
COMUNE di RUBIERA

(Prov. di Reggio Emilia)


V.G. al P.R.G.
NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE.

(aggiornate in seguito a varianti)

Il Sindaco:

Prof.ssa ANNA POZZI

Il Redattore:

Arch. MASSIMO CALZOLARI

L'Ufficio Tecnico:

Geom. VINCENZO UGOLINI

Geom. ADELMO DAVOLI

I Collaboratori:

Arch. LORENZA MANZINI

Geom. NEIL RIMONDI

Adozione Il 13 Maggio 2000	Pubblicazione Il 6 Settembre 2000	Controdeduzione Il 16 e 17 Luglio 2001	Approvazione Il 27 Novembre 2001
-------------------------------	--------------------------------------	---	-------------------------------------

Aggiornamento con seguenti varianti

Adozione Il 15 aprile 2004	Approvazione Il 06 giugno 2005	Evidenziate nel testo col simbolo (+)
Adozione Il 15 novembre 2006	Approvazione Il 26 giugno 2007	Evidenziate nel testo col simbolo (+)
Adozione Il 08 agosto 2008	Approvazione Il 28 novembre 2008	Evidenziate nel testo col simbolo (+)
Adozione Il 27 settembre 2011	Approvazione Il 27 aprile 2012	Evidenziate nel testo col simbolo (+)

INDICE

ABBREVIAZIONI UTILIZZATE NEL TESTO.....	1
TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
CAPO I. VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL P.R.G.....	3
Art. 1) Piano Regolatore Generale.....	3
Art. 2) Natura e competenze della V.G. al P.R.G.	4
Art. 3) Elementi costitutivi della V.G. al P.R.G.	5
Art. 4) Validità ed efficacia del P.R.G.....	7
Art. 5) Piano dei servizi.....	8
Art. 6) Edifici preesistenti e previsioni di P.R.G.	9
Art. 7) Utilizzazioni provvisorie delle aree a destinazione pubblica.....	10
CAPO II. ATTUAZIONE DELLA V.G. AL P.R.G.....	12
Art. 8) Trasformazioni disciplinate dal P.R.G.	12
Art. 9) Attuazione del P.R.G.....	14
Art. 10) Strumenti urbanistici attuativi.....	14
Art. 11) Elementi costitutivi degli strumenti urbanistici attuativi.....	16
Art. 12) I P.R.U. (Programmi di Riqualificazione Urbana).....	20
Art. 13) Interventi edilizi diretti.....	27
Art. 14) Progetto d'Intervento Coordinato.....	28
Art. 15) Concessioni Edilizie.....	29
Art. 16) Aggiornamento della cartografia del territorio comunale.....	30
Art. 17) Rilevazione d'errori materiali negli elaborati del P.R.G.	31
CAPO III. DISCIPLINA REGOLANTE LE TRASFORMAZIONI EDILIZIE.....	32
Art. 18) A1. Restauro scientifico.....	32
Art. 19) A.2.A. -Restauro e risanamento conservativo di tipo A.....	33
Art. 20) A.2.B. Restauro e risanamento conservativo di tipo B.....	34

Art. 21) A.2.C. Ripristino Tipologico	35
Art. 22) A.2.D. Recupero, risanamento e valorizzazione delle aree libere.	35
Art. 23) A.3. Ristrutturazione edilizia	36
Art. 24) A.3.1 Ripristino edilizio.	37
Art. 25) A.4. Ristrutturazione urbanistica	38
Art. 26) A.5. Ampliamenti e/o Sopraelevazioni.....	38
Art. 27) A.6. Opere interne.	39
Art. 28) A.7. Manutenzione ordinaria.	39
Art. 29) A.8. Manutenzione straordinaria.	40
Art. 30) A.9. Demolizione senza ricostruzione.	41
Art. 31) A.10. Demolizione e ricostruzione.	41
Art. 32) A.11. - A.12. Modifica di destinazione d’uso con e senza opere.....	42
Art. 33) A.13. Suddivisione di un’unità preesistente in più unità immobiliari, con o senza opere.....	43
Art. 34) A.14. Interventi di nuova costruzione.....	43
Art. 35) A.15. Riqualificazione delle strutture edificate esistenti.	44
CAPO IV. PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI.	46
Art. 36) Edificabilità delle aree.	46
Art. 37) Parametri urbanistici e edilizi: definizioni.....	46
Art. 38) Utilizzazione degli indici edilizi.	54
Art. 39) Norme sulle Distanze e sulle fasce di rispetto.	55
Art. 40). Controllo del carico idraulico sui bacini.....	62
Art. 41) Applicazione dei parametri urbanistici.	68
Art. 42) Applicazione dei parametri urbanistici nei comparti tra loro collegati attraverso i PRU ed appositamente indicati nella cartografia di P.R.G.....	69
CAPO V. STANDARD DI P.R.G.	71
Art. 43) Opere ed aree d’urbanizzazione primaria.	71
Art. 44) Aree ed opere d’urbanizzazione secondaria e standards urbanistici.	73
Art. 45) Spazi di sosta e parcheggi.....	74
Art. 46) Parcheggi di pertinenza.	76
TITOLO II. TUTELA DELL’AMBIENTE.....	79
CAPO VI. PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DELL’AMBIENTE, DELL’IDENTITÀ CULTURALE E DELL’INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO.....	79
Art. 47). Unità di Paesaggio ed identità territoriale.....	79
Art. 48). Salvaguardia, tutela e valorizzazione di particolari elementi ed ambiti.....	80
Art. 49). Verde Privato.....	91
Art. 50). Invasi ed alvei di laghi, bacini, corsi d’acqua e loro zone di tutela.	92
Art. 51). Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale.	106
Art. 52). Zone di tutela naturalistica: F.1, Riserva Naturale Orientata Casse d’espansione del Fiume Secchia; F.2, dei Laghi di Calvetro.	111

Art. 53). Ambiti di tutela dei pozzi acquedottistici.	114
Art. 54). Divieto d'installazione d'impianti tecnologici.	116
TITOLO III. ZONIZZAZIONE.....	118
CAPO VII. SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE E FUNZIONI COMPATIBILI INSEDIABILI.	118
Art. 55). Suddivisione in zone del territorio comunale.	118
Art. 56). Carattere vincolante delle destinazioni di zona.	121
Art. 57). Destinazioni d'uso.	122
Art. 58). Destinazione d'uso nelle diverse zone omogenee.	137
CAPO VIII. IL TERRITORIO URBANO.....	142
Art. 59). Zone omogenee di tipo "A".....	142
Art. 60). Zone omogenee di tipo "B".....	142
Art. 61). Zone omogenee di tipo "C".....	150
Art. 62). Zone omogenee di tipo "D".....	159
Art. 63). Zone omogenee di tipo D.1.a.	161
Art. 64). Zone omogenee di tipo D.1.b.	162
Art. 65). Zone omogenee di tipo D.1.c.	163
Art. 66). Zone omogenee di tipo D.2.a.	165
Art. 67). Zone omogenee di tipo D.2.b.	167
Art. 68). Zone omogenee di tipo D.2.c.	168
Art. 69). Zone omogenee di tipo D.3.a.	170
Art. 70). Zone omogenee di tipo D.3.b.	171
Art. 71). Zone omogenee di tipo D.3.c.	172
Art. 72). Zone omogenee di tipo D.4.a.	174
Art. 73). Zone omogenee di tipo D.4.b.	175
Art. 74). Zone omogenee di tipo D.5.a.	177
Art. 75). Zone omogenee di tipo D.5.b.	179
Art. 76). Zone omogenee di tipo D.5.c.	181
Art. 77). Zone omogenee di tipo D.6.a. e D.6.b.	183
Art. 78). Zone omogenee di tipo D.7.a.	185
Art. 79). Zone omogenee di tipo D.7.b.	187
Art. 80). Zone omogenee di tipo D.8.a.	188
Art. 81). Zone omogenee di tipo D.8.b.	189
Art. 82). Zone omogenee di tipo D.9.a.	191
Art. 83). Zone omogenee di tipo F.3.	192
CAPO IX. IL TERRITORIO EXTRAURBANO.	194
Art. 84). Zone territoriali omogenee di tipo "E": Classificazione.....	194
Art. 85). Zone agricole normali E.1.	197
Art. 86). Zone agricole dei dossi di pianura E.2.	205
Art. 87). Zone agricole di valore culturale e paesaggistico-ambientale E.3.	211

Art. 89). Indirizzi particolari da adottarsi negli interventi relativi agli edifici zootecnici consentiti.....	215
Art. 90). Edifici Produttivi in attività, siti in zona agricola e specificamente individuati nella cartografia di V.G. al P.R.G.....	220
Art. 91). Soggetti attuatori.....	221
CAPO X. ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE: ZONE OMOGENEE DI TIPO F.....	223
Art. 92). Zone destinate alla viabilità ed alle ferrovie.....	223
Art. 93). Piste ciclabili.....	224
CAPO XI. ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE: ZONE OMOGENEE “G”.....	226
Art. 94). Zone a verde pubblico “G1”.....	226
Art. 95). Zone a verde pubblico attrezzato “G1”.....	226
Art. 96). Zone per attrezzature pubbliche di servizio “G2”.....	227
Art. 97). Zone per parcheggi pubblici.....	228
CAPO XII. NORME PER L’INSEDIAMENTO E LE TRASFORMAZIONI DELLE ATTIVITA’ COMMERCIALI.....	230
Art. 98). Norme per le attività commerciali di vicinato esistenti e di nuovo impianto.....	230
Art. 99). Norme per le attività commerciali medio-piccole, esistenti e di nuovo impianto..	231
Art. 100). Trasformazione delle attività commerciali esistenti e di nuovo impianto in centri commerciali di vicinato.....	233
Art. 101). Trasformazione delle attività commerciali esistenti situate all’interno ed all’esterno del comparto denominato P.P.A. e costituenti la struttura M.DUE s.r.l.....	234
CAPO XIV. NORME SPECIALI.....	235
Art. 102. Norma speciale per gli edifici inclusi in aree destinate alle attività estrattive.	235
Art. 103. Norma di salvaguardia operante sino all’approvazione del P.A.I.....	237
Art. 104. Prescrizioni in materia di regimazione delle acque meteoriche	237 (+)

ABBREVIAZIONI UTILIZZATE NEL TESTO.

P.R.G = Piano Regolatore Generale
V.G. al P.R.G. = Variante Generale al P.R.G.
L.n. = Legge Nazionale
L.R. = Legge Regionale
D.L. = Decreto Legislativo
D.M. = Decreto Ministeriale
D.I. = Decreto Interministeriale
R.E. = Regolamento Edilizio
P.T.R. = Piano Territoriale Regionale
P.T.P.R. = Piano Territoriale Paesistico Regionale
P.T.C.P. = Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
P.R.I.T. = Piano Regionale Integrato dei Trasporti
P.T.B. = Piano dei Trasporti di Bacino
P.I.A.E. = Piano Infraregionale delle Attività Estrattive
P.A.E. = Piano delle Attività Estrattive
C.T.R. = Carta Tecnica Regionale
N.T.A. = Norme Tecniche d'Attuazione del PRG
B.C. = Beni Culturali
S.U.c. = Superficie Utile complessiva
S.a. = Superficie accessoria;
S.n.r. = Superficie non residenziale
S.n. = Superficie netta
S.A.U. = Superficie Agraria Utile
P.P. = Piano Particolareggiato
P.R.U. = Piano di Riqualificazione Urbana
P.E.E.P. = Piano per l'Edilizia Economica e Popolare
E.R.P. = Edilizia Residenziale Pubblica
P.I.P. = Piani Insediamenti Produttivi
P.S.A. = Piani di Sviluppo Aziendale
I.A.T.P. = Imprenditore Agricolo a Titolo Principale
P.Q.S.A. = Programma di Qualificazione e Sviluppo Aziendale
P.A. = Pubblica Amministrazione

LL.PP. = Lavori Pubblici

U.T.C. = Ufficio Tecnico Comunale

U1 = Urbanizzazione Primaria

U2 = Urbanizzazione Secondaria

U.d.P. = Unità di Paesaggio

G.R. = Giunta Regionale

R.E.R. = Regione Emilia Romagna

Del. = Delibera (di Consiglio Comunale o di Giunta Comunale)

Succ. mod. e integr. = successive modifiche ed integrazioni

**TITOLO I.
DISPOSIZIONI GENERALI.**

**CAPO I.
VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL P.R.G.**

**Art. 1)
Piano Regolatore Generale**

- 1) La presente V.G. al P.R.G., è redatta dal Comune di Rubiera ed assume validità per ciascun ambito comunale, mediante l'applicazione delle presenti Norme Tecniche d'Attuazione (NTA) e degli elaborati grafici di cui al successivo art. 3).
- 2) Le presenti Norme Tecniche d'Attuazione sostituiscono integralmente quelle precedenti e s'integrano con la disciplina particolareggiata dei beni culturali, con gli indirizzi per il riassetto del paesaggio, con le norme del piano dei servizi, con le disposizioni in materia commerciale, D.L.n.° 114 del 31/03/1998, L.R. 14 del 05/07/1999 e successivi criteri applicativi, con gli indirizzi per la riqualificazione urbana.
- 3) La zona omogenea A, del Centro Storico, è sottoposta alla specifica disciplina particolareggiata in vigore che è integralmente confermata.
- 4) Per quanto attiene la pianificazione del commercio si precisa che gli standard e le tipologie programmate si riferiscono ad un comune con popolazione uguale o maggiore di 10000 abitanti, in quanto, al 31/12/1998, a Rubiera risiedevano 10231 unità.

