;
- funzioni agricole di tipo aziendale ed extra-aziendale, solo nel caso in cui siano compatibili con la residenza ed esistenti alla data di adozione del P.R.G..

#### **Art. 47 Zone B1 edificate sature**

47.01 Comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale già edificate ed in cui si considera esaurita la possibilità edificatoria.

47.02 In tali zone sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 46.

47.03 In queste aree il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto e sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione con o senza ricostruzione: in caso di ricostruzione non si può superare la superficie utile (S.U.) esistente;
- nuova edificazione di cui all'art. 14.02, punto b) (soprelevazioni) limitatamente ai casi di adeguamento delle altezze minime dei locali prescritte dal Regolamento Edilizio, senza obbligo di rispettare le distanze di cui all'art. 5;
- costruzione di opere e locali esclusi dal computo della S.U. di cui al precedente art. 4, commi 4.01 e 4.01.01;
- variazione della destinazione d'uso.

47.04 Nei casi di demolizione con ricostruzione tutte le costruzioni devono essere dotate di spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate dal successivo art. 81 e dalla relativa tabella.

#### **Art. 48 Zone B2 edificate di integrazione**



48.01 Comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale già edificate, con tipologia di norma a villino, ad uno o a due piani.

48.02 In tali zone sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 46.

48.03 In queste aree il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova edificazione limitatamente agli ampliamenti ed alle sopraelevazioni, nel rispetto dei seguenti indici:  
I.F. = 1,50 mc/mq  
U.F.= 0,60 mq/mq
- demolizione con o senza ricostruzione e nuova edificazione nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di cui al successivo art. 49.02;
- variazioni della destinazione d'uso.

48.04 Nei casi di demolizione con ricostruzione e nuova edificazione tutte le costruzioni devono essere dotate di spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate da successivo art. 81 e dalla relativa tabella.

#### **Art. 49 Zone B3 di completamento**

49.01 Comprendono i lotti liberi o parzialmente edificati destinati alla nuova edificazione residenziale, che trovandosi in zona già completamente urbanizzata, non necessitano di P.U.E..

49.02 In tali zone sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 46.

49.03 In queste aree il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto ed è consentita l'edificazione nel rispetto dei seguenti indici:

I.F. = 1,50 mc/mq  
U.F. = 0,60 mq/mq  
R.C. = 0,40 mq/mq  
**H.M. = 9,00 mt**

49.04 Tutte le costruzioni devono essere dotate di spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dal successivo art. 81 e dalla relativa tabella.

#### **Art. 50 Zone C1 di espansione in corso di attuazione**

50.01 Le zone C1 sono perimetrate nelle planimetrie di P.R.G. e comprendono le aree, oggetto di Piani di Lottizzazione approvati, in corso di attuazione e regolati da convenzioni approvate dal C.C. prima della data di adozione della presente Variante Generale e dalle relative norme di attuazione.

50.02 In tali zone sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 46.

50.03 In queste aree il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo le prescrizioni contenute nei Piani di Lottizzazione approvato, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 20 delle presenti norme.

50.04 La concessione edilizia nei limiti fissati dalla convenzione, comporta il pagamento sul costo di

costruzione se dovuto.

50.05 Tutte le costruzioni devono essere dotate di spazi di parcheggio privato nella misura e con le modalità fissate dal successivo art. 81 e dalla relativa tabella.

#### **Art. 51 Zone C2 di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica (R.U.)**

51.01 Le zone C2 sono perimetrare nelle planimetrie di P.R.G. e comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali o alla trasformazione di quelli esistenti mediante ristrutturazione urbanistica.

51.02 In tali zone sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 46.

51.03 In queste aree il P.R.G. si attua mediante P.U.E. nel rispetto dei seguenti indici:

- per le zone di NUOVO IMPIANTO:

I.T. = 0,75 mc/mq

U.T. = 0,25 mq/mq

R.C. = 0,40 mq/mq

**H.M. = 9,00 mt**

- per le zone di RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (R.U.):

I.T. = 1,00 mc/mq

U.T. = 0,35 mq/mq

R.C. = 0,50 mq/mq

**H.M. = 9,00 mt**

51.04 Prima dell'approvazione del P.U.E. negli edifici eventualmente esistenti nelle zone C2 sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari con il mantenimento delle destinazioni d'uso.

51.05 Nelle planimetrie di P.R.G. sono individuate le aree di nuovo impianto o di ristrutturazione urbanistica destinabili all'Edilizia Economica Popolare; in tali aree l'edificazione, subordinata all'adozione del P.E.E.P. nel rispetto delle leggi statali e regionali vigenti.

51.06 Tutte le costruzioni devono essere dotate di spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate dal successivo art. 81 e dalla relativa tabella.

#### **Art. 52 Zone a verde privato**

52.01 Comprendono le aree destinate al mantenimento ed alla formazione del verde per giardini orti e parchi privati: è quindi prescritto il mantenimento delle aree libere inedificate e delle relative piantumazioni nonché, la eventuale sistemazione a orto o giardino.

52.02 Non possono essere abbattuti alberi ad alto fusto senza autorizzazione comunale; in caso di abbattimento o di avvizzimento le piante debbono essere sostituite.

52.03 Per gli edifici esistenti in tali zone sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia con il mantenimento delle destinazioni d'uso preesistenti.

52.04 E consentita la realizzazione di impianti sportivi scoperti e ricoveri per attrezzi nel rispetto di quanto previsto nei commi precedenti.

## Capitolo IX - Zone D: a prevalente destinazione produttiva

### Art. 53 Destinazioni d'uso ammesse

53.01 Le zone produttive D1 e D2 sono destinate alla costruzione di strutture permanenti e dei relativi servizi di cui alle seguenti categorie:

- attività artigianali di trasformazione e di conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
- attività artigianali e industriali del settore manifatturiero, delle costruzioni e degli impianti;
- attività annonarie, magazzini, depositi e frigoriferi, attività di trasporto, attività commerciali all'ingrosso, attività commerciali al dettaglio relative alle tabelle merceologiche XII-XIII-XIV della L. 12/06/71, n°426 limitatamente ai tipi ed alle gamme merceologiche di beni strumentali rivolti all'impresa, concessionarie veicoli, autoricambi, officine;

53.02 Ai fini dell'integrazione delle funzioni produttive di cui al comma 53.01, nel rispetto degli indici previsti per le varie zone, è consentita:

- l'edificazione di uno o due alloggi per ogni lotto su cui insistono uno o più unità produttive, nella misura massima complessiva di 300 mq di S.U. esclusivamente per la proprietà e/o per il personale addetto alla sorveglianza;
- la realizzazione di uffici direttamente ed esclusivamente connessi all'attività dell'azienda.

53.03 Le zone produttive D3 e D4 sono destinate alla costruzione di strutture permanenti e dei relativi servizi di cui alle seguenti categorie:

- attività commerciali al dettaglio relative alle tabelle merceologiche XII-XIII-XIV della L. 12 giugno 1971 n° 426 limitatamente ai tipi ed alle gamme merceologiche di beni strumentali rivolti all'impresa;
- attività commerciali all'ingrosso;
- attività di servizio pubbliche e private;
- artigianato di servizio.

53.04 Ai fini dell'integrazione delle funzioni produttive di cui al comma 53.03, nel rispetto degli indici previsti per le varie zone, è consentita:

- l'edificazione di uno o due alloggi per ogni lotto su cui insistono uno o più unità produttive, nella misura massima complessiva di 300 mq di S.U. esclusivamente per la proprietà e/o per il personale addetto alla sorveglianza;
- la realizzazione di uffici direttamente ed esclusivamente connessi all'attività dell'azienda.

53.05 La zona produttiva D5 è destinata alla costruzione di strutture permanenti e dei relativi servizi di cui alle seguenti categorie:

- funzioni alberghiere o comunque per il soggiorno temporaneo;
- esercizi pubblici previsti dal T.U.L.P.S. 18/06/31, n° 733 e successive modificazioni.

53.06 Ai fini dell'integrazione delle funzioni produttive di cui al comma 53.05, nel rispetto degli indici previsti per le varie zone, è consentita:

- l'edificazione di uno alloggio per il proprietario e/o il gestore della proprietà;
- attività ricreative e sportive.

53.07 La zona produttiva D6 è destinata alla costruzione di strutture permanenti e dei relativi servizi di cui alle seguenti categorie:

- funzioni direzionali-finanziarie-assicurative;
- funzioni commerciali al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 400 mq;
- esercizi pubblici previsti dal T.U.L.P.S. 18/06/31, n° 733 e successive modificazioni;
- artigianato di servizio;
- funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, ricreative, sanitarie e assistenziali pubbliche e private, sportive e studi professionali;
- attività commerciali al dettaglio relative alle tabelle merceologiche XII-XIII-XIV della L. 12 giugno 1971 n° 426 limitatamente ai tipi ed alle gamme merceologiche di beni strumentali rivolti all'impresa.

53.08 Ai fini dell'integrazione delle funzioni produttive di cui al comma 53.07, nel rispetto degli indici previsti per le varie zone, è consentita:

- la funzione abitativa nella misura pari ad un massimo del 30% della S.U. complessiva realizzabile.

#### **Art. 54 Zone D1 industriali ed artigianali esistenti e di completamento** □

54.01 Comprendono le aree industriali ed artigianali esistenti e di completamento che, in quanto già urbanizzate, non comportano la necessità di intervento mediante P.U.E.

54.02 In tali zone sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai precedenti artt. 53.01 e 53.02.

54.03 In queste zone, oltre quanto previsto dal comma 56.02, il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti indici:
  - U.F. = 0,60 mq./mq.
  - H.M.= 10 metri ad esclusione dei volumi tecnici come definiti dall'art. 56.06.
  - R.C.= 0,50 mq./mq.
- variazioni della destinazione d'uso.

54.04 Le zone D1, oggetto di Piani di Lottizzazione approvati ed in corso di attuazione, regolati da convenzioni approvate dal Consiglio Comunale prima della data di adozione del P.R.G. e delle presenti norme, sono perimetrate nelle planimetrie di P.R.G.

54.05 In tali zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, secondo le prescrizioni contenute nel Piano di Lottizzazione, nel rispetto di quanto disposto dal precedente art. 20; nel caso di decadenza della convenzione per mancata esecuzione delle opere di urbanizzazione il P.R.G. si attua secondo il successivo art. 53.

54.06 Tutte le costruzioni devono essere dotate di spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dal successivo art. 81 e dalla relativa tabella.

#### **Art. 55 Zone D2 artigianali ed industriali di nuovo impianto**

55.01 Le zone D2 sono perimetrate nelle planimetrie di P.R.G. e comprendono le aree previste per nuovi insediamenti artigianali ed industriali.

55.02 In tali zone sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai precedenti artt. 53.01 e 53.02.

55.03 In queste zone il P.R.G. si attua mediante P.U.E. secondo le prescrizioni di cui agli artt. 25, 27 e 31 delle presenti norme e nel rispetto dei seguenti indici:

- U.T. = 0,40 mq./mq.
- H.M.= 12 metri ad esclusione dei volumi tecnici come definiti dall'art. 56.06.
- R.C.= 0,60 mq./mq.**

55.04 Prima dell'approvazione del P.U.E., negli edifici eventualmente esistenti nelle zone D2, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari con il mantenimento delle destinazioni d'uso.

55.05 Tutte le costruzioni devono essere dotate di spazi per parcheggi privati, nella misura e con le

modalità fissate dal successivo art. 81 e dalla relativa tabella.

#### **Art. 56 Prescrizioni di carattere generale**

- 56.01 Nelle zone D1 e D2 è consentito l'insediamento delle attività produttive insalubri di 1ª classe di cui al R.D. 27 luglio 1934, n° 1265 a condizione che sia isolato, lontano dai centri abitati e dalle abitazioni; l'insediamento di quelle di 2ª classe esige speciali cautele ed accorgimenti per l'incolumità del vicinato e il rispetto dell'ambiente. L'autorità competente in sede di rilascio di concessione edilizia può, quando lo ritenga necessario per la tutela della salute pubblica, vietare l'uso richiesto o subordinarlo a particolari cautele.
- 56.02 Per gli insediamenti produttivi insalubri di 1ª classe di cui al R.D. 27 luglio 1934, n° 1265 e di 2ª classe esistenti nei centri abitati sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria; sono pure ammessi interventi di manutenzione straordinaria purché, finalizzata alla eliminazione dei motivi di insalubrità, molestia e nocività, senza aumento della superficie utile n, variazione della destinazione d'uso.
- 56.03 La permanenza degli insediamenti produttivi di cui al comma 56.02 può essere permessa ai sensi dell'art. 216 R.D. 1265/34 a condizione che, per l'introduzione di nuovi sistemi e particolari accorgimenti, venga dimostrata la non nocività dell'attività insediata. Spetta all'autorità competente, su parere del medico di Salute Pubblica, accertare la non nocività dell'attività in qualsiasi momento e comunque alla richiesta di qualsiasi intervento di carattere edilizio. In ogni caso qualora l'attività svolta si rilevi insalubre o pericolosa, spetta all'autorità competente dichiararne la chiusura o l'allontanamento ai sensi della normativa vigente.
- 56.04 Gli insediamenti produttivi insalubri di 1ª e 2ª classe esistenti lontano dai centri abitati e dalle abitazioni, sono soggetti alla normativa dettata dalle presenti norme e al rispetto delle norme sanitarie vigenti.
- 56.05 Chiunque richieda una concessione per la costruzione di edifici destinati ad uso produttivo deve dichiarare anche il tipo di lavorazione che in esso verrà svolta e/o i materiali che in esso saranno depositati.
- 56.06 Per volume tecnico si intende lo spazio destinato a comprendere le parti degli impianti tecnici che, per la loro funzionalità, non possono essere contenute nelle parti di edificio realizzabili entro i limiti previsti dalla legge e dagli strumenti urbanistici.
- 56.07 Nelle zone D1 e D2 la deroga al limite di altezza (H.M.) può essere concessa dall'autorità competente su parere conforme della Commissione Edilizia, per esigenze legate alla produzione.