Art. 2)**Natura e competenze della V.G. al P.R.G.**

- 1) La V.G. al P.R.G. disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio entro i confini amministrativi comunali, in funzione delle esigenze di sviluppo socio-economico, della tutela dei valori storico-culturali e ambientali, della salvaguardia e della valorizzazione delle risorse naturali e produttive, nonché della conservazione dei monumenti e dei valori urbani collettivi, così come disposto dall'art. 12 della L.R. 47/78.
- 2) La V.G. al P.R.G. prescrive disposizioni generali e puntuali per tutti gli interventi di trasformazione fisica, per le utilizzazioni del territorio e degli immobili ricadenti entro i confini comunali, in applicazione delle vigenti disposizioni di legge.
- 3) La V.G. al P.R.G. è stata elaborata ai sensi della Legge n. 1150/42 e succ. modif. ed integr. ed ai sensi della Legge Regionale n. 47/78 e succ. modif. ed integr., con particolare riferimento alla Legge Regionale n. 6/95, nonché nel rispetto delle altre norme legislative in materia di pianificazione urbanistica e commerciale, vigenti nel territorio nazionale e regionale.
- 4) Le previsioni della presente V.G. al P.R.G. si conformano, inoltre, alle disposizioni e alle indicazioni della pianificazione regionale e provinciale, con particolare riferimento a:
 - Piano Territoriale Regionale dell'Emilia Romagna (P.T.R.);
 - Piano Territoriale Regionale Paesistico dell'Emilia Romagna (P.T.P.R.);
 - Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Reggio Emilia (P.T.C.P. di Reggio Emilia);
 - Piano Infraregionale delle Attività Estrattive (P.I.A.E.);
 - Piano Provinciale della Viabilità.
- 5) La programmazione urbanistica sottesa alla V.G. al P.R.G., recepisce integralmente le scelte operate dal P.A.E. in vigore e rinvia al suo dispositivo normativo, per quanto concerne le trasformazioni dei territori inclusi nelle zone e nei comparti estrattivi previsti.
- 6) In conseguenza dell'adozione ed approvazione della presente V.G. al P.R.G., la disciplina urbanistica del territorio comunale sarà regolata dalle seguenti Norme d'Attuazione, unitamente agli elaborati grafici del P.R.G. che indirizzano e prescrivono, sia per la definizione degli strumenti urbanistici attuativi, sia per la disciplina diretta delle costruzioni e delle trasformazioni d'uso, nell'intero territorio comunale.

Art. 3)

Elementi costitutivi della V.G. al P.R.G.

- 1) La presente V.G. al PRG è stata redatta sulla Carta Tecnica Regionale aggiornata al 1985, ottenuta quale scansione, attraverso processo informatico.
- 2) Gli edifici mancanti sulla cartografia, a partire dalla data d'edizione sopra citata, ma realizzati con regolare concessione edilizia, devono intendersi, a tutti gli effetti, edifici legali, alla stessa stregua di quelli compiutamente rappresentati.
- 3) Eventuali difformità di distanze tra la C.T.R. e il Catasto, possono derivare, oltre che dalle note differenze che contraddistinguono le due cartografie, anche da lievi imperfezioni dovute all'operazione eseguita con la scansione informatica.
- 4) Sono elementi costitutivi della V.G. al P.R.G. del comune di Rubiera:
 - Relazione dello Schema Preliminare alla V.G. al P.R.G. e relative schede;
- 5) Sono inoltre elementi costitutivi della V.G. al P.R.G. di Rubiera **le relazioni e le tavole d'analisi e di progetto dell'indagine geomorfologica del territorio comunale:**

Fascicolo N. 1	Studio geomorfologico ed idrogeologico. Relazione Tecnica.	
Fascicolo N. 2	Studio Archeologico. Relazione Tecnica	
Fascicolo N. 3	Studio Idrologico ed Idraulico. Relazione Tecnica.	
Tavola N. 1	Carta geomorfologica	Scala 1:10000
Tavola N. 2	Carta delle isobate del tetto delle ghiaie e dell'infiltrabilità dei suoli.	Scala 1:10000
Tavola N. 3	Carta piezometrica.	Scala 1:10000
Tavola N. 4	Carta della soggiacenza della falda profonda.	Scala 1:10000
Tavola N. 5	Carta della soggiacenza della falda superficiale.	Scala 1:10000
Tavola N. 6	Carta della vulnerabilità idrogeologica.	Scala 1:10000
Tavola N. 7	Carta delle Unità fisiche di Paesaggio	Scala 1:10000
Tavola N. 8	Carta di progetto per la tutela fisica del territorio.	Scala 1:10000
Tavola N. 9	Carta archeologica.	Scala 1:10000
Tavola N. 10	Rete scolante.	Scala 1:10000
Tavola N. 11	Bacini di scolo.	Scala 1:10000
Tavola N. 12	Reticolo Artificiale ed Aree Allagabili.	Scala 1:10000
Tavola N. 13	Aree a Rischio di Esondazione del Torrente Tresinaro.	Scala 1:10000
Tavola N. 14	Individuazione delle aree con caratteristiche omogenee e d'impermeabilità P.R.G. vigente.	Scala 1:10000
Tavola N. 15	Individuazione delle aree con caratteristiche omogenee di imper-	Scala 1:10000

meabilità P.R.G. di Progetto.

Tavola N. 16	Sovrapposizione P.R.G. vigente con P.R.G. di Progetto.	Scala 1:10000
Tavola N. 17	Rete Irrigua.	Scala 1:10000
Tavola N. 18	Aree dominate dall'irrigazione.	Scala 1:10000

tavole di progetto del sistema idraulico nelle aree oggetto d'intervento: (P)

Tavola N. 19	Individuazione aree oggetto d'intervento Sud-Ovest.	Scala 1:5000
Tavola N. 20	Individuazione aree oggetto d'intervento Sud-Est.	Scala 1:5000
Tavola N. 21	Individuazione aree oggetto d'intervento Nord-Ovest.	Scala 1:5000
Tavola N. 22	Individuazione aree oggetto d'intervento Nord-Est.	Scala 1:5000
Tavola N. 23	Individuazione dei Bacini scolanti ad interventi ultimati.	Scala 1:5000

tavole, relazioni e discipline di Progetto Urbanistico della V.G. al P.R.G. di Rubiera,

- Relazione Illustrativa della V.G. al P.R.G.; (I)
- N.T.A. Norme Tecniche d'Attuazione; (P)
- Studio di fattibilità Geologico-Geotecnica; (P)
- Catalogazione dei Beni Culturali; (P)
- Relazione della Disciplina dei Beni Culturali; (I)
- Disciplina dei Beni Culturali; (P)
- Indirizzi di Riqualificazione Urbana e relative schede; (I)
- Indirizzi per la Riqualificazione Ambientale e Paesistica; (I)
- Piano dei Servizi; (I)
- Elaborati Grafici di P.R.G.:
 - Tav.1: Quadro di riferimento urbanistico e territoriale; Scala 1:25000; (I)
 - Tav.2: Stato di fatto; Scala 1:10000; (I)
 - Tav.3: Sintesi degli obiettivi; Scala 1:10000; (I)
 - Tav.4: Il sistema storico-culturale; Scala 1:10000; (P)
 - Tav.5: Il sistema viario e ferroviario; Scala 1:10000; (P)
 - Tavv.6 nord e 6 sud: Azzonamento; Scala 1:5000; (P)
 - Tavv.7 nord e 7 sud: Piano dei Servizi; Scala 1:5000; (I)
 - Tavv.8 nord e 8 sud: Il sistema commerciale di Rubiera; Scala 1:5000; (P)
 - Tavv.9 nord e 9 sud: Previsioni per il piano del commercio di Rubiera; Scala 1:5000; (P)
 - Tavv.10 nord, 10 centro e 10 sud: Indirizzi per la riqualificazione urbana; Scala 1:2000. (I)

Le tavole e gli elaborati contadistinti dalla (P) hanno carattere prescrittivo, mentre quelle contassegnate con (I) di mero indirizzo, salvo diverse specifiche determinazioni

dell'Amministrazione Comunale o laddove non sia diversamento espresso dalle presenti N.T.A.

Art. 4)

Validità ed efficacia del P.R.G.

- 1) Il presente P.R.G. ha validità giuridica a tempo indeterminato ed è sottoposto a revisione periodica, di norma, ogni dieci anni. Esso si basa su elementi di previsione decennale e può essere soggetto a varianti, nei modi e nelle procedure di legge.
- 2) Sopravvenute determinazioni di legge o nuove disposizioni contenute in piani territoriali sovraordinati, saranno operanti secondo i modi ed i tempi prescritti nelle leggi e nei piani stessi. Eventuali varianti d'adeguamento della presente V.G. al P.R.G. conseguenti, saranno redatte nei tempi e con le procedure prescritte nelle leggi ed eventualmente nei piani stessi.
- 3) Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nella V.G. al P.R.G., hanno efficacia nei confronti sia dei privati (enti e/o singoli cittadini) sia delle Amministrazioni Pubbliche, con esclusione per i casi previsti dalla legislazione vigente.
- 4) Nell'applicazione delle prescrizioni e dei vincoli del P.R.G., in caso di non corrispondenza o di dubbio interpretativo fra NTA ed elaborati grafici, prevale la norma scritta. In caso di mancata corrispondenza o dubbio interpretativo fra elaborati grafici, di tipo prescrittivo, prevale quello in scala a denominatore minore.
- 5) Ai fini di una corretta lettura delle simbologie adottate negli elaborati grafici di P.R.G., si precisa che, il computo delle superfici delle varie zone deve essere effettuato misurando fino alla metà (asse) dello spessore del segno delimitante le zone stesse. Nel caso in cui il perimetro di zona coincida con un altro limite (ad es.: comparto soggetto a strumento urbanistico attuativo), quest'ultimo è sovrapposto al limite di zona ed il riferimento da assumere per le misurazioni è, quindi, sempre la metà (asse) dello spessore del segno di delimitazione del comparto / zona.
- 6) Il P.R.G. costituisce riferimento prescrittivo limitatamente alle simbologie riportate sulla cartografia di piano. La base cartografica non costituisce certificazione probante relativamente alla forma ed alla localizzazione degli edifici e degli altri elementi rappresentati.
- 7) Dalla data d'adozione del presente P.R.G., fino alla sua definitiva approvazione, si applicano le norme di salvaguardia ai sensi della legge 3.11.1952, n. 1902 e succ. modif. ed integr.

- 8) Le trasformazioni urbanistiche e edilizie, previste nell'ambito del territorio comunale, oltre alle prescrizioni delle presenti NTA, dovranno rispettare le norme del vigente Regolamento Edilizio Comunale, del Regolamento del Verde e del Regolamento Comunale d'Igiene, nonché d'altri piani e programmi approvati.
- 9) In caso di contrasto o difformità fra le presenti NTA ed il Regolamento Edilizio, prevalgono le NTA della presente V.G. al P.R.G.
- 10) Gli interventi riguardanti attività commerciali e pubblici esercizi dovranno rispettare le prescrizioni dei relativi piani comunali redatti ai sensi della legislazione vigente in materia, nel rispetto delle norme di zona previste dalla presente V.G. al P.R.G.

Art. 5)

Piano dei servizi.

- 1) La V.G. al P.R.G. in questione è dotata di un Piano dei Servizi, finalizzato a definire gli aspetti quantitativi e qualitativi del sistema degli spazi pubblici.
- 2) Oltre a ciò, il suddetto Piano, regola la cessione del verde pubblico all'esterno dei comparti, in particolare quelli accoppiati ed individuati nella specifica cartografia di P.R.G., in scala 1/5000.
- 3) Il Piano dei servizi consente anche la monetizzazione dei parcheggi per gli interventi nelle zone di tipo B e nelle zone previste nel Piano dei Servizi, ad eccezione dei comparti sottoposti a ristrutturazione urbanistica, previa adozione di Delibera Comunale che si uniformi alle normative regionali in materia d'onere d'urbanizzazione.
- 4) Il Piano dei Servizi è stato redatto ai sensi dell'art. 13 della L.R. 47/78 e succ. modif. ed è costituito da:
 - a) le prescrizioni delle presenti NTA relative agli "standard urbanistici" e alle "zone omogenee G" ("zone per servizi di quartiere o di nucleo insediativo" e "zone per verde pubblico attrezzato di quartiere o di nucleo insediativo");
 - b) le individuazioni grafiche contenute nelle tavole specifiche, relative alle zone omogenee G ed alle aree di cessione nell'ambito dei comparti soggetti a strumento urbanistico attuativo;
 - c) le specifiche normative operative del "Piano dei Servizi".

Art. 6)**Edifici preesistenti e previsioni di P.R.G.**

- 1) Gli edifici preesistenti alla data d'adozione di questa variante generale al P.R.G., sono sottoposti alle prescrizioni derivanti dalla cartografia e dalle N.T.A., sia per quanto riguarda le destinazioni d'uso, sia per quanto attiene ai criteri ed alle modalità d'intervento.
- 2) Sono considerati conformi alla presente V.G. al P.R.G. tutti gli edifici con destinazione d'uso e consistenza conformi alle norme di zona, quest'ultima espressa in Superficie Utile complessiva (S.U.c.), minore o uguale a quella prevista dalle rispettive norme di zona.
- 3) Le concessioni ed autorizzazioni, comprese le loro varianti "non essenziali", realizzate in corso d'opera, rilasciate anteriormente alla data d'adozione del presente P.R.G., ancorché in contrasto con le previsioni dello stesso, mantengono la propria efficacia purché i lavori previsti siano iniziati e terminati nei termini fissati dagli stessi provvedimenti autorizzativi o da altre norme di legge.
- 4) Gli edifici esistenti in totale contrasto con le NTA di zona, nonché quelli difformi per la sola consistenza (S.U.c.) o per la destinazione d'uso in essere, sono suscettibili esclusivamente d'interventi d'adeguamento alle prescrizioni di zona della presente V.G. al P.R.G.. Di contro, per gli edifici esistenti, è ammesso il mantenimento delle attuali destinazioni acquisite, con la possibile trasformazione in altre comunque ammissibili, ancorché nell'ambito di quelle complementari, anche quando l'attuale consistenza supera il quantitativo percentuale fissato dalle norme di zona. (+)
- 5) Per questi ultimi possono, tuttavia, essere consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ai soli fini dell'adeguamento igienico, statico e tecnologico, nonché ad opere interne d'adeguamento funzionale o a consolidamenti strutturali, restauri ed opere provvisoriale, con le esclusioni previste dalla legislazione vigente, da maggiori limitazioni espressamente indicate dalle N.T.A. e/o da specifiche discipline particolareggiate in vigore.
- 6) Gli interventi di cui al comma precedente, non si applicano ai fabbricati con funzione produttiva, fatta eccezione per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 7) Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno verificare l'effettivo stato delle fondazioni e delle strutture portanti, ed adottare, se riscontrate inadeguatezze, tecniche costruttive antisismiche.

Art. 7)**Utilizzazioni provvisorie delle aree a destinazione pubblica.**

- 1) In tutte le aree a destinazione pubblica, di cui al Titolo II, Capo VI, delle presenti N.T.A. che sono libere, oppure edificate, ma con destinazione d'uso non conforme alle prescrizioni della presente disciplina, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può autorizzare eventuali utilizzazioni temporanee, per attività private, a condizione che tali utilizzazioni non pregiudichino in alcun modo la destinazione di progetto prevista dalla V.G. al P.R.G.
- 2) Tali autorizzazioni sono a termine e s'intendono rilasciate alla condizione che decadano, a tutti gli effetti, con l'atto amministrativo d'avvio dell'attuazione del P.R.G. nelle zone interessate. Il provvedimento autorizzativo dovrà contenere la specificazione delle finalità, dei termini di durata dell'utilizzazione provvisoria, nonché d'eventuali vincoli o condizionamenti per la sua realizzazione.
- 3) In ogni caso, il Sindaco può procedere, con provvedimento immediato, alla revoca dell'autorizzazione, qualora contrasti con gli obiettivi del P.R.G., produca disturbi, molestia, intralcio alla circolazione, comprometta la qualità dell'ambiente, comporti effetti negativi circa il decoro urbano, in relazione ai pubblici servizi e generi nocimento alla salute.
- 4) Il richiedente s'impegna a restituire l'area alle condizioni originarie provvedendo, a sua cura e spese, alla rimozione d'eventuali baracche, rottami ed al generale riordino dei luoghi.
- 5) Gli usi che possono essere autorizzati, salvaguardando in ogni caso la vegetazione arborea esistente, nonché il reticolo drenante, sono i seguenti:
 - il mantenimento dell'utilizzazione attuale, anche mediante operazioni di manutenzione ordinaria d'eventuali edifici esistenti;
 - il mantenimento o l'attivazione d'attività agricole che comportino normali operazioni colturali e tecniche agronomiche di tipo non molesto, con esclusione, comunque, dello spandimento dei liquami per fertirrigazione;
 - la realizzazione di piccole costruzioni per il ricovero d'attrezzi, mezzi o materiali, purché di tipo leggero, non in contrasto con il decoro urbano, senza allacciamenti permanenti ai pubblici servizi e d'altezza massima non superiore a ml. 3,00, con fondazioni superficiali, nel rispetto dei limiti di distanza previsti dalle presenti N.T.A. e con esclusione di qualsiasi costruzione che possa essere adibita, anche a titolo precario, a residenza;
 - la realizzazione di parcheggi privati o d'uso pubblico, purché non contrastanti con il decoro urbano, dovranno essere realizzati con pavimentazioni permeabili e dotati dei

requisiti necessari, per assicurare una buona funzionalità alla circolazione ed agli accessi, alla regolazione delle acque meteoriche ed al transito pedonale;

- la realizzazione di recinzioni di tipo leggero, con siepe ed eventuale rete interposta, d'altezza non superiore a ml 1,00;
- la piantumazione d'alberature e la realizzazione di giardini privati e d'uso pubblico, con eventuali attrezzature mobili per il gioco dei bimbi e dei ragazzi;
- la presenza temporanea, nell'ambito dell'apposita normativa vigente, d'attrezzature per spettacoli ambulanti; in tal caso potranno essere predisposte le opere d'urbanizzazione primaria necessarie, purché sia mantenuta una pavimentazione permeabile, o almeno semipermeabile, in ogni caso in sintonia con le vigenti disposizioni in materia di rumore.

CAPO II.
ATTUAZIONE DELLA V.G. AL P.R.G.

Art. 8)

Trasformazioni disciplinate dal P.R.G.

- 1) Il rilascio delle concessioni o delle autorizzazioni per interventi di trasformazione urbanistica od edilizia, è subordinato al verificarsi delle seguenti condizioni fondamentali:
- a) che il progetto sia coerente e conforme alle prescrizioni del P.R.G., in termini di destinazioni d'uso, d'indici e parametri urbanistici ed edilizi, di vincoli di tutela;
 - b) che il progetto, nei casi previsti dalle presenti N.T.A., sia coerente e conforme alle prescrizioni dello strumento urbanistico attuativo relativo alla zona in cui l'intervento ricade e che questo sia regolarmente approvato;
 - c) che l'area d'intervento sia dotata delle opere d'urbanizzazione primaria, ovvero, quando queste non esistano o esistano in parte, che sia sottoscritto un impegno da parte del concessionario dell'intervento a realizzare a proprio carico le opere contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, o a corrispondere al Comune gli oneri ad esse relative, qualora sia quest'ultimo a provvedervi ed in particolare:
 - accollandosi l'intera spesa necessaria, qualora l'intervento ricada in una zona soggetta a strumento urbanistico attuativo;
 - accollandosi la quota prevista dalla delibera comunale sugli oneri d'urbanizzazione, qualora si tratti d'intervento edilizio diretto.
- 2) Si considerano trasformazioni edilizie **di tipo conservativo** e quindi contemplate anche dalla "Disciplina Particolareggiata dei Beni Culturali" le seguenti trasformazioni edilizie:

A.1	Restauro scientifico (Art. 36 punto A.1 L.R. n. 47/1978 e successive modifiche); art. 18.
A.2.A	Restauro e risanamento conservativo tipo A (Art. 36 punto A.2.1 L.R. n. 47/1978 e successive modifiche); art. 19.
A.2.B	Restauro e risanamento conservativo tipo B (Art. 36 punto A.2.2 L.R. n. 47/1978 e successive modifiche); art. 20.
A.2.C	Ripristino tipologico (Art. 36 punto A.2.3 L.R. n. 47/1978 e successive modifiche); art. 21.

A.2.D	Recupero, risanamento e valorizzazione delle aree libere (Art. 36 punto A.2.5 L.R. n. 47/1978 e successive modifiche); art. 22.
A.3	Ristrutturazione edilizia (ai sensi dell'Art. 36 punto A.3 L.R. n. 47/1978 e successive modifiche); art. 23.
A.7	Manutenzione ordinaria (Art. 42 L.R. n. 47/1978 e succ. modifiche); art. 28.
A.8	Manutenzione straordinaria (Art. 43 L.R. n. 47/1978 e successive modifiche); art. 29.
A.9	Demolizione senza ricostruzione (nel caso di superfetazioni da abbattere); articolo n. 30.

- 3) Si considerano trasformazioni edilizie **non conservative** quelle previste dalle seguenti categorie d'intervento:

A.3.1	Ripristino edilizio (ai sensi dell'art. 36 punto A3.2 L.R. n. 47/1978 e successive modifiche); art. 24.
A3	Ristrutturazione edilizia ai sensi della L.457/78
A.4	Ristrutturazione urbanistica (in zona omogenea A) (Art. 36 punto A4 L.R. n. 47/1978 e successive modifiche); art. 25.
A.5	Ampliamento e/o sopraelevazione; art. 26.
A.6	Opere interne (trasformazioni interne alle singole unità immobiliari); art. 27.
A.10	Demolizione e ricostruzione; art. 31.
A.11	Modifiche di destinazione d'uso senza opere; art. 32.
A.12	Modifiche di destinazione d'uso con opere; art. 32.
A.13	Suddivisione di un'unità preesistente in più unità immobiliari, con o senza opere; art. 33.
A.14	Nuova costruzione; art. 34.
A.15	Riqualificazione delle strutture esistenti, art. 35

- 4) Le trasformazioni connesse ad opere interne, sono classificate come conservative quando rispettino le originarie caratteristiche costruttive, non conservative negli altri casi.
- 5) Le procedure amministrative per il rilascio degli atti specifici, sono regolate dalla legislazione nazionale e regionale che disciplinano la materia.

Art. 9)**Attuazione del P.R.G.**

- 1) Il P.R.G. si attua, nel rispetto delle indicazioni grafiche riportate sulle tavole di progetto, in scala 1/5000 e delle prescrizioni contenute nelle presenti Norme, per mezzo di strumenti d'attuazione che presuppongono un intervento urbanistico preventivo (P.P.), o per intervento diretto (semplice concessione, autorizzazione o altro), come meglio specificato agli articoli seguenti.
- 2) Si definiscono non immediatamente eseguibili le norme della V.G. al P.R.G., riferite ad un sistema d'unità fondiaria ed immobiliari che rinviando ad un ulteriore livello di pianificazione attuativa.
- 3) Si definiscono immediatamente eseguibili le prescrizioni della V.G. al P.R.G., riferite ad un unico immobile, che esprimono grandezze e parametri senza il tramite di uno strumento urbanistico attuativo.

Art. 10)**Strumenti urbanistici attuativi.**

- 1) Gli strumenti urbanistici preventivi sono quelli definiti dalla L.R. 47/1978 all'art. 18 e successive modificazioni e precisamente:
 - Piani particolareggiati d'iniziativa pubblica;
 - Piani di zona per l'edilizia economica e popolare;
 - Piani di zona per insediamenti produttivi;
 - Piani particolareggiati d'iniziativa privata;
 - Piani di recupero d'iniziativa pubblica o privata;
 - Piani di sviluppo Aziendale o Interaziendale.
- 2) Equivalgono ai suddetti Piani Attuativi, i P.R.U. (Programmi di Riqualificazione Urbana) istituiti con la L.R. 19 del 3/07/1998 ed i Progetti di Riqualificazione del Commercio.
- 3) L'attuazione della V.G. al P.R.G., mediante strumenti urbanistici esecutivi, è obbligatoria in tutti gli ambiti del territorio comunale indicati con l'apposita compartazione nelle tavole d'azzonamento, o qualora sia previsto dalle presenti NTA.
- 4) In tali comparti, l'approvazione dello strumento urbanistico attuativo è condizione necessaria per il conseguente rilascio delle concessioni/autorizzazioni edilizie.