#### **Art. 57 Zone D3 commerciali esistenti**

- 57.01 Le zone D3 comprendono le aree destinate alle attività di cui agli artt. 53.03 e 53.04 delle presenti norme.
- 57.02 In tali zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - ristrutturazione edilizia;
  - demolizione con o senza ricostruzione: in caso di ricostruzione non si può superare la superficie utile (S.U.) e l'altezza massima (H.M.) esistenti;
  - nuova edificazione limitatamente agli ampliamenti pari al 20% della superficie utile (S.U.) esistente.
- 57.03 Tutte le costruzioni devono essere dotate di spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dal successivo art. 81 e dalla relativa tabella.

#### **Art. 58 Zone D4 commerciali di nuovo impianto**

58.01 La zona D4 sono perimetrate nelle planimetrie di P.R.G. e comprendono le aree destinate a nuovi insediamenti commerciali.

58.02 In tale zona sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai precedenti artt. 53.03 e 53.04.

58.03 In questa zona il P.R.G. si attua mediante il P.U.E. secondo le prescrizioni di cui all'art. 25, 27 e 31 delle presenti norme e nel rispetto dei seguenti indici:

I.T. = 1,50 mc/mq

U.T. = 0,40 mq/mq

H.M. = 7,50 mt

58.04 Tutte le costruzioni devono essere dotate di spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dal successivo art. 81 e dalla relativa tabella.

#### **Art. 59 Zone D5 ricettive esistenti**

59.01 Le zone D5 comprendono le aree destinate alle attivit... di cui agli artt. 53.05 e 53.06 delle presenti norme.

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

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione con o senza ricostruzione: in caso di ricostruzione e di nuova edificazione è possibile un ampliamento pari al 30% della superficie utile (S.U.) esistente o la realizzazione di un piano in più rispetto all'esistente

59.03 Tutte le costruzioni devono essere dotate di spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dal successivo art. 81 e dalla relativa tabella.

59.04 Gli ampliamenti sono ammessi nel rispetto degli standard urbanistici previsti dall'art. 46 comma 4 della L.R. n° 47/78 oltre a quanto previsto dal precedente comma

#### **Art. 60 Zone D6 miste di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica (R.U.)**

60.01 Le zone D6 sono perimetrate nelle planimetrie di P.R.G. e comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per attività terziarie-commerciali-di servizio o alla trasformazione degli insediamenti esistenti mediante ristrutturazione urbanistica.

60.02 In tale zona sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai precedenti artt. 53.07 e 53.08.

60.03 In tali zone il P.R.G. si attua mediante P.U.E. secondo le prescrizioni di cui agli artt. 27, 31 e intervento edilizio diretto secondo le prescrizioni di cui all'art. 33 delle presenti norme e all'art. 46 comma 4 della L.R. 47/78 successive modifiche ed integrazioni e nel rispetto dei seguenti indici:

- per le zone soggette ad intervento edilizio diretto:

I.F. = 1,50 mc/mq

U.F. = 0,50 mq/mq

**H.M. = 9,00 mt.**

- per le zone di NUOVO IMPIANTO:

I.T.	= 1,50 mc/mq
U.T.	= 0,50 mq/mq
<b>H.M.</b>	<b>= 9,00 mt</b>

- per le zone di RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (R.U.):

I.T.	= 3,00 mc/mq
U.T.	= 0,90 mq/mq
H.M.	= 10,50 mt

60.04 Prima dell'approvazione del P.U.E. negli edifici eventualmente esistenti nelle zone D6 sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari con il mantenimento delle destinazioni d'uso.

60.05 Tutte le costruzioni devono essere dotate di spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate dal successivo art. 81 e dalla relativa tabella.

#### **Art. 61 Zona P.A.E.**

61.01 Le attività relative alla coltivazione di cave e torbiere sono disciplinate dal Piano delle Attività Estrattive e dalle norme della L.R. 18/07/91, n. 17 e successive modifiche ed integrazioni.

## **Capitolo X - Zone E: destinate all'agricoltura**

#### **Art. 62 Destinazioni d'uso e norme generali**

62.01 Le zone agricole sono destinate all'esercizio delle attività dirette o connesse con l'agricoltura intese non soltanto come funzione produttiva ma anche come funzione di salvaguardia e tutela del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario, dell'equilibrio ecologico naturale e degli aspetti economico-sociali dei lavoratori impiegati nell'agricoltura.

62.02 Nelle zone agricole sono ammesse esclusivamente abitazioni, impianti, infrastrutture e attrezzature necessarie alle attività di cui al comma 62.01 e finalizzate alla produzione agricola e precisamente:

- a) case di civile abitazione in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali e culturali dei lavoratori agricoli e dei loro familiari di cui alle lettere a) e b) comma 5 dell'art. 40 della L.R. 7 dicembre 1978, n° 47, nonché, del personale dipendente e loro familiari; è consentita anche la realizzazione di impianti sportivi scoperti ad uso privato;
- b) fabbricati di servizio dell'azienda agricola e strettamente integrati all'attività dell'azienda stessa quali fienili, depositi, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole; infrastrutture tecniche quali strade poderali e interpoderali, opere di difesa del suolo, interventi idraulici;
- c) fabbricati di servizio dell'azienda agricola e strettamente integrati all'attività dell'azienda stessa quali stalle, porcilaie, sili, essiccatoi, infrastrutture tecniche quali impianti di trattamento dei liquami, concimaie;
- d) attrezzature connesse all'agricoltura di tipo produttivo e/o commerciale svolte in forma singola e/o associata quali impianti di trasformazione, manipolazione, conservazione, raccolta e vendita dei prodotti agricoli; impianti di magazzinaggio, serre ortofrutticole e strutture vivaistiche; nonché, abitazioni per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione di detti impianti;
- e) attrezzature per attività zootecniche di tipo aziendale e interaziendale quali sili, stalle sociali, allevamenti intensivi, serbatoi, depositi, ricoveri per macchine agricole e altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale, necessarie allo svolgimento dell'attività di più aziende agricole.



- 62.03 Ai fini dell'integrazione delle funzioni produttive di cui al comma 62.02, nel rispetto degli indici previsti per le varie zone, sono ammesse anche:
- strutture connesse alle attività agrituristiche;
  - maneggi e galoppatoi;
  - costruzioni connesse all'attività agricola finalizzate alla produzione di prodotti biologici per l'agricoltura;
  - impianti e deposito di macchine agricole utilizzate per conto terzi.
- 62.04 Dalle zone agricole sono escluse le industrie insalubri di prima e seconda classe contemplate dal D.M. 12 febbraio 1971 e successive modifiche ed integrazioni ad eccezione degli allevamenti animali e delle industrie adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli di cui alle lettere d) ed e) del comma 62.02.
- 62.05 Nelle zone agricole gli interventi si attuano attraverso i seguenti strumenti:
- a) piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, previsti dai piani di sviluppo agricolo;
  - b) piani per gli insediamenti produttivi di cui all'art. 25 delle presenti norme;
  - c) piani di sviluppo aziendale o interaziendale di iniziativa privata di cui all'art. 62.16 delle presenti norme;
  - d) concessioni gratuite nei casi di cui all'art. 9 della L. 28/01/77, n°10;
  - e) concessioni onerose in tutti gli altri casi previsti della L. 28/01/77, n°10.
- 62.06 Gli interventi previsti ai punti a), b) e c) di cui al precedente comma 62.05, sono comunque sottoposti alla procedura della concessione.
- 62.07 Le concessioni rilasciate in zona agricola saranno assoggettate ad atto d'obbligo unilaterale per quanto attiene la destinazione d'uso nei limiti indicati all'ultimo comma dell'art. 10 della L. 28/01/77, n°10.
- 62.08 Gli insediamenti e gli edifici che presentano le caratteristiche di bene culturale o di interesse storico-testimoniale di cui all'art. 40, comma 12°, della L. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, sono individuati nelle planimetrie di P.R.G. come zona Ab) di cui all'art. 41.01.02 delle presenti norme.
- 62.09 Il patrimonio edilizio esistente nelle zone E ed I non più funzionale all'esercizio dell'attività agricola, individuato nelle tavole di analisi A6 e A4, può essere recuperato alle seguenti condizioni e limiti:
- a) per gli edifici con originaria funzione abitativa è possibile il recupero per uso residenziale, anche non connesso con l'esercizio di attività agricole, ed altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile;
  - b) per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa sono consentiti soltanto interventi di recupero che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e per gli usi compatibili con il contesto ambientale e in presenza di infrastrutture adeguate;
  - c) non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché, dei proservizi di altezza inferiore a 2,50 mt.
- 62.09.01 Spetta al Consiglio comunale, su motivata richiesta dell'interessato, determinare una diversa utilizzazione e definire le modalità di intervento, sentito il parere della Commissione Edilizia.
- 62.10 In tutti i casi in cui è consentito il recupero per funzioni non connesse con l'esercizio di attività agricole di edifici precedentemente asserviti ad unità poderali agricole di cui ai commi 62.09 e 62.08 non è consentita la realizzazione di nuovi edifici abitativi nella medesima unità poderale agricola anche a seguito di frazionamento.
- 62.11 Gli interventi di recupero di cui ai precedenti commi 62.08 e 62.09, in luogo del pagamento dei contributi di concessione di cui all'art. 3 della L. 10/77, possono essere subordinati alla stipula di una convenzione con la quale il proprietario si impegna alla contestuale realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale quali:
- opere di sistemazione delle aree di pertinenza;
  - manutenzione dei drenaggi;
  - opere di consolidamento idrogeologico;
  - demolizione di eventuali corpi di fabbrica accessori incongrui con la valorizzazione del contesto ambientale;
  - opere di igienizzazione degli scarichi.

- 62.12 L'autorità competente si avvale della Commissione consultiva agricola, all'uopo costituita con delibera di Consiglio comunale, per valutare la conformità degli interventi di cui ai punti a), b), c) ed e) del precedente art. 62.05.
- 62.13 Per azienda agricola si intende quell'unità tecnico-economica costituita da terreni agricoli, anche in appezzamenti non contigui, tali da costituire una struttura fondiaria di cui l'imprenditore dispone secondo i titoli di possesso in proprietà e/o in affitto (usufrutto, enfiteusi, assegnazione di terreni di proprietà di Enti di riforma e sviluppo, consorzi e simili, il beneficio parrocchiale a colonia perpetua) e organizzata alla coltivazione per la produzione agraria e zootecnica. L'azienda agricola deve esercitare un'attività economica organizzata continua e prevalente al fine della produzione e dello scambio dei beni o servizi, operante sul mercato dei prodotti agricoli. L'azienda agricola può essere condotta in forma diretta familiare o mista (lavoro familiare e salariato) solo col lavoro salariato, in forma cooperativa, in forma associata fra più imprenditori agricoli.
- 62.14 L'accertamento della sussistenza di una azienda agricola viene effettuato dalla Commissione consultiva agricola tenendo conto degli elementi di natura fiscale, previdenziale, economico-commerciale (iscrizione alla Camera di Commercio, collocazione di mano d'opera, contabilità aziendale, iscrizione S.C.A.U., ecc.).
- 62.15 Le aziende agricole di nuova formazione potranno dotarsi di nuovi fabbricati esclusivamente tramite la redazione di un piano di sviluppo aziendale o interaziendale di cui al successivo comma 62.16 delle presenti norme purché, sia rispettato il limite minimo di:  
- coltivazioni estensive = 25 ha  
- coltivazioni intensive = 3 ha
- 62.16 I piani di sviluppo aziendale ed interaziendale possono, quando sono strettamente correlati alle esigenze produttive, modificare gli indici fissati dalle norme di zona; sono redatti in conformità alle disposizioni di cui alla L.R. del 05/05/87, n°18 e dovranno individuare le forme di riconversione aziendale, le strutture produttive di trasformazione dei prodotti, il carico di addetti futuro e di conseguenza il fabbisogno di vani di abitazioni, di servizi e di fabbricati per l'attività di produzione; sono costituiti dagli elaborati tecnici specificati al punto 13 della circolare della regione Emilia Romagna n°8716 del 08/09/81.
- 62.17 La richiesta di concessione edilizia relativa alla realizzazione di nuovi fabbricati dovrà essere corredata, oltre agli elaborati richiesti dal R.E. vigente, anche da una relazione sulla situazione dell'azienda attestante i cicli produttivi giustificando la richiesta di nuovi fabbricati rurali, allegando inoltre l'estratto di mappa catastale con l'indicazione delle coltivazioni in atto e la descrizione dell'attività svolta nei fabbricati esistenti.
- 62.18 Le planimetrie di P.R.G individuano sull'intero territorio comunale, ai sensi dell'art. 40 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, le zone destinate all'agricoltura come segue:  
zone E1 - agricole normali;  
zone E2 - agricole di rispetto all'abitato;  
zone E3 - connesse e di servizio all'agricoltura;  
zona E4 - agricole di valore ambientale.

### **Art. 63                    Zone E1 - agricole normali**

- 63.01 Comprendono le aree agricole indicate con apposita simbologia nelle tavole di P.R.G..
- 63.02 In tali aree sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai precedenti commi 62.02 punti a), b), c), d) ed e) e comma 62.03 e le destinazioni d'uso esistenti al momento dell'adozione della presente Variante Generale.
- 63.03 In queste zone è consentito l'intervento edilizio diretto mediante autorizzazione o concessione per le seguenti categorie d'intervento:  
- manutenzione ordinaria e straordinaria;  
- ristrutturazione edilizia;  
- demolizione con o senza ricostruzione;

- nuova edificazione; nel rispetto dei seguenti indici:  
per le abitazioni: U.F. = 0,003 mq./mq.
- H.M. = 7,50 mt.  
per gli altri edifici: U.F. = 0,02 mq./mq.
- H.M. = 9,50 mt. esclusi i volumi tecnici.
- Distanza = 10 metri dai confini di proprietà e di zona.