- 5) È facoltà dell'Amministrazione Comunale intervenire con strumenti urbanistici attuativi in ogni zona del territorio comunale, con motivate ragioni, subordinando il rilascio delle concessioni / autorizzazioni edilizie al rispetto delle previsioni dello strumento urbanistico attuativo.
- 6) I criteri di formazione ed approvazione dei suddetti strumenti d'attuazione preventivi, fatta eccezione per i P.R.U., i quali devono sottostare alle disposizioni delle Leggi n. 173/1989, 142/1990, 493/1993, nonché alla L.R. 19/1998, sono fissati dalla Legge Regionale 7.12.1978 n. 47 e succ. modif. ed integr. e dalla L.R. 8.11.1988 n. 46 e succ. modif. ed integr.
- 7) Gli strumenti urbanistici attuativi (Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, Piani Particolareggiati d'iniziativa pubblica e privata, ecc.) già approvati alla data d'adozione del P.R.G., rimangono, a tutti gli effetti, in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia, nella delibera d'approvazione degli strumenti stessi o, in ogni caso, dalla legislazione in materia, salvo che, la presente V.G. al P.R.G., non disponga diversamente.
- 8) Di norma, alla scadenza dei termini di validità dei P.P., i lotti inedificati conservano gli stessi modi d'intervento, attribuiti loro dal medesimo P.P., ad esclusione dei comparti residenziali di cui all'art. 61, comma 9.
- 9) Le aree cedute al Comune per opere d'urbanizzazione primaria e secondaria, nell'ambito di comparti soggetti a strumenti urbanistici attuativi, possono essere destinate al P.R.G. ad un uso diverso da quello previsto in sede di strumento attuativo, fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il ruolo di attrezzature di servizio agli insediamenti.
- 10) I comparti e le zone specificamente contrassegnate sulla cartografia d'azonamento, in scala 1/5000 della presente V.G. al P.R.G., ovvero le zone incluse negli Indirizzi di riqualificazione urbana, costituiscono parte integrante di un'unica ed integrata programmazione urbanistica e debbono sottostare alle disposizioni dell'art. 12 delle presenti N.T.A. Tali comparti, potranno essere attuati attraverso la cessione del verde a distanza, secondo quanto previsto dal Piano dei Servizi, ed il trasferimento degli indici edificatori.
- 11) Per i piani di recupero d'iniziativa pubblica o privata la dotazione di standard urbanistici per parcheggi pubblici di U1, di U2 e per aree a verde pubblico attrezzato, dovrà essere corrisposta in ragione delle quote già definite per le zonizzazioni che per destinazione e carico urbanistico risultano più attinenti all'intervento proposto; (+)

Art. 11)**Elementi costitutivi degli strumenti urbanistici attuativi.**

- 1) Ai sensi dell'art. 49 della L.R. 47/78 e succ. modifiche ed integrazioni, gli strumenti urbanistici attuativi di cui al precedente art. 10, con esclusione dei Piani di Sviluppo Aziendale, devono, di norma, contenere i seguenti elaborati:
 - a) schema di convenzione;
 - b) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative N.T.A.;
 - c) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:1000 o 1:2000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei piani particolareggiati pubblici, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
 - d) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso, permanente, da riferire alle curve di livello;
 - e) stato di fatto contenente almeno:
 - rilievo fotografico e planimetrico del verde esistente con l'indicazione delle essenze arboree ed arbustive;
 - costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti;
 - elettrodotti, metanodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù;
 - viabilità e toponomastica;
 - altri eventuali vincoli e servitù;
 - documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di ripresa;
 - f) planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1000, indicante almeno:
 - numerazione dei lotti e relative tipologie edilizie e destinazioni d'uso;
 - strade e percorsi pedonali e ciclabili;
 - piazze e spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato);
 - eventuali utilizzazioni in interrato e servizi centralizzati;
 - spazi per servizi;
 - spazi di parcheggio e di sosta pubblici;
 - spazi di parcheggio privati e di uso pubblico;
 - g) sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1000 con indicazione delle altezze massime degli edifici;
 - h) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, spazi per la raccolta dei rifiuti, cabine di decompressione del gas metano, con relativa previsione di spesa, nonché definizione delle mo-

- dalità d'allacciamento alla rete pubblica e delle eventuali infrastrutture indotte di carattere generale, da richiedere alle Aziende competenti;
- i) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione sommaria di spesa, nonché definizione delle modalità d'allacciamento alla rete pubblica e delle eventuali infrastrutture indotte di carattere generale, da richiedere all'Azienda elettrica competente;
 - j) norme esecutive per la realizzazione del piano;
 - k) relazione illustrativa;
 - l) relazione geologica e geotecnica del terreno;
 - m) dichiarazione del Sindaco attestante che il piano particolareggiato in questione ricade o meno:
 - all'interno di zone dichiarate bellezze naturali ai sensi della legge 29 giugno 1939 n. 1497 e ss. mm. e ii.;
 - all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale;
 - all'interno della zona territoriale omogenea A o in area di interesse ambientale;
 - in area soggetta a consolidamento dell'abitato;
 - in area dichiarata sismica;
 - n) progetto di massima del verde pubblico in ottemperanza al Piano dei Servizi ed al Regolamento del Verde in vigore.
- 2) Per i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) e per i Piani per gli Insediamenti Produttivi (PIP) sono richiesti esclusivamente gli elementi di cui all'art. 4 della Legge 18 aprile 1962, n. 167 e succ. modifiche ed integrazioni e all'art. 27, quarto comma, della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e succ. modifiche ed integrazioni.
- 3) Lo schema di convenzione di cui al precedente comma 1, punto a), deve contenere:
- a) l'indicazione della dimensione dell'intervento sia in termini di superficie territoriale, sia di superficie utile edificabile, per ciascuna destinazione d'uso prevista;
 - b) il numero degli abitanti o degli addetti insediabili;
 - c) la quantificazione e delimitazione degli standard urbanistici e delle altre aree pubbliche o d'uso pubblico;
 - d) le modalità ed i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
 - e) 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 richiedente, le relative garanzie finanziarie, fidejussorie o assicurative, gli elementi progettuali delle opere da eseguire, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al demanio comunale;

- f) i termini d'inizio e di ultimazione degli interventi edilizi, nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
 - g) le penali a carico del concessionario per l'eventuale inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, nonché per l'inosservanza delle prescrizioni fissate nello strumento attuativo;
 - h) nei casi previsti dalla legge, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;
 - i) gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, siano necessari per una corretta attuazione degli interventi programmati.
- 4) Il Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale deve contenere almeno i seguenti elementi:
- a) documentazione che qualifichi il richiedente, la proprietà, la ragione sociale e la forma di conduzione dell'azienda;
 - b) planimetria dello stato di fatto e di progetto dell'azienda nel suo complesso, elenchi e certificati catastali di tutti gli immobili (terreni e fabbricati) facenti parte dell'azienda, nonché documentazione sulle eventuali servitù;
 - c) dimostrazione dell'effettiva disponibilità dei terreni che si intendono acquisire o con i quali si intende ampliare la superficie agricola;
 - d) descrizione degli indirizzi colturali e produttivi dell'azienda, con indicazione del riparto colturale per i singoli appezzamenti e delle infrastrutture tecniche e di servizio;
 - e) descrizione della consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione dettagliata delle qualifiche degli occupati a tempo pieno ed a part-time, oltre agli occupati già residenti sul fondo;
 - f) relazione sull'attività dell'azienda, con indicazione dettagliata delle produzioni, specificate per l'autoconsumo, per il mercato o per il conferimento a cooperative agricole o ad altre forme associative;
 - g) programma di ristrutturazione e di sviluppo dell'azienda, con indicazione delle scelte colturali e produttive, delle previsioni occupazionali, delle linee di commercializzazione dei prodotti, delle soluzioni tecniche adottate, delle opere necessarie, e con la dimostrazione della possibilità di raggiungimento del reddito d'obiettivo, rapportato alle caratteristiche aziendali;
 - h) progetto edilizio delle opere necessarie, comprendente descrizione, dimensioni e destinazioni d'uso di tutti gli edifici esistenti, di quelli da sottoporre ad operazione di ripristino e di ristrutturazione, di quelli da demolire e di quelli da costruire, nonché la descrizione, la dimensione e la destinazione d'uso degli spazi inediti pertinenti;
 - i) programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per i quali si richiede la concessione edilizia;
 - j) programma degli investimenti e piano finanziamenti;
 - k) ove del caso, piano di smaltimento dei liquami;

- l) convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale, con conseguente trascrizione dei vincoli d'inedificabilità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, contenente i seguenti elementi:
- impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per l'intero periodo di validità del Piano di Sviluppo Aziendale;
 - impegno al trasferimento dei patti e delle condizioni fissate dalla convenzione ad eventuali nuovi subentranti a seguito di passaggio di proprietà;
 - tipologie e destinazioni d'uso degli edifici da realizzare.
- 5) Detti Piani sono proposti dai soggetti interessati di cui alla L.R. 3/1999 ed in particolare:
- a) imprenditori agricoli a titolo principale, coadiuvanti familiari il cui rapporto di collaborazione con il titolare dell'azienda sia uguale o superiore a tre anni, mezzadri, coloni, ovvero mezzadri e coloni congiuntamente ai concedenti, purché s'impegnino a tenere, almeno per tutta la realizzazione del Piano, una contabilità aziendale secondo le modalità indicate all'art. 19 della stessa;
- b) aziende agricole cooperative, alle condizioni di cui sopra;
- c) associazioni d'imprenditori agricoli che presentino un piano comune di sviluppo per la ristrutturazione e l'ammodernamento aziendale o interaziendale, sempre che i soci ritraggano dall'attività aziendale ed associata almeno il 50% del proprio reddito ed impieghino nell'attività aziendale ed in quella associata almeno il 50% del proprio tempo di lavoro ed a condizione che sia soddisfatto l'impegno della tenuta della contabilità aziendale per tutta la durata d'attuazione del Piano.
- 6) Il P.S.A. ha una prevalente natura tecnico-economica che, muovendo da una situazione iniziale dell'azienda e del suo ciclo produttivo, individua le condizioni di produzione e reddito a piano ultimato. Gli elementi infrastrutturali e le eventuali scelte edilizie, concorrono alla riuscita del Piano.
- 7) Qualora il Piano di Sviluppo Aziendale presupponga l'esecuzione d'opere edilizie, necessarie e funzionali al conseguimento degli obiettivi produttivi individuati nel P.S.A., deve essere necessariamente corredato dai progetti edilizi redatti nelle forme richieste per il rilascio delle concessioni edilizie, in particolare deve predisporre il rilievo dello stato di fatto inerente, gli edifici, le infrastrutture, i canali, le alberature, e ad ogni altro elemento insistente nella zona considerata. Nel caso in cui, il Piano di Sviluppo Aziendale disponga l'esecuzione d'opere edilizie eccedenti i limiti previsti dalle NTA di zona, i progetti edilizi devono essere supportati da una relazione tesa a motivare dettagliatamente le ragioni tecniche e le finalità produttive che inducono al superamento di detti limiti.

- 8) Nel caso in cui il Piano di Sviluppo Aziendale, in relazione alle possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione delle presenti N.T.A., preveda un superamento degli indici previsti, relativi ad uno o più appezzamenti sui quali si concentrano gli interventi edilizi previsti dal piano stesso, tutti i terreni in proprietà dell'Azienda utilizzati allo scopo, anche se disgiunti o situati in altri Comuni e non direttamente interessati agli interventi edificatori, restano vincolati all'inedificabilità, anche in caso di frazionamento successivo.
- 9) Tale vincolo è disposto in un'apposita convenzione per scrittura privata di costituzione di vincolo, da trascriversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, debitamente corredata delle planimetrie catastali recanti l'indicazione delle particelle vincolate ed allegate in copia, sia alla concessione edilizia sia al Piano di Sviluppo Aziendale.

Art. 12)

I P.R.U. (Programmi di Riqualificazione Urbana)

- 1) La V.G. al P.R.G. di Rubiera individua e classifica taluni ambiti pubblici e privati, connotati generalmente da un assetto di scarsa qualità urbana, entro cui si ritrovano complessi produttivi in fase di dismissione o, comunque, contraddistinti dalla presenza di evidenti fattori di degrado, quali ambiti sottoposti a P.R.U. (Piani di Riqualificazione Urbana).
- 2) Tali ambiti rientrano tra quelli previsti dalla L. n. 493/93 e sono equiparati, per le particolari caratteristiche, ai Piani Integrati di cui alla Legge n.°179/89. Essi sono più puntualmente regolati dalla L.R. n. 19/98 e dovranno sottostare alle procedure di cui alla L.R. 47/78.
- 3) Gli ambiti in questione sono generalmente compresi tra la fascia ferroviaria e la Via Emilia.
- 4) L'entità delle superfici coinvolte, la loro centralità nel tessuto edificato, nonché l'importanza che tali aree assumeranno nel processo di ripolarizzazione delle varie parti della città, sono tali da condizionare, in modo rilevante, il riassetto urbano complessivo.
- 5) In particolare i P.R.U. perseguono:
 - la ristrutturazione urbanistica delle zone incluse, sia attraverso processi di sostituzione integrale dei fabbricati esistenti con tessuti edilizi di nuovo impianto, sia con interventi di riqualificazione urbanistica di minore impatto sui tessuti ritenuti compatibili con l'assetto programmato;
 - la delocalizzazione dei fabbricati produttivi situati in posizione incongrua e la conseguente risistemazione complessiva delle aree di sedime, con assetti compatibili alle caratteristiche dei luoghi;

- il miglioramento delle condizioni di salubrità delle aree urbane;
 - l'incremento della dotazione di verde pubblico, il potenziamento e la valorizzazione della stazione ferroviaria locale ed il reperimento di parcheggi al servizio del sistema insediativo;
 - il potenziamento delle funzioni urbane, residenziali, direzionali, commerciali e di servizio;
 - il decongestionamento della Via Emilia e un suo integrale ridisegno in chiave "più urbana".
- 6) I P.R.U. comprendono:
- a) le aree ospitanti le attività produttive impropriamente collocate;
 - b) le aree destinate alla rilocalizzazione delle aziende da trasferire;
 - c) i comparti urbanistici individuati dalla V.G. al P.R.G. che concorreranno al reperimento del verde lungo la fascia ferroviaria ed ospiteranno il trasferimento di capacità edificatorie provenienti dai comparti diversamente distribuiti sull'asse Via Emilia - Ferrovia, così come indicato nella cartografia di azionamento in scala 1/5000 e nel Piano dei Servizi.
- 7) Oltre che negli strumenti su citati, i P.R.U. sono individuati anche nelle "Tavole d'Indirizzo per il Riassetto Urbano" sviluppate in scala 1/2000, sulle quali, sotto forma d'indirizzo attuativo, è indicata una possibile soluzione d'assetto urbanistico di prospettiva.
- 8) I contenuti progettuali dei P.R.U. sono gli stessi dei P.P. e si affrontano con la redazione dei medesimi elaborati tecnici, così come specificato nelle presenti N.T.A., in particolare dovranno essere predisposti:
- elenco delle unità immobiliari, con l'indicazione delle proprietà e delle destinazioni d'uso attuali e di progetto;
 - elenco delle proprietà che non partecipano alla realizzazione degli interventi;
 - gli atti unilaterali d'obbligo, ovvero gli accordi di cui agli articoli 3 e 4 della L.R. 19/1998;
 - i tempi d'esecuzione del programma e le diverse fasi temporali di realizzazione degli interventi;
 - la suddivisione delle zone sottoposte a ristrutturazione urbanistica, demolizione senza ricostruzione, riqualificazione degli edifici esistenti e degli spazi esterni;
 - le opere e le aree destinate alla proprietà pubblica, alla fruizione collettiva, le aree e le opere di pertinenza dei privati;
 - i soggetti attuatori delle diverse opere e/o sistemazioni programmate;

- i costi di massima degli interventi e la suddivisione degli stessi in costi pubblici e costi privati;
 - i tempi d'attuazione dei vari interventi e le interconnessioni tra cessazione delle attività produttive, demolizioni, ricostruzioni e ripresa delle attività di produzione, nel caso il programma coinvolga aziende in attività al momento dell'approvazione del programma generale.
- 9) Per diverse fasi temporali d'intervento s'intendono:
- a) la fase di smantellamento degli impianti dichiarati da trasferire;
 - b) la fase di predisposizione delle aree sulle quali insediare le aziende trasferite;
 - c) la fase di riqualificazione delle aree sottoposte a riqualificazione urbana;
 - d) la fase di realizzazione dei comparti destinati al trasferimento delle capacità edificatorie provenienti dall'asse Via Emilia - Ferrovia.
- 10) I P.R.U. s'attuano contestualmente e sincronicamente, così come disposto nelle convenzioni e negli accordi di cui alla L.R. n. 19/1998, e più precisamente:
- col programma di rilocalizzazione delle aziende nelle aree a ciò destinate;
 - con la progettazione urbanistica e la stipula dei relativi accordi, dei comparti coinvolti nella cessione del verde a distanza ed appositamente individuati nelle tavole di P.R.G.;
 - con la progettazione del riassetto delle aree di sedime, sulle quali si situeranno i fabbricati destinati al trasferimento;
 - con l'approvazione dei progetti definitivi delle opere pubbliche e generali, qualora le stesse siano condizionanti l'insediamento programmato.
- 11) Tali elaborazioni formano necessariamente oggetto di un'unica e coordinata programmazione diretta dalla Pubblica Amministrazione che sarà approvata dal Consiglio Comunale, nelle forme di rito previste dalla L.R. n. 19/1998.
- 12) Il Programma di Riqualificazione Urbana deve rispondere alle prescrizioni ed alle prestazioni di cui alla L.R. n. 19 del 3/07/1998. Gli elaborati e i suoi contenuti sono previsti all'art. 4 della legge su citata e qui interamente recepiti.
- 13) L'Amministrazione Comunale, può richiedere, in ogni caso, dati e/o elaborazioni specifiche anche in aggiunta a quanto previsto nel presente articolo, qualora le particolarità del luogo d'intervento siano tali da dover richiedere specifici approfondimenti.

- 14) L'Amministrazione Comunale, con propria deliberazione definisce i tempi d'attuazione del programma di P.R.U., nonché le risorse finanziarie pubbliche a ciò destinate, tenuto conto che la programmazione dovrà essere unitaria, seppure l'attuazione potrà avvenire per stralci successivi.
- 15) Eventuali varianti ai programmi dei P.R.U. dovranno sottostare alle disposizioni della L.R. n. 19/98.
- 16) In tutte le zone sottoposte a sostituzione edilizia debbono essere preventivamente approntati idonei studi sulla qualità dei suoli ed, eventualmente, intervenire con opportune operazioni di bonifica integrale.
- 17) Circa i fabbricati produttivi in attività e destinati alla demolizione dal P.R.U., si precisa che, in attesa dell'esecuzione degli interventi previsti, possono effettuare esclusivamente:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - consolidamento strutturale;
 - interventi d'adeguamento tecnologico degli impianti;
 - realizzazione di strutture temporanee, non fisse al suolo, strettamente necessarie alla produzione.
- 18) Per tutti gli altri edifici esistenti, è concesso esclusivamente la manutenzione ordinaria.
- 19) La presente V.G. al P.R.G., nella cartografia in scala 1/5000, individua un sistema d'ambiti sottoposti a PRU di cui alcuni già deliberati che seguono le procedure già iniziate e altri, di nuova previsione che sono immediatamente attuabili nel rispetto delle previsioni di zona specificamente definite.
- 20) Eventuali altri ambiti potranno essere successivamente definiti nel rispetto delle procedure previste nel presente articolo.
- 21) Il programma del P.R.U. comprende tutti i comparti direttamente o indirettamente coinvolti nel risanamento, nella rilocalizzazione, nella nuova urbanizzazione residenziale della zona di Via Paduli.

DENOMINAZIONE COMPARTO	S.T. (mq) attuale	VALORIZZAZIONE DEL SEDIME DI PROGETTO					S.U.c. PER DESTINAZIONE D'USO	
		S.F. (mq) di prog.	S.C. (mq) di prog.	S.Scope rta di prog.	S.U.c. (mq) di prog.	H max di prog.		
1.	9.037	3.372	1.753	1.619	3.615	2 p.f.t.	40% artig. Serv.	1446

							20% Direzional. e C1 limitatamente a pubbl. esercizi e mostre	723
							40% parcheg. priv.	1446
2.	15.497	6.467	2.388	4.079	6.200	4 p.f.t.	34% Attr. Ricett.,	2108
							33% direz., art. serv., comm.	2046
							33% residenza	2.046
3.	17.340	7.538	2.361	5.177	6.936	4 p.f.t.	10% pubbl. esercizi	694
							35% residenza	2.427
							20% artig. serv.	1.387
							13% uffici	902
							22% attrezz. priv.	1.526
4.	3.187	0	0	0	1.275		Da reperirsi nel comparto residenziale C2 "denominato "Paduli"	
5.	7.103	2.395	976	1.419	2.841	3 p.f.t.	30% residenza	852
							30% uffici	853
							20% artig. di servizio	568
							20% attrezz. priv.	568
6.	2.752	0	0	0	0		Da reperirsi nel comparto P.I.P.	
7.	3.340	2.830	1.036	1.794	1.336	3 p.f.t.	30% residenza	401
							30% commercio;	401
							40% direzionalità	534
10.	4.224	1.584	625	959	1.690	3 p.f.t.	27% residenza	456
							21% uffici	355
							30% artig. serv.	507
							22% pubbl. eserc.	372
11.	4.419	1.275	315	960	1.768	3 p.f.t.	35% residenza	619
							65% uff.	1.149
12. Stazione e scalo merci	47.770	19.431	5.543	13.888	19.108	3 p.f.t.	26% residenza	2.227
							66% Nuova stazione Pubblici esercizi Ricettività uffici	15.381
							8 % comm. max. Sup. di vendita	1.500
13.	1.781	554	151	403	712	3 p.f.t.	87% residenza	623
							13% Funzioni complementari alla residenza	89
14.	889	720	355	365	356	3 p.f.t.	87 % residenza	311
							13% Funzioni complementari alla residenza	45

15.	1.030	882	410	472	412	3 p.f.t.	87% residenza	358
							13% Funzioni complementari alla residenza	54
16.	1.995	1.169	582	587	798	3 p.f.t.	87% residenza	694
							13% Funzioni complementari alla residenza	104
17.	1.448	976	530	446	579	3 p.f.t.	61% residenza	353
							39% direzionalità	226
18.	14.460	6.840	2.211	4.629	5.784	3* p.f.t.	45% residenza	2.603
							20% uffici, pubblici e servizi	1.157
							35% art. serv. e attrezz. Priv. Int. generale	2.024
20.	48.990	17.218	11.580	5.638	17.147	3 p.f.t.	100% ricettività di cui commercio fino a 600 mq.	17.147
							40% Produtt. Compat. con la residenza	5.793
							60% Direz. di cui commercio max.	8.420 di cui max. 1.500 SU.c. vendita
22.	7.452	0	0	0	2.981	3 p.f.t.	V.P. di comparto res.	
23	2.558	1.100	308	792	1.023	3 p.f.t.	87% residenza	890
							13% Funzioni complementari alla residenza	133
Totale	230.355	95.773	43.214	52.559	88.594			

* Si potrà realizzare il 4° piano purchè questo non venga utilizzato in modo diffuso bensì per caratterizzare l'architettura e rimarcare punti notevoli del tessuto

DENOMINAZIONE COMPARTO	DATI PROGETTO AREE PUBBLICHE NEI COMPARTI					
	V.P. Attrezzato (mq)	V.P. Stradale	STRADE (mq)	Parch. di U1 (5% S.T.)	Parch. di U2 (mq)	TOT. AREE PUBBLICHE*
1.	3.787	0	1.426	452	0	5.665
2.	6.651	1.079	80	775	445	9.030
3.	3.912	1.314	2.103	867	1.606	9.802
4.	2.711	41	272	159	4	3.187
5.	2.771	297	1.285	355	0	4.708
6.	0	2.752	0	0	0	2.752

7.	0	510	0	0	0	510
10.	1.519	131	656	211	123	2.640
11.	1.907	0	404	221	612	3.144
12. Stazione e scalo merci	13.197	1.151	10.903	2.388	700	28.339
13.	1.133	94	0		0	1.227
14.	0	169	0	0	0	169
15.	0	148	0	0	0	148
16.	400	126	174	100	26	826
17.	0	257	215	0	0	472
18.	3.257	1.539	1.914	723	187	7.620
20.	14.937	4.676	7.001	2.450	2.708	31.772
21.	9.537	648	1.140	1.754	582	13.661
22.	7.352	0	100	0	0	7.452
23.	500	470	0	64	424	1.458
Totale	73.571	15.402	27.673	10.519	7.417	134.582

* Non debbono essere intesi quali valori massimi.