63.03.01 Fermo restando quanto disposto dall'articolo 63.03 per le costruzioni rurali destinate all'allevamento aziendale e/o interaziendale, gli ampliamenti e la ricostruzione di edifici esistenti sono consentite nel rispetto dei seguenti indici:

- stalle per bovini U.F. = 0,02 mq/mq
- stalle per equini U.F. = 0,01 mq/mq
- stalle per ovini e caprini U.F. = 0,009 mq/mq
- ricoveri per allevamenti cunicoli:
  - a) stabulazione per riproduttori U.F. = 0,015 mq/mq
  - b) stabulazione per ingrasso U.F. = 0,0075
 per gli allevamenti a ciclo chiuso (riproduttori ed ingrasso) andranno applicati separatamente gli indici e la superficie utilizzata per il calcolo di un indice non può essere utilizzata per il calcolo con il secondo indice.
- ricoveri per allevamenti avicoli,
  - a) stabulazione a terra di ovaiole, polli da carne e pulcini, U.F. = 0,0065 mq/mq
  - b) stabulazione in batteria U.F. = andrà applicato l'indice precedente diviso per il numero corrispondente al n° dei piani della gabbie di allevamento,
- ricovero per suini:
  - a) per suini riproduttori U.F. = 0,015 mq/mq
  - b) per suini all'ingrasso U.F. = 0,0060 mq/mq
 per gli allevamenti a ciclo chiuso (riproduttori ed ingrasso) andranno applicati separatamente gli indici e la superficie utilizzata per il calcolo di un indice non può essere utilizzata per il calcolo con il secondo indice.

63.03.02 Limitatamente ai casi di riconversione o richiesta di variazione della destinazione d'uso di strutture esistenti, oppure ai casi di neoedificazioni volte alla formazione di nuovi insediamenti suinicoli e/o porcilaie, le relative distanze minime prescritte sono le seguenti:

- 300 ml dalle strade pubbliche, escluse le strade vicinali, interpoderali e demaniali per le quali si rimanda alla specifica normativa;
- 300 ml dalle abitazioni, anche dismesse, ma con originaria funzione abitativa e non al servizio dei suddetti insediamenti suinicoli.

Il presente comma si applica anche nella formazione dei piani di sviluppo aziendale o interaziendale ( zone omogenee E1, E2, E3, E4) redatti in conformità alla Legge Regionale 05/05/77 n° 18, così come previsto dall'articolo 40 comma 7 della Legge Regionale 07.12.1978 n° 47, dalla Legge Regionale 29.03.1980 n° 23, dalla Legge Regionale 30.01.1995 n° 6 e successive modificazioni o integrazioni.

Nel caso di richiesta di edificazione di nuove abitazioni, di richiesta di ristrutturazione o recupero di abitazioni esistenti, successive alla realizzazione dei suddetti nuovi insediamenti suinicoli o dei loro ampliamenti, dovranno garantirsi le distanze minime prescritte dalle disposizioni di legge e/o prescritte dall'art. 5 delle presenti norme tecniche di attuazione.

63.04 Per le aziende agricole esistenti alla data di adozione del P.R.G. è consentito, oltre ai limiti edificatori previsti dall'art. 63.03, per una sola volta, un ampliamento del 20%, della superficie utile (S.U.) esistente, solo per gli edifici non residenziali; tale ampliamento è consentito, sempre per una sola volta, anche per le aziende agricole che alla data di adozione del P.R.G. abbiano già superato la possibilità edificatoria di cui all'art. 63.03.

63.05 Indici e norme diverse possono essere previsti nei casi di cui all'art. 40, comma 9, della L.R. 07/12/78, n° 47 e successive modifiche ed integrazioni.

63.06 La realizzazione di nuovi edifici a servizio o connessi all'attività agricola è ammessa, nel

rispetto degli indici di cui al precedente comma 63.03, qualora sia dimostrata l'impossibilità e/o la non idoneità tecnica e funzionale al recupero delle strutture esistenti.

63.07 Gli insediamenti per attività zootecnica di carattere intensivo-industriale e quelli collegati alla normale conduzione del fondo agricolo (esistenti o di nuovo impianto) sono soggetti alle norme di cui alla Legge n° 319 del 10/05/76 e successive modifiche e integrazioni nonché, alla normativa allegata al Piano stralcio di settore del Piano territoriale per il risanamento e la tutela delle acque per il settore zootecnico approvato con atto del Consiglio della regione Emilia Romagna n° 2409 del 08/03/1995 e alla legge regionale 24/04/1995 n° 50 e successive modifiche e integrazioni.

63.08 Lo spandimento di liquami su fondi agricoli per il quale sia stato redatto specifico accordo tra allevatore e produttore agricolo dovrà avvenire nel rispetto delle leggi vigenti in materia sia per quanto riguarda le quantità e le modalità dello spandimento sia per quanto riguarda le aree dove, possibile effettuare lo stesso.

#### **Art. 64 Zone E2 - agricole di rispetto all'abitato**

64.01 Comprendono le aree destinate alla tutela degli insediamenti civili nei centri abitati sotto l'aspetto fisico ed ambientale e sono individuate con apposita simbologia nelle tavole di P.R.G.

64.02 In tali zone sono ammesse esclusivamente le destinazioni d'uso di cui ai precedenti commi 62.02 punti a), b) e comma 62.03 e le destinazioni d'uso esistenti al momento dell'adozione della presente Variante Generale, se non insalubri e/o inquinanti.

64.03 In queste zone è consentito l'intervento edilizio diretto mediante autorizzazione o concessione per le seguenti categorie d'intervento:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione con o senza ricostruzione;
- ampliamenti del 20% della superficie utile (S.U.) esistente, per una sola volta, sia per gli edifici residenziali sia per quelli di servizio. Distanza = 10 metri dai confini di proprietà e di zona.

64.04 Non è consentito l'insediamento di nuove aziende agricole; sulle aziende agricole esistenti ed in attività alla data di adozione del P.R.G. sono consentiti gli interventi di cui al precedente art. 64.03.

#### **Art. 65 Zone E3 - connesse e di servizio all'agricoltura**

65.01 Comprendono le aree destinate all'esercizio delle attività connesse e al servizio dell'agricoltura e sono individuate con apposita simbologia nelle tavole di P.R.G.

65.02 In tali zone sono ammesse esclusivamente le destinazioni d'uso di cui ai precedenti commi 62.02 punto d) e comma 62.03 e le destinazioni d'uso esistenti al momento dell'adozione della presente Variante Generale, se non insalubri e/o inquinanti.

65.03 In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione con o senza ricostruzione;
- nuova edificazione; nel rispetto dei seguenti indici:
  - per le abitazioni: U.F. = 0,05 mq./mq.
  - H.M. = 7,50 ml.
  - per gli altri edifici: U.F. = 0,3 mq./mq.
  - H.M. = 9,50 mt. esclusi i volumi tecnici.

Distanza = 10 metri dai confini di proprietà e di zona.

**Art. 66**                      **Zone E4 - agricole di valore ambientale**

66.01                      Comprendono le aree agricole che pur conservando e sviluppando la loro funzione produttiva, svolgono una funzione di salvaguardia dei caratteri ambientali, e sono individuate con apposita simbologia nelle tavole di P.R.G.

66.02 Tali zone sono inedificabili e non è consentito l'insediamento di nuove aziende agricole. alberati, filari o gruppi di alberi e coltivazioni specializzate (frutteti).

In queste zone si deve tendere al mantenimento e alla ricostruzione dei viali alberati, filari o gruppi di alberi e coltivazioni specializzate (frutteti).

## Capitolo XI - Zone F e G: pubbliche e di uso pubblico

### Zone H : private di uso pubblico

#### Art. 67 Zone F - attrezzature pubbliche di interesse, generale

- 67.01 Comprendono tutte le aree destinate a spazi, attrezzature e servizi pubblici di interesse comunale o sovracomunale di cui all'art 41 della L. R. 07/12/78, n° 47 e successive modifiche ed integrazioni.
- 67.02 Tali aree sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti.
- 67.03 Le specifiche destinazioni sono riportate nelle planimetrie di P.R.G con apposite simbologie. Varianti a tali destinazioni possono essere approvate dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 15 commi quarto e quinto della L.R. 7 dicembre 1978, n° 47 e successive modifiche ed integrazioni.

#### Art. 68 Zone F1 - attrezzature pubbliche di interesse urbano-territoriale

- 68.01 Comprendono le aree destinate ad attrezzature pubbliche (amministrative, culturali, sociali, ospedaliere e sanitarie, militari, di pubblica sicurezza e vigilanza, cimiteriali, di istruzione media, fiere e spettacoli ambulanti) e quelle destinate alla realizzazione e gestione degli impianti tecnici, tecnologici, distributivi e trasporto (elettricità, telefoni, nettezza urbana, trasporti pubblici) le specifiche destinazioni d'uso sono individuate con l'apposita simbologia nelle planimetrie di P.R.G.
- 68.02 In tali zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, salvo diversa previsione delle tavole di P.R.G., previa redazione ed approvazione da parte del Comune del progetto unitario esteso all'intera zona omogenea, che deve definire in modo particolare l'organizzazione e la sistemazione degli spazi, caratteristiche, prescrizioni e modalità dell'intervento, la struttura fisico funzionale, la definizione della quantità edificatoria e delle destinazioni d'uso.
- 68.03 Può essere consentita dal Comune per determinati interventi la redazione del progetto unitario da parte degli Enti istituzionalmente competenti da approvarsi dal Consiglio Comunale nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai punti successivi.
- a) **ATTREZZATURE MILITARI** (stazione dei carabinieri)  
I programmi relativi agli interventi edilizi devono essere realizzati conformemente alle procedure stabilite dall'art 81 del D.P.R. 241 g o 1977 n° 616.
- b) **ATTREZZATURE CIMENTERIALI**  
Le aree individuate dal P.R.G. con apposita simbologia sono destinate ad attrezzature cimiteriali esistenti e alle relative zone di ampliamento. Le tavole di P.R.G. riportano anche i limiti delle zone di rispetto cimiteriale all'interno delle quali, per gli edifici esistenti, a prescindere dalle destinazioni di zona, sono consentiti i seguenti interventi:  
- manutenzione ordinaria e straordinaria;  
- restauro e risanamento conservativo;  
- ristrutturazione edilizia che riguardano esclusivamente opere interne a singole unità immobiliari;  
- adeguamento delle altezze interne dei locali fino al raggiungimento di un'altezza utile netta di 2,70 mt anche con conseguente sopraelevamento della linea di gronda.
- c) **ATTREZZATURE SPORTIVE-RICREATIVE, ASSISTENZIALI-SANITARIE E OSPEDALIERE**  
Sono attuate mediante intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti interventi:  
- manutenzione ordinaria e straordinaria;  
- ristrutturazione edilizia;  
- nuova edificazione previa redazione ed approvazione da parte del Comune del progetto unitario esteso all'intera zona omogenea e nel rispetto dei seguenti indici:  
U.F. = 0,70 mq/mq  
H.M. = 10,50 mt  
Distanza = 10 mt dai confini di proprietà e di zona

In sede di progettazione di nuovi interventi deve essere garantito il rispetto delle norme vigenti in materia, deve inoltre essere prevista, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, un'adeguata dotazione di spazi pubblici per la sosta e parcheggio di veicoli pari almeno alle quantità stabilite dall'art. 81 delle presenti norme, e aree a verde attrezzate ed alberate.

d) **ATTREZZATURE AMMINISTRATIVE-CULTURALI**

Sono attuate mediante intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova edificazione nel rispetto dei seguenti indici:

U.F. = 0,80 mq/mq

H.M. = 10,50 mt

Deve essere prevista, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, un'adeguata dotazione di spazi pubblici per la sosta e parcheggio di veicoli pari almeno alle quantità stabilite dall'art. 81 delle presenti norme.

e) **IMPIANTI TECNOLOGICI**

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

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

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

U.F. = 0,80 mq/mq

Per quanto riguarda i **pozzi**, le tavole di P.R.G. riportano con apposita simbologia i limiti di rispetto come previsto dal D.P.R. del 24/05/88, n°236 e dall'art. V.01 delle "N.T.A. del P.R.G. in funzione geologica".

g) **IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE**

Gli impianti di distribuzione del carburante con i relativi servizi accessori quali chioschi, officine, uffici, pensiline, lavaggio, pesa, devono rispettare la normativa vigente in materia nonché le seguenti prescrizioni per quanto compatibili con tale normativa:

- distanza di m. 500 da altre stazioni di servizio sullo stesso lato della via e di m. 250 su lati opposti;
- distanza dal filo stradale metri 20;
- distanza da incroci stradali metri 75;
- altezza massima del fabbricato m. 5,00 con un solo piano;
- R.C. = 0,10 mq./mq.

h) **ATTREZZATURE FERROVIARIE**

Comprendono la stazione, le sedi ferroviarie esistenti e le relative fasce di rispetto.

In tali zone sono ammessi unicamente gli interventi delle Ferrovie dello Stato relativamente ai servizi ed agli impianti ferroviari. Le fasce di rispetto al di fuori del perimetro dei centri abitati hanno una profondità di trenta metri mentre all'interno di tale perimetro l'edificazione, salvo delimitazioni cartografiche che ne prevedano uno sviluppo maggiore, dovrà mantenersi ad una distanza minima di 10 mt dal piede della scarpata. Inoltre dovrà essere verificata la conformità al DPCM 01/03/91 in ordine al rispetto dei limiti di esposizione al rumore negli ambienti abitati ed esterni e alla L. n° 447 del 26/10/95 e relativo decreto attuativo (DPR n° 459 del 18/11/98).

Gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto ferroviario alla data di adozione del P.R.G. possono ampliarsi, per una sola volta, nella parte non prospiciente il fronte ferroviario in una quantità non superiore al 20% della superficie esistente.

i) **PARCO ATTREZZATO PER ATTIVITA' RICREATIVE**

Comprende la parte di parco fluviale destinata ad attività ricreative e per il tempo libero.

In tali aree gli interventi sono regolati da specifico regolamento per la fruizione, conservazione e valorizzazione ambientale dell'area che dovrà essere adottato dall'Amministrazione Comunale e dalle norme di tutela di cui al successivo art. 76 delle N.T.A..

l) **PARCHEGGI ATTREZZATI**

Sono aree destinate alla realizzazione di parcheggi attrezzati, alberati con la possibilità di realizzare volumi destinati a chioschi e/o servizi.

## **Art. 69 Zone F2 - destinate alla viabilità**

- 69.01 Comprendono le sedi stradali e le relative fasce di rispetto di cui al D.M. 2 aprile 1968, n° 1404 e di cui al Nuovo Codice della Strada (D. Lgs. n° 285 del 30/04/92) e suo regolamento di esecuzione e attuazione.
- 69.02 Le indicazioni del P.R.G. relative alla viabilità saranno ulteriormente precisate e specificate in sede di progettazione esecutiva delle singole opere.
- 69.03 Ferme rimanendo le disposizioni di cui al successivo comma 69.04, ove il P.R.G. preveda la sovrapposizione delle zone destinate a fasce di rispetto con altra zona, quest'ultima è per intero computabile ai fini edificatori.
- 69.04 Nelle zone di rispetto stradale è consentita l'edificazione di recinzioni, parcheggi ed impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori, previa stipula di una convenzione con il Comune o presentazione di atto unilaterale d'obbligo redatto in conformità allo schema di convenzione approvato dalla Amministrazione, con firme autenticate.  
Per quanto riguarda gli impianti di distribuzione carburante si applicano le prescrizioni di cui al precedente art. 68.03 punto g).
- 69.05 All'esterno dei centri abitati le distanze tra gli accessi alle strade statali e provinciali non possono essere rispettivamente inferiori a metri 300 e metri 200 e l'apertura di nuovi accessi può avvenire previo nulla osta da parte dell'ente proprietario della strada.

## **Art. 70 Rispetto alle grandi strutture di approvvigionamento energetico e di bonifica**

- 70.01 Le grandi strutture di approvvigionamento energetico e di bonifica idraulica quali elettrodotti, metanodotti, canali consortili irrigui, ecc. hanno una fascia di rispetto la cui profondità è definita, caso per caso, dall'Ente gestore.
- 70.02 Gli eventuali interventi edilizi sul patrimonio già esistente, o le nuove edificazioni da realizzare in prossimità di tali impianti, prima di essere autorizzati dovranno essere soggetti al nulla-osta dei relativi Enti preposti alla gestione ed al controllo degli impianti.
- 70.03 L'ufficio tecnico comunale è tenuto a redigere e ad aggiornare periodicamente una mappa in scala 1:10.000 dell'intero territorio comunale in cui siano riportati i tracciati delle strutture di cui sopra.

## **Art. 71 Zone G - servizi pubblici di quartiere e di frazione**

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

a) **ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE**

Sono destinate agli asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo; nelle nuove costruzioni si applica il seguente indice:

U.F. = 0,45 mq./mq

H.M. = 10,50 mt

b) **ATTREZZATURE SOCIALI DI INTERESSE COMUNE**

Sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, ovvero di altri locali di uso o di interesse pubblico quali case-albergo.

E' inoltre ammessa la realizzazione di attrezzature commerciali e di servizio per una S.U. non superiore al 35% di quella complessiva previa approvazione di un progetto unitario esteso a tutta l'area omogenea.

La realizzazione e/o la gestione di tali attrezzature e locali spettano unicamente al Comune ovvero agli Enti istituzionalmente competenti per le opere di loro competenza, o a soggetti privati individuati dal Comune con concessione dell'area e/o delle strutture in diritto di superficie o con trasferimento in proprietà con apposita convenzione.

In tali zone si applica il seguente indice:

U.F. = 0,60 mq./mq



H.M. = 10,50 mt

- c) **ATTREZZATURE RELIGIOSE**  
Sono destinate alla costruzione di edifici per il culto e di opere parrocchiali, di istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini ed anziani, di attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive; nelle nuove costruzioni si applica il seguente indice:  
U.F. = 0,60 mq./mq.
- d) **VERDE PUBBLICO**  
Comprende il verde pubblico attrezzato e quello elementare; sono aree destinate a parchi urbani, giardini ed aree attrezzate per il gioco dei ragazzi, dei bambini e per gli adulti; costituiscono anche elemento di arredo degli insediamenti.
- e) **VERDE SPORTIVO**  
Comprende le aree destinate ad impianti sportivi coperti e scoperti. La superficie a verde deve occupare almeno il 30% di quella complessiva.  
Per gli impianti coperti si applica il seguente indice:  
U.F. = 0,25 mq./mq.  
Il Comune può concedere a privati o ad Enti di costruire e/o gestire gli impianti sulla base di una convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.
- f) **PARCHEGGI PUBBLICI**  
Possono essere realizzati sia a livello stradale sia a più piani, sopra e sotto il livello stradale. La realizzazione di tali servizi spetta alla pubblica amministrazione. Il Comune può concedere a privati o ad Enti di costruire e/o gestire tali parcheggi sulla base di una convenzione da approvarsi dal Consiglio Comunale.

71.02 Nelle zone G alle lettere a), b), c), ed e) deve essere prevista un'adeguata dotazione di spazi per la sosta e parcheggio di veicoli pari almeno alla quantità stabilita dall'art. 81.

71.03 Nelle zone G il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

## **Art. 72 Salvaguardia e potenziamento del verde e delle alberature**

72.01 Nell'attuazione del P.R.G., specie nelle zone F e G di cui al Piano dei Servizi (tavole P5), devono essere salvaguardate le alberature esistenti e la sistemazione a verde.

72.02 Nei piani e nei progetti relativi alla realizzazione dei servizi di quartiere e delle attrezzature urbano-territoriali e dei percorsi pedonali carrabili, deve essere prevista la piantumazione di alberi, di cespugli, di essenze e l'inserimento di elementi di arredo. Le alberature ad alto fusto esistenti sono tutelate ed il loro abbattimento è ammesso esclusivamente nei casi di assoluta necessità.

72.03 Analoghi criteri devono essere seguiti negli interventi da realizzarsi nelle zone a prevalente destinazione residenziale e produttiva. In particolare, nel caso in cui le zone artigianali ed industriali di nuovo impianto siano finite a zone residenziali, esistenti o di nuovo impianto, devono essere realizzate fasce alberate di isolamento, di profondità non inferiore a metri 6,00.

## **Art. 73 Zona H - per servizi privati**

73.01 In tali aree il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto e sono destinate ad attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi individuati nelle planimetrie di P.R.G. con apposita simbologia.

73.02 Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di:  
- manutenzione ordinaria e straordinaria;  
- ristrutturazione edilizia;  
- ampliamento del 20% della superficie utile (S.U.) esistente, per una sola volta.

73.03 E' consentita l'utilizzazione degli edifici esistenti e dei relativi ampliamenti a funzioni abitative e/o ricettive quali bar e

ristoranti.

- 73.04 Nelle aree con impianti sportivi esistenti è consentita la realizzazione di servizi igienici, spogliatoi e altre opere in adeguamento alle normative vigenti in materia.
- 73.05 Devono essere previsti parcheggi e spazi di sosta nelle misure minime fissate dal successivo art. 81 al servizio delle suddette attrezzature.

## **Titolo IV - Disciplina della zone di tutela**

### **Capitolo XII - Zone I: di tutela dei corsi d'acqua, naturalistica, ambientale, archeologica**

#### **Art. 74 Invasi ed alvei dei corsi d'acqua**

- 74.01 Negli ivasi ed alvei dei corsi d'acqua individuati nelle tavole del presente Piano, valgono le prescrizioni di cui ai successivi commi.
- 74.02 Sono ammesse esclusivamente, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamentare in materia, e comunque previo parere favorevole dell'Ente o dell'ufficio preposto alla tutela idraulica:
- a) la realizzazione delle opere connesse alle infrastrutture ed attrezzature di cui ai successivi artt. 76.04, .05, .06 e 76.09, punti b), d) ed e) fermo restando che per le infrastrutture lineari e gli impianti a rete, non completamente interrati, può prevedersi esclusivamente l'attraversamento in trasversale;
  - b) il mantenimento, la ristrutturazione e la ricollocazione di capanni ed altre attrezzature per la pesca, ovvero per il ricovero delle piccole imbarcazioni, purchè amovibili e realizzate con materiali tradizionali, solamente qualora già esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., relativi in ogni caso all'intera asta fluviale interessata dalla loro presenza, in maniera da evitare ogni alterazione o compromissione del corpo ordinario delle acque, ogni interruzione della normale risalita verso monte del novellame, ogni intralcio al transito dei natanti ed ogni limitazione al libero passaggio di persone e mezzi di trasporto sui coronamenti, sulle banchine e sulle sponde;
  - c) la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e risanamento conservativo dei manufatti edilizi isolati aventi interesse storico-artistico o storico-testimoniale, come individuati dal P.R.G.;
  - e) l'effettuazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte.

#### **Art. 75 Zona di tutela naturalistica**

- 75.01 Le zone di tutela naturalistica indicate e delimitate come tali nelle tavole di P.R.G. sono costituite dalle lanche e dalle mortizze dove sono consentite esclusivamente le attività e le trasformazioni seguenti:
- a) le attività finalizzate alla conservazione od al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri;
  - b) le attività di vigilanza e di ricerca scientifica, studio ed osservazione finalizzate alla formazione degli strumenti di pianificazione;
  - c) l'esercizio delle attività ittiche;
  - d) la raccolta e l'esportazione delle specie floristiche spontanee, nelle forme, nelle condizioni e nei limiti stabiliti dalle vigenti norme legislative e regolamentari;
  - e) l'esercizio dell'attività venatoria entro i limiti delle aree in cui fosse consentito alla data di adozione del presente Piano è comunque fatto divieto modificare in riduzione, revocare o non rinnovare le zone di ripopolamento e cattura e le oasi di riproduzione della fauna istituite, alla medesima data, ai sensi delle vigenti disposizioni regionali per la disciplina dell'attività venatoria;
  - f) le attività escursionistiche;
  - g) gli interventi di spegnimento degli incendi e fitosanitari.
- 75.02 Nelle zone di cui al presente articolo, non possono in alcun caso, essere consentiti o previsti l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici o mineralogici, nè l'introduzione in qualsiasi forma di specie animali selvatiche e vegetali spontanee non autoctone.

#### **Art. 76 Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua**

- 76.01 Le disposizioni di cui al presente articolo valgono per le zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua individuati e delimitati nelle tavole del P.R.G. e per l'**argine maestro** del Po dove la tutela si estende verso l'interno e verso l'esterno, per una fascia di 150 mt.
- 76.02 Non sono soggette alle disposizioni di cui ai successivi commi del presente articolo, ancorchè ricadenti nelle zone di cui al precedente art. 76.01, le aree di cui ai punti a, b, c, d, e, f, comma 3 dell'art. 17 del P.T.P.R.

- 76.03 Per le aree ricadenti nelle zone di cui all'art. 76.01, escluse quelle di cui all'art. 76.02, valgono le prescrizioni dei successivi commi 76.04,.05,.06,.07,.08,.09,.10,.11,.12 e le direttive del comma 76.13.
- 76.04 Le seguenti infrastrutture ed attrezzature:  
a) linee di comunicazione viaria, ferroviaria ed idroviaria;  
b) impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento nonchè impianti a rete puntuali per le telecomunicazioni;  
c) invasi ad usi plurimi;  
d) impianti per l'approvvigionamento idrico nonchè quelli a rete per lo scolo delle acque e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;  
e) sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;  
f) approdi e porti per la navigazione interna;  
g) aree attrezzabili per la balneazione;  
h) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che hanno carattere geognostico; sono ammesse nelle aree di cui al comma 76.03 qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali. I progetti di tali opere dovranno verificarne, oltre alla fattibilità tecnica ed economica, la compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato direttamente o indirettamente dall'opera stessa, con riferimento ad un tratto significativo del corso d'acqua e ad un tratto intorno, anche in rapporto alle possibilità alternative. Detti progetti dovranno essere sottoposti alla valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.
- 76.05 La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione di cui al comma 76.04, non si applica alle strade, agli impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, agli impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, ai sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto a servizio della popolazione di non più di un Comune ovvero di parti della popolazione di due Comuni confinanti. Nella definizione dei progetti di realizzazione, ampliamento e di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti di cui al presente comma si deve comunque evitare che essi corrano parallelamente ai corsi d'acqua. Resta comunque ferma la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.
- 76.06 All'interno delle aree di cui al precedente comma 76.03 il P.R.G. individua con apposita simbologia le aree destinate a **parco fluviale** per le quali sono ammesse le seguenti strutture:  
a) attrezzature amovibili e/o precarie, con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione di suoli;  
b) percorsi e spazi di sosta pedonali per mezzi di trasporto non motorizzati;  
c) corridoi ecologici e sistemazione verde destinabili ad attività di tempo libero;  
d) chioschi e costruzioni amovibili e/o precarie per la balneazione nonchè depositi di materiali e di attrezzi necessari per la manutenzione di tali attrezzature, esclusivamente nelle aree di cui alla lettera g) del comma 76.04;  
e) infrastrutture ed attrezzature aventi le caratteristiche di cui al precedente comma 76.05;  
f) il mantenimento, la ristrutturazione e la ricollocazione di capanni ed altre attrezzature per la pesca, ovvero per il ricovero delle piccole imbarcazioni, purchè amovibili e realizzate con materiali tradizionali e coerenti con l'ambiente circostante.
- 76.07 Nelle aree di cui al precedente comma 76.06, solamente se previsti da strumenti di pianificazione provinciali o regionali, alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del P.T.P.R., possono essere previste:  
a) attrezzature culturali e ricreative;  
b) attrezzature di servizio alle attività del tempo libero.
- 76.08 Soltanto qualora gli edifici esistenti nelle zone considerate di cui all'art. 76.06 non siano sufficienti o idonei per le esigenze di cui alle lettere a) e b) dell'art. 76.07, gli strumenti di pianificazione provinciali o regionali possono prevedere la edificazione di nuovi manufatti, esclusivamente quali ampliamenti di edifici esistenti, ovvero quali nuove costruzioni accorpate con quelle preesistenti e comunque nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, formali e costruttive locali.
- 76.09 Nelle aree di cui al comma 76.03, fermo restando quanto specificato ai commi 76.04, 76.05, 76.06, sono comunque consentiti:  
a) qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti, nel rispetto delle sue caratteristiche morfologiche, tipologiche, formali e costruttive;  
b) il completamento delle opere pubbliche in corso, purchè interamente approvate alla data di adozione del presente

piano;

c) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva, qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore a 4 mt lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo e alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi regionali, ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari;

d) la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio di manutenzione delle stesse;

e) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quale cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile e simili, di modeste piste di esbosco di larghezza non superiore a 3,50 mt lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.