- 22) Per i comparti ricompresi all'interno del P.R.U.S.S.T. 1999 denominati rispettivamente "ex bocciofila" ed "ex ceramica Ausonia", per i quali dovranno essere predisposti specifici P.P. d'iniziativa pubblica, valgono interamente i dispositivi ed i parametri specificamente dichiarati in sede di P.R.U.S.S.T. Circa i parametri urbanistico-edilizi mancanti tali ambiti dovranno essere equiparati ai comparti C3 di cui all'art.61 delle presenti norme.
- 23) In sede di progettazione urbanistica attuativa dei P.R.U. i valori su indicati costituiscono la base di riferimento, tuttavia sono ammessi scostamenti in più o in meno, sino ad un massimo del 5% delle percentuali assegnate per ciascuna funzione, ad esclusione delle percentuali definite per la residenza e per quelle funzioni commerciali facenti parte del programma urbanistico commerciale, assunte quali valori massimi.
- 24) La ST deve intendersi indicativa, potrà essere modificata in ragione di una misurazione effettiva del comparto e/o di errori materiali riscontrabili dalla documentazione agli atti; in ragione di eventuali variazioni di detta superficie anche le ulteriori ripartizioni dei sedimi e delle capacità edificatorie varieranno di conseguenza, tenendo conto che per quest'ultime si deriverà un indice di UT di 0.40 mq./mq. per le attività residenziali previste nei PRU il numero degli alloggi max da realizzare si intende ricavato dal rapporto 1/100 SUC ammissibile.
- 25) Le superfici dichiarate nella tabella succitata e gli standard si ritengono indicativi per quanto riguarda i valori assoluti dichiarati, vincolanti per quanto riguarda i valori percentuali rispetto alla S.T. effettivamente rilevabile.

- 26) In sede di progettazione urbanistica esecutiva, il programma di riqualificazione urbana dovrà verificare puntualmente i criteri ed i risultati ottenuti in applicazione della perequazione e, qualora si dovesse giungere a determinazioni diverse, rispetto a quelle sopra dichiarate, in particolare per quanto attiene alla redistribuzione degli indici edificatori a distanza, tali nuovi valori potranno essere assunti quali riferimenti per la progettazione, previa approvazione o comunque, in variante al P.R.G.

Art. 13)

Interventi edilizi diretti.

- 1) Gli interventi edilizi diretti si applicano in attuazione dei programmi urbanistici preventivi di cui al precedente capo, oppure, ove ciò sia previsto dalle presenti Norme, in attuazione diretta delle previsioni della V.G. al P.R.G.
- 2) Essi sono quelli individuati agli artt. 27, 28, 29 e 30 della L.R. 7/12/1978, n. 47 e successive modificazioni, dalla legislazione vigente in materia.
- 3) Tali interventi, si attuano in conformità a quanto previsto agli articoli richiamati al precedente comma e secondo quanto previsto ai successivi articoli delle presenti Norme concernenti la specifica disciplina.
- 4) Nelle zone agricole, fatta eccezione per le autorizzazioni e le comunicazioni al Sindaco, la concessione edilizia è gratuita per tutti quegli interventi funzionali all'agricoltura richiesti dallo IATP, così come definito ai sensi di legge. Tutti gli altri interventi previsti nelle zone omogenee E, non funzionali all'agricoltura indipendentemente dal richiedente, sono sottoposti a concessione onerosa. Le concessioni edilizie rilasciate in zona agricola, sono assoggettate alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, per quanto attiene alla destinazione d'uso, secondo quanto disposto all'undicesimo comma dell'art. 40 della Legge Regionale 47/78 e succ. modif.
- 5) Nella fattispecie, tutti gli appezzamenti di terreno utilizzati ai fini edificatori per il rilascio della concessione, divengono inedificabili e tale vincolo si mantiene anche in caso di frazionamento successivo. Tale vincolo d'inedificabilità, è sottoscritto dai proprietari interessati, attraverso una convenzione per scrittura privata corredata da tutte le planimetrie e dagli estratti catastali dei terreni vincolati, è registrata e trascritta, a spese e cura dei proprietari stessi, presso la Conservatoria degli Atti Immobiliari. Detto vincolo può essere trasferito dai proprietari, con gli stessi modi, su terreni successivamente acquistati e ricadenti in "zona omogenea E".

- 6) All'esterno del perimetro dei centri abitati, le concessioni che comportino l'apertura di nuovi accessi, su Strade Provinciali e su Strade Statali, non possono essere rilasciate senza il preventivo nulla-osta delle Amministrazioni direttamente interessate alla gestione delle strade suddette.
- 7) Le concessioni ricadenti in aree sottoposte a vincolo idrogeologico, di cui al R.D. 30/12/1923 n. 3267, per effetto dell'art. 150 della L.R.3/1999, e ss. mm. e ii, sono rilasciate dal Comune.
- 8) Ai sensi, dell'art. 7 della Legge 29/6/1939, n. 1497 e ss. mm. Ii, sono rilasciate dal Comune, le autorizzazioni all'esecuzione degli interventi, previa acquisizione del nulla osta - paesaggistico della Sovrintendenza competente.
- 9) Gli interventi edilizi volti a trasformare il suolo ed il sottosuolo, dovranno adottare, in via prioritaria, soluzioni progettuali che mantengano in vita le essenze d'alto fusto esistenti; solo in caso di comprovata impossibilità, tali essenze potranno essere abbattute.
- 10) Sono pure sottoposti a concessione edilizia anche gli interrati destinati a parcheggi per auto-mezzi ed a servizi complementari, allorché eccedano la normale dotazione di attrezzature realizzate in superficie.
- 11) Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, così come quelli previsti sulle attrezzature pubbliche, dovranno adottare criteri costruttivi conformi alla normativa antisismica, allorché siano riscontrate inadeguatezze strutturali e fondali.

Art.14)

Progetto d'Intervento Coordinato.

- 1) Il Progetto d'intervento Coordinato, ove non già attuato, si attua esclusivamente all'interno di tessuti edilizi esistenti, in particolare nelle zone omogenee sottoposte ad intervento diretto.
- 2) Ogni qualvolta la P.A., per motivate ragioni urbanistiche, abbia avuto od abbia la necessità di subordinare l'attuazione dei singoli interventi diretti al:
 - raggiungimento di un'equilibrata suddivisione della S.U.c ammessa, nell'ambito interessato dalle trasformazioni;
 - ottenimento di particolari esigenze d'integrazione urbana con altri interventi diretti, posti nelle immediate adiacenze;

- coordinamento della realizzazione d'opere pubbliche, d'arredo urbano, di piani del colore, ecc.;
 - coordinamento di altre esigenze urbanistiche non-contemplate nel presente articolo.
- 3) Tale strumento di coordinamento, ha lo scopo di programmare l'attuazione integrata delle previsioni formulate dalla V.G. al P.R.G. per le zone omogenee incluse entro il perimetro d'intervento, indicato dalla P.A., con le specifiche programmazioni insistenti sull'area d'interesse.
 - 4) La documentazione necessaria alla predisposizione del Progetto in questione, è assimilabile, per analogia, a quella prescritta per i P.P., limitatamente agli elaborati strettamente necessari ad illustrare i contenuti progettuali in modo esauriente.
 - 5) Tali norme valgono per tutti gli ambiti per i quali sia già stato rilasciato l'assenso edilizio oltre a quelli connotati nella cartografia di V.G. al P.R.G. con un asterisco, e per gli ambiti che, via, via, potranno essere segnalati dalla P.A.: resta inteso che per le concessioni già rilasciate, valgono le disposizioni concessionate.
 - 6) Il progetto d'intervento coordinato dovrà affiancare le elaborazioni tecniche redatte per la richiesta di concessione edilizia e ne costituirà parte integrante.
 - 7) Nel caso in cui, il suddetto progetto debba cedere aree ed opere d'U1, dovrà essere predisposta un'apposita convenzione redatta sulla falsariga di quelle allegate ai P.P.

Art. 15)

Concessioni Edilizie.

- 1) Chiunque intenda, nell'ambito del territorio comunale, eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti, in altri termini, procedere all'esecuzione d'opere d'urbanizzazione, o di qualsiasi altra opera che produca una modificazione del territorio, ad eccezione degli interventi consistenti nella normale coltivazione agricola, nella manutenzione ordinaria e di consolidamento degli immobili, deve richiedere apposita concessione al Sindaco.
- 2) Ai sensi degli artt.i 27, 28, 29 e 30 della L.R. 7/12/1978, n. 47 e successive modificazioni, tale concessione può essere:
 - Onerosa;

- Convenzionata;
 - Gratuita.
- 3) Nell'atto di concessione edilizia sono indicati i termini d'inizio e d'ultimazione dei lavori.
- 4) Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno; il termine d'ultimazione, entro il quale l'opera deve essere dichiarata abitabile o usabile, ai sensi delle specifiche disposizioni vigenti in materia, non può essere superiore a tre anni. Entrambi i termini, tuttavia, possono essere prorogati con provvedimento motivato, solo per il sopravvenire di fatti estranei alla volontà del concessionario, durante l'esecuzione dei lavori e, in ogni caso, valutati dall'Autorità Comunale. Di norma, un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori, rispetto al tempo massimo fissato per Legge, può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare e delle sue particolarità tecnico-costruttive.
- 5) Qualora i lavori non siano ultimati entro il termine stabilito e la concessione non abbia ottenuto una proroga motivata, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso, la nuova concessione concerne esclusivamente la parte non ultimata e dovrà correttamente rapportarsi agli oneri concessori in vigore a quella data.

Art. 16)

Aggiornamento della cartografia del territorio comunale.

- 1) Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservata una copia della cartografia del territorio comunale che viene costantemente aggiornata dall'Ufficio, sulla base di tutti gli interventi urbanistici e edilizi che, via, via, saranno realizzati.
- 2) Nessun nuovo intervento potrà essere concesso qualora, dalla cartografia ufficiale, risultasse che i parametri di zona siano già stati utilizzati su altre aree, per precedenti interventi.
- 3) Al fine di predisporre la cartografia di cui al comma 1) del presente articolo, ogni progetto edilizio, dovrà prevedere uno specifico elaborato finalizzato unicamente allo scopo suddetto. I contenuti di questa specifica elaborazione saranno meglio definiti da specifiche direttive dell'U.T.C.

Art. 17)

Rilevazione d'errori materiali negli elaborati del P.R.G.

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

CAPO III.
DISCIPLINA REGOLANTE LE TRASFORMAZIONI EDILIZIE.

Art. 18)

A1. Restauro scientifico.

- 1) Gli interventi di restauro scientifico, solitamente interessanti edifici di pregio monumentale, consistono in un insieme sistematico d'opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentano la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.
- 2) Il tipo d'intervento prevede:
 - a) il restauro degli aspetti architettonici, o il ripristino delle parti alterate, tramite:
 - il restauro e 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 degli spazi liberi, quali fra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri.
 - b) il consolidamento, con la sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne, sia esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto con ripristino del manto di copertura originale.
 - c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle N.T.A. di cui ai punti precedenti.

- 3) La categoria del restauro scientifico è applicabile nelle zone “omogenee A” e nella generalità del patrimonio edilizio storico, ad eccezione delle costruzioni soggette a demolizione senza ricostruzione.

Art.19)

A.2.A. -Restauro e risanamento conservativo di tipo A.

- 1) Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo A solitamente riguardano le unità edilizie di qualche valore storico-architettonico, o di rilevante interesse tipologico per la distribuzione degli ambienti interni, la disposizione degli elementi di collegamento verticale, o per altre caratteristiche tipologiche. Per tale ragione la norma specifica è riportata anche nelle Disciplina Particolareggiata dei Beni Culturali. Si tratta, in ogni caso, di quelle unità edilizie che costituiscono parte integrante e significativa del patrimonio edilizio storico ed il cui stato di conservazione consente di riconoscerne la rilevanza tipologica e morfologica per la quale si richiede il completo recupero.
- 2) Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo A sono, pertanto, volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la completa funzionalità, mediante un insieme sistematico d'opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso loro compatibili.
- 3) Essi, dunque, prevedono la valorizzazione degli aspetti architettonici attraverso il ripristino dei valori originali mediante:
- la conservazione integrale delle parti costituenti l'edificio che presentino ancora la configurazione originaria;
 - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche, purché finalizzate alla ricostituzione della composizione originaria della facciata;
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza quali, in particolare: camini, forni, soffittature di pregio, ecc.
- 4) Il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali si riferisce a:
- murature portanti sia interne sia esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto con ripristino del manto di copertura originale;

- l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- la conservazione delle aree libere, col mantenimento delle alberature di pregio esistenti e delle pavimentazioni tradizionali.