76.10 Le opere di cui alle lettere d) ed e) nonché le strade poderali e interpoderali di cui alla lettera c) del precedente comma 76.09 non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della L.R. 04/09/81, n° 30, possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.

76.11 Nelle aree esondabili e comunque per una fascia di 10 mt lineari dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria dei laghi, bacini e corsi d'acqua naturali è vietata la nuova edificazione dei manufatti edilizi di cui alle lettere c) ed e) del precedente comma 76.09, l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno, al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici, nonché di consentire gli accessi tecnici di vigilanza, manutenzione ed esercizio delle opere di bonifica, irrigazione e difesa del suolo.

76.12 Sui complessi industriali e sulle loro pertinenze funzionali, ove i detti complessi ricadano, anche parzialmente, nelle aree di cui al comma 76.03, e fossero già insediate in data antecedente al 29/06/89 e sulle costruzioni connesse all'attività agricola finalizzate alla produzione di prodotti biologici per il settore agroalimentare, esistenti o autorizzate alla data di adozione del presente P.R.G., sono consentiti interventi di ammodernamento, di ampliamento, e/o di riassetto organico sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine. Tali programmi specificano gli interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente, nonché i conseguenti adeguamenti di natura urbanistica ed edilizia, facendo riferimento ad ambiti circostanti gli impianti esistenti. Previa approvazione da parte del Consiglio comunale dei suddetti programmi, l'autorità competente ha facoltà di rilasciare i relativi provvedimenti abilitativi, in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia comunale ed in coerenza con i medesimi suddetti programmi.

76.13 Relativamente alle aree di cui al comma 76.03, le pubbliche autorità competenti sono tenute ad adeguare i propri atti amministrativi, regolamentari alle seguenti direttive:

a) l'uso di mezzi motorizzati in percorsi fuoristrada, ivi compresi i sentieri e le mulattiere, nonché le strade poderali ed interpoderali e le piste di esbosco e di servizio forestale, è consentito solamente per i mezzi necessari alle attività agricole, zootecniche e forestali, nonché per l'esecuzione, l'esercizio, l'approvvigionamento e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità, di rifugi, bivacchi, posti di ristoro, strutture per l'alpeggio, annessi rustici ed eventuali abitazioni, qualora non siano altrimenti raggiungibili i relativi siti, ed infine per l'espletamento delle funzioni di vigilanza, di spegnimenti di incendi ed in genere di protezione civile, di soccorso, di assistenza sanitaria e veterinaria;

b) il divieto di passaggio dei predetti mezzi motorizzati nei sentieri, nelle mulattiere, nelle strade poderali ed interpoderali e nelle piste di esbosco e di servizio forestale, è reso noto al pubblico mediante l'affissione di appositi segnali;

c) le pubbliche autorità competenti possono altresì disporre l'installazione di apposite chiudende purché venga garantito il passaggio ai soggetti aventi diritto.

## **Art. 77 Zone di tutela ambientale**

77.01 Le disposizioni di cui al presente articolo valgono per le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale individuate nelle tavole del P.R.G. con apposita simbologia.

- 77.02 Non sono soggette alle disposizioni di cui ai successivi commi del presente articolo, ancorchè ricadenti nelle zone di cui al precedente art. 77.01, le aree di cui ai punti a, b, c, d, e, f, comma 3 dell'art. 17 del P.T.P.R.
- 77.03 Per le aree ricadenti nelle zone di cui all'art. 77.01, escluse quelle di cui all'art. 77.02, valgono le prescrizioni dei successivi commi 77.04,.05,.06,.07,.08,.09,.10,.11, e le direttive del comma 77.13.
- 77.04 Le seguenti infrastrutture ed attrezzature:  
a) linee di comunicazione viaria, ferroviaria ed idroviaria;  
b) impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento nonchè impianti a rete puntuali per le telecomunicazioni;  
c) impianti per l'approvvigionamento idrico nonchè quelli a rete per lo scolo delle acque e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;  
d) sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;  
e) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che hanno carattere geognostico;  
sono ammesse nelle aree di cui al comma 77.03 qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali, ovvero, in assenza di tali strumenti, previa verifica della compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato. I progetti di tali opere dovranno in ogni caso, rispettare le condizioni ed i limiti derivanti da ogni altra disposizione, del presente piano ed essere sottoposti alla valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.
- 77.05 La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione di cui al comma 77.04, non si applica alla realizzazione di strade, agli impianti per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui e per le telecomunicazioni, per i sistemi tecnologici, per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto a servizio della popolazione di non più di un Comune ovvero di parti della popolazione di due Comuni confinanti, ferma restando la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.
- 77.06 Nelle aree di cui al precedente comma 77.03, solamente se previsti da strumenti di pianificazione provinciali o regionali, alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del P.T.P.R., possono essere previste:  
a) attrezzature culturali e ricreative;  
b) attrezzature di servizio alle attività del tempo libero.
- 77.07 Soltanto qualora gli edifici esistenti nelle zone considerate di cui all'art. 77.03 non siano sufficienti o idonei per le esigenze di cui alle lettere a) e b) dell'art. 77.06, gli strumenti di pianificazione provinciali o regionali possono prevedere la edificazione di nuovi manufatti, esclusivamente quali ampliamenti di edifici esistenti, ovvero quali nuove costruzioni accorpate con quelle preesistenti e comunque nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, formali e costruttive locali.
- 77.08 All'interno delle aree di cui al precedente comma 77.03 sono ammessi interventi volti a consentire la pubblica fruizione dei valori tutelati attraverso la realizzazione di:  
a) percorsi e spazi di sosta pedonali per mezzi di trasporto non motorizzati;  
b) zone alberate di nuovo impianto ed attrezzature mobili od amovibili e precarie, funzionali ad attività di tempo libero.
- 77.09 Nelle aree di cui al comma 77.03, fermo restando quanto specificato ai commi 77.04, 77.05, 77.06, sono comunque consentiti:  
a) qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti, nel rispetto delle sue caratteristiche morfologiche, tipologiche, formali e costruttive;  
b) il completamento delle opere pubbliche in corso, purchè interamente approvate alla data di adozione del presente piano;  
c) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva, qualora di nuovo impianto, nonchè la realizzazione di strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore a 4 mt lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo e alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi regionali, ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari;  
d) la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonchè le attività di esercizio di manutenzione delle stesse;  
e) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quale cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile e simili, di modeste piste di esbosco di larghezza non superiore a 3,50 mt lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela

dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.

- 77.10 Le opere di cui alle lettere d) ed e) nonché le strade poderali e interpoderali di cui alla lettera c) del precedente comma 77.09 non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della L.R. 04/09/81, n° 30, possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.
- 77.11 Sulle costruzioni connesse all'attività agricola finalizzate alla produzione di prodotti biologici per il settore agroalimentare, esistenti o autorizzate alla data di adozione del presente P.R.G., sono consentiti interventi di ammodernamento, di ampliamento, e/o di riassetto organico sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine. Tali programmi specificano gli interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente, nonché i conseguenti adeguamenti di natura urbanistica ed edilizia, facendo riferimento ad ambiti circostanti gli impianti esistenti. Previa approvazione da parte del Consiglio comunale dei suddetti programmi, l'autorità competente ha facoltà di rilasciare i relativi provvedimenti abilitativi, in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia comunale ed in coerenza con i medesimi suddetti programmi.
- 77.12 **I filari e le alberature di particolare valore ambientale** individuate con apposita simbologia nelle tavole di P.R.G., devono essere tutelati e salvaguardati, ed il loro abbattimento è ammesso esclusivamente nei casi di assoluta e documentata necessità. In questo caso c'è l'obbligo della sostituzione con alberature della stessa specie.
- 77.13 Relativamente alle aree di cui all'art. 77.03, le pubbliche autorità competenti sono tenute ad adeguare i propri atti amministrativi, regolamentari alle seguenti direttive:  
a) l'uso di mezzi motorizzati in percorsi fuoristrada, ivi compresi i sentieri e le mulattiere, nonché le strade poderali ed interpoderali e le piste di esbosco e di servizio forestale, è consentito solamente per i mezzi necessari alle attività agricole, zootecniche e forestali, nonché per l'esecuzione, l'esercizio, l'approvvigionamento e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità, di rifugi, bivacchi, posti di ristoro, strutture per l'alpeggio, annessi rustici ed eventuali abitazioni, qualora non siano altrimenti raggiungibili i relativi siti, ed infine per l'espletamento delle funzioni di vigilanza, di spegnimenti di incendi ed in genere di protezione civile, di soccorso, di assistenza sanitaria e veterinaria;  
b) il divieto di passaggio dei predetti mezzi motorizzati nei sentieri, nelle mulattiere, nelle strade poderali ed interpoderali e nelle piste di esbosco e di servizio forestale, è reso noto al pubblico mediante l'affissione di appositi segnali;  
c) le pubbliche autorità competenti possono altresì disporre l'installazione di apposite chiudende purché venga garantito il passaggio ai soggetti aventi diritto.

## **Art. 78 Zona di tutela archeologica - reticolo della centuriazione**

- 78.01 Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela dei beni di interesse storico-archeologico.
- 78.02 Tali aree sono individuate nelle tavole di P.R.G. con apposita simbologia e consistono:  
a) aree di accertata e rilevante consistenza archeologica, cioè aree interessate da notevole presenza di materiali, già rinvenuti ovvero non ancora toccati da regolari campagne di scavo, ma motivatamente ritenuti presenti, le quali si possono configurare come luoghi di importante documentazione storica;  
b) aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazioni di rinvenimenti; aree di rispetto o integrazione per la salvaguardia di paleo-habitat, aree campione per la conservazione di particolari attestazioni di tipologie e di siti archeologici; aree a rilevante rischio archeologico;  
c) zone di tutela di elementi della centuriazione, cioè aree estese nella cui attuale struttura permangono segni, sia localizzati sia diffusi, della centuriazione.
- 78.03 Per le zone e gli elementi appartenenti alle categorie di cui alle lettere a) e b) dell'art 78.02 valgono gli indirizzi di cui ai successivi art. 78.04,.05,.06, le prescrizioni di cui agli art. 78.07,.08 e le direttive di cui all'art. 78.09.
- 78.04 Le zone e gli elementi di cui al comma 78.03 possono essere inclusi in parchi regionali o provinciali o comunali, volti alla tutela e valorizzazione sia dei singoli beni archeologici che del relativo sistema di relazioni, nonché di altri valori eventualmente presenti, ed alla regolamentata pubblica fruizione di tali beni e valori.