Art. 20)

A.2.B. Restauro e risanamento conservativo di tipo B.

- 1) Tali interventi riguardano, solitamente, l'unità edilizia che, pur non presentando caratteri architettonici e tipologici di particolare pregio, tuttavia costituisce parte integrante del patrimonio edilizio storico locale. Per tale ragione la norma specifica è riportata anche nella Disciplina Particolareggiata dei Beni Culturali.
- 2) Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo B sono volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la piena funzionalità, attraverso l'adeguamento delle condizioni di fruizione degli ambienti interni, pur nell'ambito di un sostanziale rispetto dei valori tipologici d'insieme.
- 3) La categoria d'intervento, quindi, prevede:
 - a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - la conservazione integrale delle parti originarie superstiti;
 - il restauro e il ripristino dei soli fronti esterni ed interni, su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non sia alterata l'unitarietà del prospetto, siano salvaguardati gli eventuali elementi di particolare valore stilistico, nonché i caratteri prevalenti dei materiali originariamente impiegati;
 - il restauro degli ambienti interni; sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti, rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
 - il consolidamento ed il nuovo intervento strutturale, esteso a larghe parti dell'edificio, ferma restando la conservazione ed il ripristino delle coperture originarie; al fine di consentire l'abitabilità di quei sottotetti che presentino adeguate caratteristiche dimensionali è ammessa l'apertura di lucernari per una dimensione non superiore a ml 1,20 cadauno e per una superficie non superiore a 1/20 della falda e purché ben composti con l'architettura della facciata;
 - l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e gli ampliamenti organici del medesimo;

- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
 - la conservazione delle aree libere, con mantenimento delle piantumazioni di pregio esistenti e delle pavimentazioni tradizionali.
- 4) In relazione alle possibilità di recupero dei locali in sottotetto, consentite dalle presenti norme, o dalla Disciplina Particolareggiata dei Beni Culturali, sono ammesse nuove aperture con lucernari ricavati sul piano di falda, da realizzarsi secondo criteri d'ordinata composizione delle aperture stesse.

Art. 21)

A.2.C. Ripristino Tipologico.

- 1) Tali interventi riguardano unità edilizie fatiscenti, semi - crollate, o parzialmente demolite che non rientrano nella categoria A1 e di cui è possibile ritrovare adeguata documentazione circa la loro organizzazione tipologica originaria, individuabile, semmai, anche in altre unità edilizie appartenenti allo stesso periodo storico.
- 2) Il tipo d'intervento prevede:
- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
- il ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
 - il ripristino ed il mantenimento della forma, delle dimensioni e dei rapporti tra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri, particolari distacchi tra corpi di fabbrica, ecc.;
 - il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio quali, partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.
- 3) Il progetto dovrà documentare con fotografie, illustrazioni ed altre fonti altrettanto valide, le caratteristiche costruttive e formali degli elementi di cui s'intende richiedere la costruzione.

Art. 22)

A.2.D. Recupero, risanamento e valorizzazione delle aree libere.

- 1) Sono tali, le aree di pertinenza interne ed esterne ai tessuti urbanizzati e costituiscono parte integrante e sostanziale del paesaggio urbano ed extraurbano.

- 2) Il tipo d'intervento prevede, in ogni caso, la valorizzazione degli aspetti funzionali e architettonici mediante:
- il restauro degli elementi architettonici e decorativi di pregio eventualmente presenti;
 - l'eliminazione di opere incongrue esistenti quali baracche, tettoie precarie ed altro assimilabile per analogia;
 - il mantenimento della configurazione di parchi e giardini, particolarmente per quanto attiene la dotazione di verde ad alto fusto;
 - la riorganizzazione funzionale e formale degli spazi liberi, quando necessaria al decoro urbano complessivo;
 - la realizzazione di opere di pavimentazione e arredo con materiali correttamente rapportati al complesso edificato ospitato;
 - l'uniformazione delle recinzioni e degli elementi d'arredo esterno, nel caso di strumenti attuativi o di coordinamento progettuale.
- 3) Ogni progetto edilizio richiedente la concessione edilizia per nuova costruzione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, deve approntare un idoneo progetto della sistemazione complessiva degli spazi esterni.

Art. 23)

A.3. Ristrutturazione edilizia.

- 1) Nella generalità dei casi, gli interventi di **ristrutturazione edilizia** sono quelli definiti dall'art. 31, lett. d) della L.n. 457/78. Sono compresi entro tale categoria d'intervento sia quelli indicati ai commi successivi del presente articolo, sia quelli configurabili **come ripristino tipologico** e come **demolizione totale dell'edificio e sua ricostruzione**, a condizione che essa avvenga all'interno della sagoma planivolumetrica preesistente.
- 2) Si definisce **ristrutturazione edilizia globale**, l'intervento specifico interessante l'intero edificio; **ristrutturazione parziale**, ogni altro caso.
- 3) Nel caso di trasformazioni su edifici assoggettati a specifica disciplina conservativa, in base ad apposita classificazione d'intervento "Ristrutturazione Edilizia", riportata sulle tavole di V.G. al P.R.G., s'applicano i criteri definiti dall'art. 36, capoverso A3, della succitata L.457/78 e succ. mod. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione d'alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e d'impianti, senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.

-
- 4) Il tipo d'intervento in questione prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:
 - a) il restauro e il ripristino dei fronti interni ed esterni, per le parti ancora conservate nella configurazione originaria e per gli elementi di particolare valore stilistico;
 - b) la definizione di nuovi fronti secondo criteri di coerente inserimento delle nuove strutture con il contesto storico circostante;
 - c) il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie conservate;
 - d) il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti orizzontali e verticali;
 - e) l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
 - 5) Interventi di ristrutturazione edilizia che interessino organismi edilizi complessi, o di notevoli dimensioni e, in ogni caso, superiori a 30.000 mc., comportano la preventiva formazione di uno strumento urbanistico attuativo, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 7/12/1978, n. 47 e successive modifiche.
 - 6) La ristrutturazione edilizia è ammessa per la generalità del patrimonio edilizio esistente, con le limitazioni poste per gli edifici classificati come Beni Culturali, ovvero per gli edifici in contrasto con le presenti norme di zona del P.R.G. oppure soggetti a demolizione senza ricostruzione.
 - 7) Tra gli interventi di ristrutturazione edilizia è compreso anche, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 47/78 e succ. mod., il **Ripristino edilizio**.

Art. 24)

A.3.1 Ripristino edilizio.

- 1) Tale intervento, configurabile all'interno della "ristrutturazione edilizia", riguarda gli spazi già edificati ed ora completamente demoliti, dei quali non è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione e per cui è necessario ricostituire la compagine edilizia originaria.
- 2) Il tipo d'intervento prevede, nel rispetto degli indici di zona entro cui ricade, la ricostruzione nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali, prevalenti nell'isolato, prevedendo la

quota di parcheggi fissata dall'art. 18) della L.n. 122, "Legge Tognoli" e la cessione, o monetizzazione, di uno standard di parcheggio pubblico non minore di a 3mq./30 mq. di S.U.c.

- 3) Tale intervento non è ammesso ne' in zona omogenea A, ne' sui beni culturali esterni al centro urbanizzato.

Art. 25)

A.4. Ristrutturazione urbanistica

- 1) Si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica le trasformazioni volte a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi che presuppongono anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- 2) La ristrutturazione urbanistica è attuata esclusivamente tramite strumento urbanistico attuativo: tale intervento può essere eseguito, esclusivamente quando specificamente individuato dal PRG, mediante specifico comparto.
- 3) Nei casi d'impossibilità a reperire le aree necessarie per il soddisfacimento dello standard, sarà consentito effettuare la monetizzazione finalizzata alla realizzazione dello standard relativo, in altre aree, nel rispetto del Piano dei Servizi. Tale monetizzazione non è, però, consentita per le quote di parcheggio d'U1, che devono essere trovate all'interno del comparto d'intervento, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 30/1/95 n. 6.

Art. 26)

A.5. Ampliamenti e/o Sopraelevazioni.

- 1) Si considerano ampliamenti e sopraelevazioni quelle trasformazioni volte alla realizzazione d'organiche addizioni alle costruzioni esistenti. Tali interventi possono essere associati ad ogni altra trasformazione edilizia, ad eccezione del "restauro scientifico", del "restauro e risanamento conservativo" e della "demolizione e ricostruzione".
- 2) Gli ampliamenti sono consentiti, nel rispetto dei parametri fissati dalle presenti N.T.A. per ciascuna zona di P.R.G., su tutte le costruzioni non soggette a vincolo conservativo.
- 3) Nei casi in cui, contestualmente all'ampliamento, siano previsti interventi d'adeguamento funzionale, opere interne e/o manutenzione straordinaria, la trasformazione è da classificarsi come ristrutturazione edilizia.

Art. 27)**A.6. Opere interne.**

- 1) Si definiscono opere interne, non soggette a concessione o ad autorizzazione ai sensi dell'art. 26 della Legge 28/2/85, n. 47, gli interventi interni alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti, non comportino modifiche della sagoma, della costruzione e dei prospetti, tanto meno aumento delle superfici utili o del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica e, per quanto riguarda gli immobili soggetti a vincolo conservativo, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.
- 2) Nelle costruzioni aventi le seguenti destinazioni:
 - magazzini e locali di deposito;
 - laboratori per arti e mestieri;
 - opifici;
 - fabbricati per speciali esigenze di attività industriale non destinabili ad altro uso senza radicali trasformazioni, in riferimento alla Circ. Min. LL.PP. 16/11/77 n. 1918;

costituiscono opere interne le trasformazioni volte ad assicurare la funzionalità degli impianti produttivi ed il loro adeguamento tecnologico quando, in rapporto alle dimensioni della costruzione, non ne modifichino le caratteristiche complessive, siano comprese all'interno del perimetro del fabbricato e non incidano sulle strutture.

- 3) L'esecuzione d'opere interne è ammessa per la generalità del patrimonio edilizio, ad eccezione degli immobili vincolati a restauro scientifico dal vigente P.R.G.
- 4) Qualora le opere interne presentino carattere di sistematicità, oppure siano contestuali ad opere di manutenzione ordinaria o straordinaria del fabbricato, devono considerarsi, volta per volta, come interventi di restauro, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o ripristino edilizio.

Art. 28)**A.7. Manutenzione ordinaria.**

- 1) Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria le trasformazioni consistenti in opere di riparazione, rinnovo o sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, ed in particolare:
 - a) pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazione di materiali o delle tinte esistenti;
 - b) pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiale esistenti, delle tinte o delle tecniche di esecuzione;
 - c) rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza alterazione dei materiali esistenti o delle tinte o delle tecniche di esecuzione;
 - 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 di intonaci interni;
 - f) riparazione di infissi interni, grondaie, pluviali e canne fumarie;
 - g) riparazione di pavimenti interni.
- 2) Per gli edifici ad uso produttivo (industriali ed artigianali), costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano opere di riparazione degli impianti tecnologici.
- 3) La manutenzione ordinaria è ammessa, di norma, su tutto il patrimonio edilizio esistente, fermo restando eventuali disposizioni e competenze, previste dalla Legge 1/6/39 n. 1089.
- 4) Ove il complesso delle opere di manutenzione ordinaria da eseguirsi, presenti un carattere di sistematicità, questo dovrà essere classificato almeno come intervento di manutenzione straordinaria.

Art. 29)

A.8. Manutenzione straordinaria.

- 1) Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le trasformazioni consistenti in opere e modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o collabenti, degli edifici, nonché consistenti in opere e modifiche finalizzate alla realizzazione o all'integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alla destinazione d'uso.
- 2) In particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale d'intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazione esterne, con modificazione dei tipi di mate-

riali esistenti, il rifacimento delle tinte, nonché il rifacimento “ex novo” di locali per servizi igienici e tecnologici.

- 3) Nel caso d'attività manifatturiere di ogni tipo, la sostituzione degli impianti produttivi costituisce intervento di manutenzione straordinaria.
- 4) La manutenzione straordinaria è ammessa per la generalità del patrimonio edilizio esistente, con esclusione per gli immobili vincolati a restauro scientifico dal vigente P.R.G.
- 5) Ove il complesso delle opere di manutenzione straordinaria da eseguirsi, presenti carattere di sistematicità, la trasformazione rientra, secondo i casi, nella categoria del restauro, del restauro e risanamento conservativo, della ristrutturazione edilizia.