- 78.05 Le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione delle zone e degli elementi di cui al comma 78.03, nonché gli interventi funzionali allo studio, all'osservazione, alla pubblica fruizione dei beni e dei valori tutelati, sono definiti da Piani o progetti pubblici di contenuto esecutivo, formati dagli Enti competenti, previa consultazione con la competente Soprintendenza archeologica, ed avvalendosi della collaborazione dell'Istituto per i beni artistici, culturali e naturali della Regione Emilia Romagna. Tali piani o progetti possono prevedere, oltre alle attività ed agli interventi di cui all'art. 78.07, alle condizioni ed ai limiti eventualmente derivanti da altre disposizioni del presente Piano, la realizzazione di attrezzature culturali e di servizio alle attività di ricerca, studio, osservazione delle presenze archeologiche ed eventuali altri beni e valori tutelati, nonché di posti di ristoro e percorsi e spazi di sosta, ed altresì la realizzazione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, nonché di impianti tecnici di modesta entità.
- 78.06 I piani o progetti di cui al precedente art. 78.05 possono motivatamente, a seguito di adeguate ricerche, variare la delimitazione delle zone e degli elementi appartenenti alle categorie di cui alle lettere a) e b) del comma 78.02, nel senso di riconoscere che zone ed elementi egualmente indicati dal presente Piano appartenenti alle categorie di cui alle lettere a) e b), non possiedono le caratteristiche motivanti tale appartenenza e non sono conseguentemente soggetti alle relative disposizioni.
- 78.07 Fino all'entrata in vigore dei piani o progetti di cui all'art. 78.05, nelle zone e negli elementi compresi nella categoria a) del precedente art. 78.02, oltre alle attività di studio, ricerca, scavo, restauro, inerenti i beni archeologici, nonché gli interventi di trasformazione connessi a tali attività ad opera degli Enti e degli istituti scientifici autorizzati e ferme comunque restando eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla competente Soprintendenza archeologica, sono ammessi solamente:
- a) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, secondo gli ordinamenti colturali in atto all'entrata in vigore del presente Piano, ovvero in conformità agli atti di cui al 2° comma, art. 11 del P.T.P.R. e fermo restando che ogni scavo o aratura dei terreni a profondità superiore a 50 cm deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza archeologica;
  - b) gli interventi sui manufatti edilizi esistenti, ivi inclusi quelli relativi alle opere pubbliche di difesa del suolo, di bonifica e di irrigazione, fermo restando che, ove e fino a quando gli strumenti di pianificazione comunali non abbiano definito gli interventi ammissibili sulle singole unità edilizie esistenti in conformità all'art. 36 e/o al 12° comma dell'art. 40 della L.R. 07/12/78, n°47, sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.
- 78.08 Fatta salva ogni ulteriore disposizione dei piani o progetti di cui all'art. 78.05, nelle zone e negli elementi appartenenti alla categoria di cui alla lettera b) dell'art. 78.02, possono essere attuate le previsioni dei vigenti strumenti urbanistici comunali, fermo restando che ogni intervento è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza archeologica, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione.
- 78.09 Relativamente alle zone ed agli elementi di cui all'art. 78.03, le pubbliche autorità competenti sono tenute ad adeguare, entro tre mesi dall'entrata in vigore del presente Piano, i propri atti amministrativi regolamentari alle seguenti direttive:
- a) l'uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada, ivi compresi i sentieri, nonché le strade poderali ed interpoderali, piste di esbosco e di servizio forestale, è consentito solamente per i mezzi necessari alle attività agricole, zootecniche e forestali, nonché per l'esecuzione, l'esercizio, l'approvvigionamento e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità, e infine per l'espletamento per le funzioni di vigilanza; di spegnimento di incendi e in genere di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria e veterinaria;
  - b) il divieto di passaggio dei predetti mezzi motorizzati nei sentieri, nelle strade poderali ed interpoderali, piste di esbosco e di servizio forestale, è reso noto al pubblico mediante l'affissione di appositi segnali;
  - c) le pubbliche autorità competenti possono altresì disporre l'installazione di apposite chiudende, purché venga garantito il passaggio ai soggetti aventi diritto.
- 78.10 Gli elementi caratterizzanti l'impianto storico della centuriazione di cui alla lettera c) del precedente art.78.02, sono: le strade; le strade poderali ed interpoderali; i canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione; i tabernacoli agli incroci degli assi (edicole); le case coloniche; le piantate ed i relitti dei filari di antico impianto orientati secondo la centuriazione, nonché ogni altro elemento riconducibile attraverso l'esame dei fatti topografici alla divisione agraria romana.
- 78.11 Nelle zone di tutela di elementi della centuriazione:



- a) è fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali degli elementi di cui all'art. 78.10; qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie e canalizie deve possibilmente riprendere gli analoghi elementi lineari della centuriazione e comunque essere complessivamente coerente con l'organizzazione territoriale;
- b) sulle singole unità edilizie esistenti sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo;

#### **Art. 79 Area per impianti di smaltimento dei rifiuti speciali**

- 79.01 Nell'area potenzialmente idonea per gli impianti di smaltimento dei rifiuti speciali individuata nel P.R.G. con apposita simbologia é ammessa l'individuazione dei siti per impianti di stoccaggio provvisorio e/o definitivo di competenza provinciale, sulla base della presentazione di appositi progetti che individuino l'area destinata ad accogliere l'impianto.
- 79.02 L'approvazione del progetto costituirà variante allo strumento urbanistico, oltrechè autorizzazione alla realizzazione.
- 79.03 L'autorizzazione alla gestione verrà data sulla base di un'apposita successiva istanza ritualmente documentata.
- 79.04 Le norme e le modalità attuative sono definite dal piano infraregionale per lo smaltimento dei rifiuti urbani e speciali (art. 8 L.R. 12/07/94, n°27).

#### **Art. 80 Unità di paesaggio di rango comunale**

- 80.01 Le unità di paesaggio di rango comunale sono individuate con apposita simbologia nella tavola P22 scala 1:10.000 di P.R.G. ai sensi dell'art. 6, 5° comma del P.T.P.R., e sono costituite da:
- a) unità di paesaggio di meandreggiamento antico del fiume Po;
  - b) unità di paesaggio della pianura soggetta a meandreggiamento recente e medio-antico;
  - c) unità di paesaggio della bassa pianura;
  - d) unità di paesaggio delle colture a valenza paesistico-ambientale.
- 80.02 In tali ambiti non sono previste prescrizioni specifiche in quanto tali prescrizioni sono state definite, dalle presenti norme, per le aree e per gli elementi omogenei che costituiscono le unità di paesaggio.

## **Titolo V - Norme finali**

### **Capitolo XIII - Norme finali**

#### **Art. 81 Parcheggi privati**

- 81.01 In tutte le nuove costruzioni e nelle ricostruzioni vanno previsti spazi di parcheggio nelle quantità non inferiori a quanto prescritto per le diverse destinazioni delle aree e degli edifici nel comma 81.02.
- 81.02 Tali spazi possono essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero in aree di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, o anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto trascritto. Per destinazioni residenziali può essere computata anche la superficie utile netta delle autorimesse. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente la dotazione di parcheggi privati non può essere ridotta al di sotto delle quantità previste nel presente articolo.

#### **TABELLA- SPAZI PER PARCHEGGIO PRIVATO RELATIVI ALLE COSTRUZIONI**

destinazioni residenziali	mq. 10 per mq. 50 di S.U.
uffici	mq. 10 per mq. 25 di S.U.
supermarket e negozi	mq. 10 per mq. 10 di S.U.
magazzini di deposito	mq. 10 per mq. 100 di S.U.
ristoranti	mq. 10 per mq. 10 di S.U.
teatri, cinematografi e luoghi di divertimento e svago	mq. 10 per mq. 10 di S.U.
impianti industriali e artigianali	mq. 10 per mq. 200 di S.U.
cliniche ed ospedali	mq. 10 per ogni posto letto
altre destinazioni	mq. 10 per mq. 50 di S.U.

Nei casi di impianti sportivi e di impianti scoperti (cinema all'aperto, piste da ballo, campi da gioco e simili) i parcheggi non devono essere inferiori ad un posto-macchina per ogni tre posti di capacità dell'impianto.

#### **Art. 82 Edifici esistenti in contrasto con il P.R.G.**

- 82.01 Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona definite dal P.R.G., ove non sia previsto l'intervento mediante P.U.E. o la destinazione di P.R.G. non preveda l'esproprio, possono subire interventi per adeguarsi alle norme e alle destinazioni delle rispettive zone. Salvo quanto disposto dal successivo punto 82.01.01, sono altresì consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di S.U. ed il mantenimento della destinazione d'uso, ad eccezione di edifici unifamiliari in zone agricole dove è ammesso anche l'aumento per una sola volta fino al 20 % della S.U. esistente senza mutamento della destinazione d'uso.
- 82.01.01 Per gli edifici destinati ad attività insalubri di prima classe di cui al R.D. 27 luglio 1934, n° 1265 e ad attività che per emissione di gas o di altre esalazioni, vapori, fumi, scoli di acque, rifiuti solidi e liquidi, rumore, possono essere cagione di molestia alle persone, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e sono anche ammessi interventi di manutenzione straordinaria purché finalizzati alla eliminazione dei motivi di insalubrità, molestia e nocività.
- 82.02 Nel caso di edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona definite dal P.R.G. preordinati all'esproprio o per i quali è previsto l'intervento mediante P.E.E.P., salvo quanto disposto dai successivi punti 82.02.01. e 82.02.02, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il mantenimento della destinazione d'uso nonché la sua variazione nell'ambito delle categorie indicate all'art 81.
- 82.02.01 Per gli edifici destinati ad attività insalubri si applica il disposto di cui al precedente punto 82.01.01.
- 82.02.02 Per gli edifici situati nelle zone di rispetto delle sedi stradali esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed ampliamento limitato ad edifici uni-bifamiliari da realizzarsi nella parte non prospiciente il fronte stradale con aumento per una sola volta fino al

20% della S.U. esistente senza mutamento della destinazione d'uso; eventuali modifiche delle destinazioni d'uso sono consentite con deliberazione del Consiglio Comunale.

#### **Art. 83 Concessioni rilasciate**

83.01 L'entrata in vigore del presente P.R.G comporta la decadenza delle concessioni edilizie in contrasto con le previsioni del P.R.G stesso, salvo che i relativi lavori siano stati effettivamente iniziati, nel qual caso devono essere completati entro il termine stabilito dalla concessione.

#### **Art. 84 Utilizzazione degli indici urbanistico-edilizi**

84.01 Per la realizzazione delle previsioni del P.R.G non è consentito computare per più di una volta la stessa area per la determinazione degli indici urbanistico-edilizi massimi ammissibili per le singole zone.

#### **Tabelle merceologiche**

XII Mobili, articoli casalinghi, elettrodomestici, apparecchi radio e televisivi ed altri apparecchi per la registrazione e la riproduzione sonora e visiva e materiale accessorio, materiale elettrico.

XIII (ora soppressa e ricompresa nella Tab. XIV) Macchine, attrezzature e articoli tecnici per la agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato.

XIV Prodotti altri (trattasi di una o più categorie merceologiche, tra quelle non comprese nelle tabelle precedenti).

#### **Elenco dei beni strumentali rivolti all'impresa**

Tab. XII mobili  
materiale elettrico, articoli e apparecchi elettrici ed elettronici di qualsiasi tipo.

Tab. XIV cuoi pellami e accessori per calzature  
timbri e targhe  
strumenti di precisione  
materiale elettronico  
auto  
moto e cicli  
roulottes  
ricambi ed accessori per auto-moto-cicli  
pneumatici  
articoli per la nautica  
ferramenta  
articoli enologici  
articoli per l'agricoltura e la zootecnia  
articoli per uso veterinario  
articoli sanitari  
materiali da costruzione e laterizi  
articoli idro-termo sanitari  
colori, vernici e articoli inerenti legnami  
prodotti per rivestimenti e per tappezzeri  
articoli per materassi  
vetri e cristalli  
macchine e articoli tecnici  
pezzi di ricambio per elettrodomestici  
articoli in gomma e affini  
strumentazioni ed apparecchiature per telecomunicazioni

macchine-attrezzature e mobili per ufficio  
materiali da imballaggio  
articoli da rigattiere  
rottami e materiali da recupero  
combustibili liquidi, solidi e gassosi  
gas liquido in bombole  
materiale antincendio-antifortunistico e di segnaletica stradale e indumenti da lavoro  
articoli di allarme e di sicurezza

GEOPROGETTI *Studio Geologico Associato*



# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. IN FUNZIONE GEOLOGICA

## CAPITOLO I - Disposizioni Generali

### Art. I.01 - Campo di applicazione

Sulla base delle indicazioni geomorfologiche, idrogeologiche, geotecniche e fisico-ambientali in genere, emerse nel corso dell'indagine geologica effettuata a corredo del P.R.G., i processi di trasformazione del territorio, disciplinati dalle "Norme Tecniche di Attuazione" e dalle "Tavole di Piano", tramite individuazione delle destinazioni urbanistiche, sono soggetti, sia per quanto riguarda l'attività urbanistica, che per l'uso del suolo, ai vincoli ed alle prescrizioni contenute nelle presenti "Norme Tecniche di Attuazione attinenti gli aspetti geologici", parte integrante della "Relazione geologica" a corredo del P.R.G., che sono di seguito riportate ed inserite nella "Normativa generale".

Le Tavole di Piano individuano con apposita simbologia gli ambiti territoriali all'interno dei quali, in aggiunta e/o integrazione delle prescrizioni dettate per le singole zone urbanistiche, vengono specificati gli ulteriori vincoli o le precauzioni da osservare all'atto dei singoli interventi edilizi.

Tali ambiti non costituiscono delle zone omogenee, ma si sovrappongono a quelle già individuate dal Piano specificandone ulteriormente i contenuti in merito alle particolari condizioni ambientali.

### Art. I.02 - Ambiti individuati dal Piano

Nel territorio comunale si riconoscono i seguenti ambiti particolari:

- A) Aree morfologicamente depresse : sono aree a deflusso difficoltoso e/o concentrato delle acque, che richiedono un adeguato potenziamento delle opere di scolo, nonché un attento controllo sulla circolazione delle sostanze inquinanti.
- B) Aree inondabili: sono zone essenzialmente localizzate lungo le sponde dei corsi d'acqua principali esposte ad esondazioni periodiche.  
Esse coincidono in genere con le fasce tutelate dagli Artt. 17 e 32 del P.T.P.R., per cui valgono le disposizioni più restrittive previste dall'Art. 17; per i corsi d'acqua minori non tutelati, per i quali è tuttavia consigliabile l'istituzione di una fascia di rispetto idraulico, dovranno essere osservate le distanze espressamente indicate nella Tav. P73.  
In queste aree l'edificabilità è preclusa o sconsigliata nella maggior parte dei casi.  
Porzioni di queste aree possono essere recuperate all'edificazione, ovviamente solo nel caso che l'intervento non comporti incompatibili restringimenti della sezione di deflusso del corso d'acqua, mediante sopraelevazione fino alla quota della campagna circostante non esondabile e l'eventuale realizzazione di adeguate opere di difesa spondale.
- C) Aree della pianura già oggetto di allagamenti : sono aree della superficie fondamentale della pianura che, in un passato più o meno recente, sono state invase dall'acqua a seguito di tracimazione dei corsi d'acqua della zona.  
L'edificabilità di queste aree è in genere preclusa, ovvero subordinata a:  
a) - realizzazione di adeguate opere di difesa (ricalibratura dell'alveo, interventi di difesa spondale, ecc.) dei corsi d'acqua responsabili dell'evento  
b) - sopraelevazione del piano di imposta, fino alla quota della campagna circostante non esondabile; in questo caso è altresì condizionata la costruzione di scantinati e seminterrati, alla adozione di idonei accorgimenti costruttivi (impermeabilizzazioni, isolanti, Well point, ecc).
- D) Aree complessivamente favorevoli all'insediamento:  
In questa categoria ricadono le aree nelle quali non sono state riscontrate controindicazioni alla modifica della destinazione d'uso dei terreni, per cui non si rendono necessari approfondimenti di carattere geologico-tecnico e idrogeologico, all'infuori delle verifiche geognostiche tese ad acquisire i parametri geotecnici necessari alla corretta valutazione della capacità portante e dei cedimenti.

Sono in genere caratterizzate da:

- profondità della falda freatica dal p.c. superiore a 4 m.
- capacità portante ammissibile in genere superiore a 1.0 kg/cm<sup>2</sup>
- modesta compressibilità del substrato

In queste aree gli interventi insediativi potranno essere condizionati alla sola applicazione del D.M. 11/03/88

E) Aree relativamente favorevoli all'insediamento

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni alla modifica della destinazione d'uso dei terreni, per superare le quali si rendono tuttavia necessari approfondimenti di carattere geologico-tecnico e idrogeologico, finalizzati alla realizzazione di eventuali opere di sistemazione e bonifica.

Sono in genere caratterizzate da:

- profondità della falda freatica compresa fra 2-4 m. dal p.c.
- capacità portante ammissibile in genere inferiore a 1,0 kg/cm<sup>2</sup>,
- sensibile compressibilità del substrato
- presenza di limitati fenomeni alluvionali

L'edificabilità di queste aree è subordinata, oltre che all'applicazione del D.M. 11/03/88, anche alla realizzazione di approfondimenti di indagine per acquisire una maggior conoscenza geologico-tecnica dell'area e del suo intorno, mediante studi e prove di carattere geotecnico, idrogeologico ed eventualmente idraulico, aventi lo scopo di definire le tipologie costruttive più opportune nonché le opere di sistemazione e bonifica.

F) Aree poco favorevoli all'insediamento

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica della destinazione d'uso dei terreni, consistenti in genere in fenomeni alluvionali di una certa rilevanza, scadenti qualità geotecniche del substrato, presenza di falda a profondità inferiore a 2,0 m. dal p.c.

L'edificabilità di queste aree è subordinata, oltre che all'applicazione del D.M. 11/03/88, anche alla realizzazione di supplementi di indagine per acquisire una maggior conoscenza geologico-tecnica dell'area e del suo intorno, mediante studi e prove di carattere geotecnico, idrogeologico ed idraulico, aventi anche lo scopo di definire le tipologie costruttive più opportune nonché le opere di sistemazione e bonifica:

In queste aree è in genere sconsigliata la realizzazione di scantinati e seminterrati, se non protetti da idonei accorgimenti costruttivi (impermeabilizzazioni, isolanti, Well point, ecc), dovrà inoltre essere dedicata particolare attenzione alla vulnerabilità della falda e alla probabile riduzione della capacità portante prodotta dalla presenza d'acqua nel sedime di fondazione .

### **Art. I.03 - Zonizzazioni di dettaglio**

Le nuove aree inserite in progetto sono state suddivise in "Classi di Edificabilità", così come indicato dalla Circ. R.E.R. 1288/83, sulla base delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione e della profondità dei terreni saturi, acquisiti attraverso specifiche indagini geognostiche di dettaglio; per ogni area vengono definite le possibilità edificatorie, le tipologie edilizie e di fondazione compatibili, nonché le particolari prescrizioni a cui, in genere, dovrà essere assoggettata l'edificazione.

Tali classi costituiscono ulteriori specificazioni di dettaglio, rispetto agli "Ambiti" definiti, a scala territoriale 1:10.000, nel precedente Art.I.02, dedotte dalle indagini geotecniche effettuate nelle varie aree di previsione della "Variante del P.R.G.", per cui le indicazioni espressamente elencate nell'ALL.1, devono ritenersi appunto di ulteriore specificazione e prevalenti su quanto indicato dall'Art.I.02 stesso

#### **CLASSE I -EDIFICABILI CON NORMALI TECNICHE COSTRUTTIVE**

- substrato solido (in genere  $q_{amm} = 1,0 \text{ Kg/cm}^2$ ), presente entro la profondità massima di non oltre 2 m. dal p.c.
- soggiacenza della falda freatica maggiore di 4 m. dal p.c.
- cedimenti potenziali moderati, ma da valutare attentamente in funzione delle sollecitazioni effettive trasmesse dalle fondazioni,
- fondazioni compatibili: superficiali sia continue che isolate, previo dimensionamento delle stesse in funzione dei carichi e dei cedimenti ammissibili del terreno di imposta, da determinarsi con le modalità prescritte alle Sezioni B e C del D.M. 11/03/88

#### **CLASSE II -EDIFICABILI CON NORMALI TECNICHE COSTRUTTIVE PREVIO ACCERTAMENTO DELLA PROFONDITA' E CONTINUITA' DEL SUBSTRATO SOLIDO E DELLA DISTANZA DEI TERRENI SATURI DAL PIANO DI CAMPAGNA**



- substrato solido (in genere  $q_{amm} = 1,0 \text{ Kg/cm}^2$ ), presente entro la profondità massima compresa tra 2 e 3 m. dal p.c.
- soggiacenza della falda freatica in genere compresa tra 2-4 m. dal p.c.
- cedimenti potenzialmente elevati, da valutarsi accuratamente in funzione dei carichi effettivi trasmessi dalle costruzioni
- fondazioni compatibili : superficiali sia continue che isolate, previo dimensionamento delle stesse in funzione dei carichi e dei cedimenti ammissibili del terreno di imposta, da determinarsi attraverso specifiche indagini geotecniche, condotte secondo le modalità di cui alla Sezione "B" del D.M. 11/03/88
- la realizzazione di scantinati e seminterrati, a profondità maggiori di 2 m. dal p.c., è subordinata ad accertamenti preventivi o alla realizzazione di particolari accorgimenti costruttivi (impermeabilizzazioni, diaframmi, "well point", ecc.).

#### CLASSE III -EDIFICABILI CON PARTICOLARI TECNICHE COSTRUTTIVE DEFINITE SULLA BASE DI ACCERTAMENTI GEOGNOSTICI E GEOTECNICI SPECIFICI

- substrato solido profondo, situato a profondità maggiore di m.3 dal p.c.
- soggiacenza della falda freatica in genere compresa tra 1-2 m. dal p.c.
- cedimenti molto elevati, per cui sono necessarie accurate valutazioni in funzione delle caratteristiche geotecniche del substrato e dei carichi effettivi trasmessi dalle costruzioni
- fondazioni compatibili : indirette nella maggior parte dei casi.
- sconsigliabile la realizzazione di scantinati e seminterrati, se non protetti da particolari accorgimenti costruttivi (impermeabilizzazione, "well point", ecc.).

## CAPITOLO II - Zone Residenziali

### Art. II.01

Nei comparti a destinazione residenziale, siano essi di espansione, di completamento o di ristrutturazione, dovranno sempre essere richieste, per ogni concessione edilizia, specifiche indagini geotecniche e/o geofisiche, nel rispetto della normativa vigente (D.M. 11/3/88), che definiscano con precisione le caratteristiche del substrato, attraverso l'analisi della portanza e il calcolo dei cedimenti, anche al fine di stabilire la densità edificatoria massima ammissibile, le tipologie edilizie e di fondazione compatibili, nonché le prescrizioni esecutive a cui dovrà essere assoggettata l'edificazione, al fine di garantire nel tempo la stabilità del complesso terreno-struttura.

- Sono esonerati da tale obbligo ristrutturazioni e nuove costruzioni di modesti edifici fino al limite massimo di due piani fuori terra, purchè impostati su fondazioni continue armate e solidali, trasmettenti carichi unitari massimi, differenziati secondo le diverse classi di edificabilità previste dal precedente Art. I.02.
- Per tali manufatti di modeste dimensioni (D.M. 11/03/88 Sez. A2, commi n° 7 e 8) le indagini e i rilievi possono essere ridotti alla raccolta di dati e notizie in precedenza acquisiti (dei quali però deve essere specificata la fonte), sui quali possa essere basata responsabilmente la progettazione. In questo caso i calcoli geotecnici possono essere omessi, ma la idoneità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con apposita relazione. E' in ogni caso facoltà del progettista avvalersi della collaborazione di un tecnico abilitato in materia.

### Art. II.02

Per tutte le aree sottoposte a Piani Particolareggiati, P.E.E.P., Piani di Recupero, sia pubblici che Privati, è obbligatoria la relazione geologica e analisi geotecnica del terreno, ai sensi dell' Art.49 lett.0 della L.R. 47/78 e successive modificazioni, estesa a tutto il comparto sottoposto ad intervento e sviluppata secondo la "Metodologia di Indagine Geologica" indicata dalla Circ. R.ER. n° 3891/AT.SU del 21/03/74.

A tal fine potrà essere utilizzata l'indagine eseguita a corredo del P.R.G., integrata da indagini geotecniche e/o geofisiche di dettaglio, sufficienti a definire, con preciso riferimento al progetto, anche le necessarie prescrizioni esecutive.

Tali indagini di dettaglio potranno essere effettuate in un'unica soluzione, per tutto il comparto di intervento, con precisi riferimenti ad ogni singolo lotto, o, in alternativa, per ogni singola concessione edilizia.

Sono esonerati da tale obbligo gli interventi di manutenzione ordinaria e di rifinitura e in genere quelli soggetti a semplice "Autorizzazione".

## **Capitolo III - Zone Produttive**

### **Art. III.01**

Ogni intervento edificatorio, ad esclusione di quelli di limitata entità che non incidono sulla stabilità del complesso terreno-struttura, dovrà essere corredato da una specifica indagine geotecnica e/o geofisica con i contenuti e le finalità più sopra specificati, che tenga conto delle diverse caratteristiche di edificabilità riconosciute per le diverse classi di edificabilità previste dalla presente normativa.

### **Art. III.02**

Qualora il tipo di industria ricada fra quelle classificate insalubri ai sensi delle vigenti leggi, e il tipo di intervento comporti l'attivazione di scarichi idroinquinanti, l'indagine dovrà anche precisare l'assetto idrogeologico e di circolazione delle acque della zona, con particolare riferimento al livello delle falde idriche sotterranee ed alle caratteristiche di permeabilità del suolo e del sottosuolo, al fine di definire, preliminarmente, un'efficace protezione delle acque stesse da possibili contaminazioni.

### **Art. III.03**

Per tutte le aree produttive sottoposte a Piani Particolareggiati di Attuazione, sia Pubblici che Privati, vanno osservate le prescrizioni di cui al precedente Art.II.02

## **CAPITOLO IV - Zone Agricole**

### **Art. IV.01**

Gli interventi costruttivi ammessi nelle zone agricole normali, sia i piani pubblici che privati per insediamenti produttivi, sono soggetti alla disciplina edificatoria prevista per le zone residenziali e produttive specificata nei precedenti Capitoli.

### **Art. IV.02**

Per gli insediamenti zootecnici intensivi dediti allo smaltimento sul suolo dei reflui prodotti nell'azienda, dovranno essere osservate le prescrizioni di cui al precedente Art.III.02, sviluppate secondo la metodologia prevista dalla normativa regionale vigente e dall'Allegato 5 de i "Criteri, metodologie e norme tecniche generali" di cui all'Art.2, lettere b),d) ed e) della Legge 10/05/1976, n° 319 e successive modificazioni ed integrazioni.

### **Art. IV.03 - Costruzione di invasi artificiali ad uso agricolo**

La costruzione di invasi artificiali, a norma dell'Art.10 della Legge 10/05/1989, n°183, è soggetta alle disposizioni di cui alla Deliberazione della G.R. n° 3109 del 19 marzo 1990, per cui:

- per gli invasi di capacità superiore a 5000 mc., che determinano un franco d'acqua a livello superiore al piano campagna circostante, deve essere ottenuta la prescritta autorizzazione da parte del "Servizio Provinciale Difesa del Suolo, Risorse Idriche e Forestali" (ex Genio Civile),
- per gli invasi di capacità inferiore a 5000 mc. nonchè per quelli di capacità superiore a 5000 mc. che non determinano franco d'acqua a livello superiore al piano campagna circostante, devono comunque essere trasmessi al "Servizio

- Provinciale Difesa del Suolo, Risorse Idriche e Forestali", gli elaborati progettuali, per parere di competenza, per gli invasi ad uso stoccaggio reflui zootecnici, la cui capacità non può essere maggiore di 5000 mc. per ogni scomparto, deve essere osservata la normativa di cui alla Deliberazione della G.R. n° 3003, del 01 agosto 1995.

I materiali naturali provenienti dagli scavi connessi alla realizzazione di invasi artificiali, se impiegati alla stregua di veri e propri prodotti di cava, rientrano nel campo di applicazione della L.R. n°17/1991, per cui per la loro commercializzazione è necessario che i volumi estratti siano ricompresi nei quantitativi previsti dallo strumento urbanistico di settore (P.A.E.) e che gli invasi artificiali siano previsti e cartograficamente individuati nel PAE medesimo; l'utilizzo di tali materiali è tuttavia consentito nell'ambito della stessa azienda agricola

## **CAPITOLO V - Aree di salvaguardia risorse idriche**

### **Art. V.01 - Zone di salvaguardia delle risorse idriche**

Sono stabilite, sulla base del disposto dell'Art. 4 del D.P.R. 24.05.88 n° 236, aree di salvaguardia dei punti di approvvigionamento di acqua "fornita al consumo umano" (definita secondo le disposizioni della Circolare dell'Assessorato alla Sanità, congiuntamente all'Assessorato all'Ambiente della R.ER., prot. n°32 del 17/12/92) così suddivise :

1. Zona di tutela assoluta: adibita esclusivamente ad opere di presa e a costruzioni di servizio, deve essere recintata per un raggio di almeno 10 m., ove possibile, e provvista di opere di canalizzazione per le acque meteoriche.

2. Zona di rispetto, avente un'estensione di raggio non inferiore a 200 m. dal punto di captazione; tale estensione può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità della risorsa.

Nelle "Zone di Rispetto" sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione o immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) apertura di cave e pozzi
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- l) impianti di trattamento rifiuti;
- m) pascolo e stazzo del bestiame.

Nelle zone di rispetto è inoltre vietato l'insediamento di nuove fognature o pozzi perdenti; per quelli esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

3. Zone di protezione: sono riferite ai bacini imbriferi ed alle aree di ricarica delle falde idriche; in esse possono essere adottate misure relative alla destinazione d'uso del territorio interessato, limitazioni agli insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici.

#### **Art. V.02 - Ricerca di nuove fonti di approvvigionamento idrico**

Per la realizzazione di nuove opere di presa, in riferimento a quanto stabilito dal Decreto Ministero della Sanità 26 marzo 1991, All. II punto 4) e dagli Assessorati alla Sanità e all'Ambiente della R.ER., prot. n° 32 del 17/12/92, dovranno essere seguite le seguenti prescrizioni:

1. In fase di predisposizione dei progetti inerenti la ricerca e la realizzazione di nuove opere di presa (pozzi, sorgenti) a servizio di acquedotti pubblici e privati, l'ubicazione delle opere di presa medesime dovrà avvenire nel rispetto dei divieti e dei vincoli previsti dagli Artt. 4, 5 e 6, del D.P.R. 236/88.
2. Al fine di rendere possibili azioni preventive e di tutela degli acquiferi destinati ad uso potabile, i progetti per la ricerca e la realizzazione di nuove fonti di approvvigionamento dovranno essere accompagnati dall'esecuzione di un adeguato "studio" dell'area, finalizzato a definire le condizioni di vulnerabilità della risorsa idrica considerata.
3. Sotto il profilo metodologico e di contenuto, detto studio dovrà contenere quantomeno la descrizione e la rappresentazione :
  - delle caratteristiche geolitologiche ed idrogeologiche necessarie a descrivere l'acquifero considerato;
  - dei fattori antropici o naturali, presenti anche al di fuori delle zone di rispetto, che possono influenzare la qualità dell'acqua che si intende utilizzare.

## **CAPITOLO VI - Disposizioni varie**

### **Art. VI.01**

Il D.M. 11/03/88 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione" prescrive, alla sezione A<sub>3</sub>, che *"...i risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici debbano essere esposti in una Relazione Geotecnica, e, nei casi che le stesse Norme prescrivano uno studio geologico, deve essere redatta anche una Relazione Geologica, che fanno parte integrante degli atti progettuali."*

La Circolare LL.PP n° 30483 del 24/09/88, alla sezione A<sub>3</sub>, definisce i contenuti dei due tipi di "Relazione" che debbono far parte degli atti progettuali, come segue:

- a) **Relazione geologica** prescritta solo per le sezioni E, F, G, H, I, L, M e O dello stesso D.M., a firma di tecnico abilitato

(solo iscritti all'Ordine dei Geologi - parere II Sezione del Consiglio di Stato n°164, del 25 marzo 1992)

Essa deve comprendere ed illustrare :

- la situazione litostratigrafica locale con definizione dell'origine e composizione dei litotipi presenti, del loro stato di alterazione e degradabilità;
- i lineamenti geomorfologici della zona e i processi morfologici in atto e/o potenziali;
- lo schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea.
- gli elaborati grafici e la documentazione delle indagini, sia appositamente effettuate che di carattere storico e di esperienza locale.

In linea di massima è necessaria per i tipi di intervento indicati nella Circolare R.ER. n°12831 del 23/06/82, punto 1).

- b) **Relazione geotecnica** prescritta per tutte le opere oggetto dello stesso D.M. 11/03/88 (Punto B5, comma 4°), anche di "modesto rilievo" (Punto A<sub>2</sub>, penultimo ed ultimo comma), deve essere redatta secondo i contenuti e le modalità indicate nella sezione A<sub>3</sub> della Circ. LL.PP. n°30483/88, a firma di tecnico abilitato (solo iscritti agli Ordini Professionali di Geologi e Ingegneri - Sentenze Consiglio di Stato n°154/94 e n°701/95).

Essa deve comprendere ed illustrare :

- la localizzazione dell'area interessata;
- i criteri di programmazione ed i risultati delle indagini in sito e di laboratorio, nonché le tecniche adottate;
- la scelta dei parametri geotecnici di progetto riferiti alle caratteristiche della costruenda opera;
- il programma di eventuali ulteriori indagini, che si raccomandano per la successiva fase esecutiva.
- scelta e dimensionamento del manufatto, risultati dei calcoli geotecnici, conclusioni tecniche, procedimenti costruttivi e controlli; essa deve inoltre essere completa di tutti gli elaborati grafici ed analitici necessari per la precisa comprensione del progetto.

La caratterizzazione geotecnica e la ricostruzione geologica devono essere reciprocamente coerenti e fare riferimento l'una all'altra.

## INDICE

### Titolo I - Disposizioni generali

#### Capitolo I - Generalità

- Art. 1** Finalità delle norme ed elaborati del P.R.G. pag. 1  
**Art. 2** Trasformazione urbanistica ed edilizia pag. 2

#### Capitolo II - Indici urbanistico-edilizi

- Art. 3** Indici urbanistici pag. 3  
**Art. 4** Indici edilizi pag. 3  
**Art. 5** Distanze e altezze pag. 4  
**Art. 6** Applicazione degli indici pag. 5

#### Capitolo III - Categorie di intervento e loro definizioni

- Art. 7** Categorie d'intervento pag. 6  
**Art. 8** Manutenzione ordinaria pag. 6  
**Art. 9** Manutenzione straordinaria pag. 6  
**Art. 10** A1 - Restauro scientifico pag. 7  
**Art. 11** A2 - Restauro e risanamento conservativo pag. 7  
**Art. 12** A3 - Ristrutturazione edilizia pag. 9  
**Art. 13** Demolizione con o senza ricostruzione pag. 9  
**Art. 14** Nuova edificazione pag. 10  
**Art. 15** Variazione della destinazione d'uso pag. 10  
**Art. 16** A4 - Ristrutturazione urbanistica pag. 11  
**Art. 17** Nuovo impianto pag. 12  
**Art. 18** Attrezzature del territorio pag. 12  
**Art. 19** Uso e tutela delle risorse naturali pag. 12

### Titolo II - Attuazione del P.R.G.

#### Capitolo IV - Programmata attuazione del P.R.G.

- Art. 20** Programma Pluriennale di Attuazione pag. 13

#### Capitolo V - Strumenti di attuazione

- Art. 21** Strumenti di attuazione del P.R.G. pag. 14  
**Art. 22** Piani urbanistici esecutivi pag. 14  
**Art. 23** Piani particolareggiati di iniziativa pubblica pag. 15  
**Art. 24** Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) pag. 16  
**Art. 25** Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.) pag. 17  
**Art. 26** Piani di recupero di iniziativa pubblica pag. 17  
**Art. 27** Piani particolareggiati di iniziativa privata pag. 18  
**Art. 28** Piani di recupero di iniziativa privata pag. 19

<b>Art. 29</b>	Elementi costitutivi degli strumenti di attuazione (P.U.E.) del P.R.G.	pag. 19
<b>Art. 30</b>	Convenzioni	pag. 20
<b>Art. 31</b>	Opere di urbanizzazione e standard urbanistici	pag. 20
<b>Art. 32</b>	Programmi integrati di intervento	pag. 21
<b>Art. 33</b>	Intervento edilizio diretto	pag. 22
<b>Art. 34</b>	Concessione onerosa	pag. 24
<b>Art. 35</b>	Concessione convenzionata	pag. 24
<b>Art. 36</b>	Concessione gratuita	pag. 24
<b>Art. 37</b>	Autorizzazione edilizia	pag. 25
<b>Art. 38</b>	Denuncia di inizio attività (D.I.A.)	pag. 25
<b>Art. 39</b>	Autorizzazione amministrativa	pag. 26

## Titolo III - Disciplina d'uso del territorio comunale

### Capitolo VI - Zonizzazione

<b>Art. 40</b>	Suddivisione del territorio comunale in zone	pag. 27
----------------	--	---------

### Capitolo VII - Zone A: culturali-ambientali

<b>Art. 41</b>	Norme generali	pag. 28
<b>Art. 42</b>	Disciplina di intervento della zona Aa e della zona Ab	pag. 28
<b>Art. 43</b>	Unità minime di intervento	pag. 28
<b>Art. 44</b>	Destinazioni d'uso	pag. 29
<b>Art. 45</b>	Prescrizioni di carattere generale	pag. 29

### Capitolo VIII - Zone B e C: a prevalente destinazione residenziale

<b>Art. 46</b>	Destinazioni d'uso ammesse	pag. 30
<b>Art. 47</b>	Zone B1 - edificate sature	pag. 30
<b>Art. 48</b>	Zone B2 - edificate di integrazione	pag. 30
<b>Art. 49</b>	Zone B3 - di completamento	pag. 31
<b>Art. 50</b>	Zone C1 - di espansione in corso di attuazione	pag. 31
<b>Art. 51</b>	Zone C2 - di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica (R.U.)	pag. 31
<b>Art. 52</b>	Zone a verde privato	pag. 32

### Capitolo IX - Zone D: a prevalente destinazione produttiva

<b>Art. 53</b>	Destinazioni d'uso ammesse	pag. 33
<b>Art. 54</b>	Zone D1 - industriali ed artigianali esistenti e di completamento	pag. 34
<b>Art. 55</b>	Zone D2 - artigianali ed industriali di nuovo impianto	pag. 34
<b>Art. 56</b>	Prescrizioni di carattere generale	pag. 34
<b>Art. 57</b>	Zone D3 - commerciali esistenti	pag. 35
<b>Art. 58</b>	Zone D4 - commerciali di nuovo impianto	pag. 35
<b>Art. 59</b>	Zone D5 - ricettive esistenti	pag. 35
<b>Art. 60</b>	Zone D6 - miste di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica (R.U.)	pag. 36
<b>Art. 61</b>	Zona P.A.E. approvato ed in corso di attuazione	pag. 36

## Capitolo X - Zone E: destinate all'agricoltura

<b>Art. 62</b>	Destinazioni d'uso e norme generali	pag. 37
<b>Art. 63</b>	Zone E1 - agricole normali	pag. 39
<b>Art. 64</b>	Zone E2 - agricole di rispetto all'abitato	pag. 39
<b>Art. 65</b>	Zone E3 - connesse e di servizio all'agricoltura	pag. 40
<b>Art. 66</b>	Zone E4 - agricole di valore ambientale	pag. 40

## Capitolo XI - Zone F e G : pubbliche e di uso pubblico

### Zone H : private di uso pubblico

<b>Art. 67</b>	Zone F - attrezzature pubbliche di interesse, generale	pag. 41
<b>Art. 68</b>	Zone F1 - attrezzature pubbliche di interesse urbano-territoriale	pag. 41
<b>Art. 69</b>	Zone F2 - destinate alla viabilità	pag. 42
<b>Art. 70</b>	Rispetto alle grandi strutture di approvvigionamento energetico e di bonifica	pag. 43
<b>Art. 71</b>	Zone G - servizi pubblici di frazione	pag. 43
<b>Art. 72</b>	Salvaguardia e potenziamento del verde e delle alberature	pag. 44
<b>Art. 73</b>	Zona H - per servizi privati	pag. 44

## Titolo IV - Disciplina della zone di tutela

### Capitolo XII - Zone I: di tutela dei corsi d'acqua, naturalistica, ambientale, archeologica

<b>Art. 74</b>	Invasi ed alvei dei corsi d'acqua	pag. 45
<b>Art. 75</b>	Zona di tutela naturalistica	pag. 45
<b>Art. 76</b>	Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua	pag. 45
<b>Art. 77</b>	Zone di tutela ambientale	pag. 47
<b>Art. 78</b>	Zona di tutela archeologica - reticolo della centuriazione	pag. 49
<b>Art. 79</b>	Area per impianti di smaltimento dei rifiuti speciali	pag. 50
<b>Art. 80</b>	Unità di paesaggio di rango comunale	pag. 51

## Titolo V - Norme finali

### Capitolo XIII - Norme finali

<b>Art. 81</b>	Parcheggi privati	pag. 52
<b>Art. 82</b>	Edifici esistenti in contrasto con il P.R.G.	pag. 52
<b>Art. 83</b>	Concessioni rilasciate	pag. 53
<b>Art. 84</b>	Utilizzazione degli indici urbanistico-edilizi	pag. 53
Tabelle merceologiche - Elenco dei beni strumentali rivolti all'impresa		pag. 53

**Allegato P7<sub>5</sub> - N.T.A. del P.R.G. in funzione geologica** pag. 55

### Capitolo I - Disposizioni generali

<b>Art. I.01</b>	Campo di applicazione	pag. 57
<b>Art. I.02</b>	Ambiti individuati dal Piano	pag. 57



**Art. I.03** Zonizzazioni di dettaglio pag. 58

## Capitolo II - Zone residenziali

**Art. II.01** pag. 59

**Art. II.02** pag. 59

## Capitolo III - Zone produttive

**Art. III.01** pag. 59

**Art. III.02** pag. 60

**Art. III.03** pag. 60

## Capitolo IV - Zone agricole

**Art. IV.01** pag. 60

**Art. IV.02** pag. 60

**Art. IV.03** Costruzione di invasi artificiali ad uso agricolo pag. 60

## Capitolo V - Aree di salvaguardia risorse idriche

**Art. V.01** Zone di salvaguardia delle risorse idriche pag. 60

**Art. V.02** Ricerca di nuove fonti di approvvigionamento idrico pag. 61

## Capitolo VI - Disposizioni varie

**Art. VI.01** pag. 61