Art. 30)

A.9. Demolizione senza ricostruzione.

- 1) Gli interventi di demolizione senza ricostruzione, riguardano elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con l'impianto tipologico della struttura edilizia storica o dei manufatti abusivi di qualsiasi genere non sanabili.
- 2) La demolizione di tali elementi concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree di pertinenza riferite alle singole unità edilizie.
- 3) I corpi di fabbrica soggetti a tale categoria d'intervento, sono individuati nella cartografia del P.R.G. o possono essere individuati e proposti in sede di progetto edilizio.
- 4) Il tipo d'intervento, prevede la demolizione dei corpi di fabbrica incongrui e l'esecuzione d'opere di sistemazione esterna dei fronti interessati dall'intervento di demolizione.
- 5) La demolizione, comporta, in ottemperanza ad uno specifico progetto, l'obbligo di provvedere ad un'adeguata sistemazione ambientale e funzionale dell'area di sedime, da effettuarsi contestualmente all'intervento di demolizione.

Art. 31)

A.10. Demolizione e ricostruzione.

- 1) Gli interventi di demolizione e ricostruzione riguardano immobili in precario stato di conservazione di cui si prevede la demolizione con ricostruzione di un nuovo fabbricato che, per vo-

lumetria e Superficie Utile complessiva (S.U.c.), non superi, la capacità edificatoria ammessa nella zona di cui fa parte, o quella computabile per il manufatto di cui si prevede la demolizione.

- 2) Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono ammessi nella generalità del patrimonio edilizio esistente ad esclusione degli edifici compresi nell'ambito delle zone omogenee A, di quelli sottoposti a vincolo di tutela ai sensi della Legge 1/6/39, n. 1089 e nel rispetto delle prescrizioni relative ai "manufatti architettonici d'interesse storico".
- 3) Per quanto attiene alle caratteristiche d'intervento, le demolizioni e ricostruzioni sono assimilabili a quelli di nuova costruzione.

Art. 32)

A.11. - A.12. Modifica di destinazione d'uso con e senza opere.

- 1) Il mutamento di destinazione d'uso è soggetto a concessione edilizia qualora vi sia anche trasformazione fisica dei locali e quando la richiesta comporta una variazione di carico urbanistico e precisamente:
 - nel passaggio dall'uno all'altro dei raggruppamenti di categoria a) – b1), b2), b3) - c.1) - c.2) - d.1) - d.2) - e) di cui al comma 2 dell'art. 57 delle presenti N.T.A.;
 - nel passaggio dall'uno all'altro degli usi appartenenti allo stesso raggruppamento, qualora le presenti N.T.A. prevedano, per l'uso finale, una dotazione di standard superiore a quello iniziale.
- 2) Il mutamento di destinazione d'uso senza opere, è soggetto a semplice comunicazione al Sindaco, quando questo avvenga nell'ambito di uno stesso raggruppamento di categoria, a condizione che le presenti N.T.A. prevedano, per l'uso finale, una dotazione di standard uguale o inferiore a quello iniziale; viceversa, qualora la destinazione d'uso finale preveda una dotazione di standard superiore a quello della destinazione iniziale, l'intervento è assoggettato ad autorizzazione.
- 3) I cambi d'uso concomitanti con opere edilizie soggette a concessione, sono pure soggetti allo stesso atto di concessione.
- 4) Nel caso in cui le opere edilizie siano assimilabili ad interventi di restauro e risanamento conservativo, il cambio d'uso è invece soggetto ad autorizzazione.

- 5) Gli interventi che modificano gli usi, devono corrispondere i parcheggi di pertinenza nel rispetto dell'art. 46) delle presenti N.T.A., limitatamente alla parte aggiuntiva prodotta dall'intervento di trasformazione richiesto.
- 6) Nell'ambito delle zone "omogenee E", ad eccezione dei beni culturali, gli edifici ed i complessi edificati che siano funzionalmente collegati con l'attività agricola, in base alla specifica certificazione catastale, a norma dell'art. 9 del D.L. 30/12/93 n. 557, convertito in Legge 26/2/94 n. 133, possono essere assoggettati a cambio di destinazione d'uso nel solo caso di previsione d'utilizzazione direttamente connessa con le attività di conduzione del fondo agricolo.
- 7) La destinazione d'uso in atto nell'immobile o nell'unità immobiliare, è stabilita, in ordine di priorità:
 - a) dalla licenza, dalla concessione edilizia, dall'autorizzazione, o da altro atto amministrativo equivalente;
 - b) dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento;
 - c) da altri documenti probanti.

Art. 33)

A 13. Suddivisione di un'unità preesistente in più unità immobiliari, con o senza opere.

- 1) Sono tali tutti gli interventi, non necessariamente legati ad opere edilizie o a cambi di destinazione urbanistica, che si attuano senza produrre aumento della S.U.c., finalizzati all'aumento d'unità immobiliari (non s'intendono come tali le autorimesse) comprese in edifici preesistenti, siano esse residenziali, commerciali, direzionali e produttive.
- 2) Tali interventi sono ammessi solo attraverso la corresponsione degli standard urbanistici o, in luogo di questi, della corrispondente monetizzazione, da computarsi, in entrambi i casi, soltanto per la parte eccedente lo stato esistente.
- 3) Gli standard urbanistici da corrispondere sono soltanto quelli individuati all'art. 45 e all'art. 46 delle presenti N.T.A.

Art. 34)

A.14. Interventi di nuova costruzione.

- 1) Si definiscono interventi di nuova costruzione le realizzazioni di manufatti che, non necessariamente infissi al suolo, costituiscono una modificazione dello stato dei luoghi.
- 2) La realizzazione di nuove costruzioni o d'ampliamenti di fabbricati esistenti, è soggetta a concessione edilizia ed è ammessa unicamente nei casi e nei modi esplicitamente previsti dalle presenti N.T.A. e da eventuali strumenti urbanistici d'attuazione.
- 3) La costruzione d'opere provvisoriale è soggetta allo stesso regime previsto per l'opera cui è riferita. È soggetta ad autorizzazione, nel solo caso in cui ne sia prevista la realizzazione anticipatamente al rilascio del provvedimento concessorio od autorizzativo, inerente l'opera servita.
- 4) È ammessa la realizzazione di manufatti a carattere precario, purché destinati ad attività di carattere stagionale, previo rilascio d'apposita autorizzazione che specifichi i termini di scadenza, le finalità specifiche ed eventuali altri vincoli e condizioni. A ciò fanno eccezione i comparti sottoposti a P.R.U. per i quali, le presenti norme, dispongono i casi in cui possono essere temporaneamente installati tali manufatti.
- 5) La realizzazione di strutture mobili per manifestazioni stagionali o fieristiche è soggetta ad un'autorizzazione temporanea, limitata al periodo di svolgimento della manifestazione.

Art. 35)

A.15. Riqualificazione delle strutture edificate esistenti.

- 1) È tale l'intervento previsto per il modesto ampliamento, l'adeguamento igienico e funzionale degli edifici preesistenti, privi d'interesse storico-culturale, intendendo con ciò anche la realizzazione di autorimesse ed accessori entro i limiti fissati dell'art. 37 delle presenti norme.
- 2) Esso consiste, di norma, nel modesto ampliamento, in altri termini, nell'addizione all'abitazione esistente, per un massimo di due stanze e relativi vani d'accesso alle stesse, oltre che ad un servizio igienico, o ad altro accrescimento equivalente, a condizione che, non superi i 40 mq. di S.U.c. per ciascun alloggio e a condizione che, con tale ampliamento, non aumentino le unità immobiliari esistenti alla data d'adozione della presente V.G. al P.R.G., allorché sia applicato ad unità immobiliari condominiali.
- 3) In alternativa all'ampliamento di cui al comma 2 precedente, nelle zone omogenee B2, è possibile intervenire una sola volta per ciascun complesso immobiliare, o lotto, con uno solo dei seguenti interventi a scelta:

- ampliamento in ragione di mq. 100 di S.U.c. per la realizzazione di un nuovo alloggio oltre a quelli già esistenti;
 - frazionamento immobiliare della S.U.c esistente fino al raggiungimento di un numero di alloggi non superiore a 1 ogni 100 mq. di S.U.c;
 - indice di utilizzazione fondiaria di 0,35 mq/mq di SF a condizione che l'intervento complessivo rispetti tutti gli standard urbanistici previsti, riferiti ai parcheggi, escludendo l'istituto della monetizzazione, fino al raggiungimento di un massimo di 1 alloggio ogni 100 mq. di Suc ammissibile.
- 4) In ogni caso, l'eventuale S.n.r. di nuovo impianto, non potrà eccedere la proiezione orizzontale dell'ampliamento.
- 5) Sono tali anche gli interventi volti a realizzare vani ascensori, ambienti tecnologici e di servizio alla residenza, quali cantine, lavanderie, stenditoi comuni ed autorimesse, in ogni caso unicamente al servizio delle unità abitative preesistenti all'atto dell'adozione della V.G. al P.R.G.
- 6) Negli edifici con destinazione d'uso comprese tra le seguenti categorie:
- negozi e botteghe, nonché locali per pubblici esercizi;
 - magazzini e locali di deposito;
 - laboratori per arti e mestieri.

costituiscono ampliamenti di cui al presente articolo i parcheggi di servizio all'attività mediante strutture leggere d'altezza non superiore a ml. 2,30, nonché la realizzazione di servizi igienici aggiuntivi.

- 7) Questi ultimi interventi dovranno essere ben integrati con l'architettura preesistente ed essere di ridotte dimensioni.
- 8) Anche nel caso delle destinazioni d'uso previste al punto 5 è previsto il frazionamento degli immobili esistenti con un limite minimo medio di:

1 ogni 75 mq. di Suc per negozi, ecc.;

1 ogni 100 mq. di Suc per magazzini;

1 ogni 150 mq. di Suc per laboratori;

CAPO IV.
PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI.

Art. 36)

Edificabilità delle aree.

- 1) Sono considerate edificabili, in relazione alla zonizzazione di P.R.G., ai sensi dell'art. 31 della Legge 1150/1942 e dell'art. 13 della Legge 10/1977, le aree già dotate d'urbanizzazione primaria, come definito dalla Legge 847/1964, in altri termini, le aree per le quali le opere d'urbanizzazione sono garantite, o dalla previsione della loro realizzazione da parte del Comune nel successivo triennio, o dall'impegno dei privati a realizzarle contestualmente alle costruzioni oggetto delle specifiche concessioni.
- 2) Dovrà, in ogni caso, essere preventivamente accertata, presso l'U.T.C. e presso gli Enti di gestione delle infrastrutture tecnologiche e dei servizi, la reale fattibilità dell'intervento, in ordine dell'approvvigionamento delle risorse idropotabili e all'accessibilità agli altri servizi a rete, oltre al buon funzionamento del sistema fognario.
- 3) Di tale accertamento dovrà essere prodotta la relativa documentazione in sede di richiesta della concessione edilizia.

Art. 37)

Parametri urbanistici e edilizi: definizioni.

- 1) I parametri urbanistici da rispettare per le trasformazioni edilizie sono così definiti.
 - a) **Superficie territoriale -S.t.-**

È la somma della superficie fondiaria (come più avanti definita) e della superficie per opere d'urbanizzazione primaria e secondaria, interne al comparto d'intervento (P.P.), salvo diversa specificazione grafica o normativa. Ad essa, s'applica l'U.T. per determinare la S.U.c. effettivamente realizzabile all'interno del P.P. La S.T. si misura al lordo delle strade esistenti o previste dallo strumento urbanistico attuativo all'interno della propria delimitazione.

Qualora, in comparti urbanistici si ritrovino "zone omogenee A" o aree di pertinenza di Beni culturali, tali ambiti non concorrono alla formazione della S.T.: tali aree devono,

tuttavia, essere coinvolte attivamente nella progettazione del nuovo assetto urbanistico, predisponendo adeguate previsioni di tutela, valorizzazione ed integrazione.

b) **Superficie per opere d'urbanizzazione primaria -U.1.-**

È rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle strade e ai parcheggi pubblici e relative aree accessorie (verde d'arredo stradale, pedonali, ecc.), nonché d'altri eventuali spazi destinati alle reti ed alle centrali tecnologiche, a servizio dell'area, delle superfici di spazi destinati a verde non configurabili "verde pubblico attrezzato", così come definite al successivo art. 42) delle presenti norme.

La superficie destinata alla viabilità è determinata dalla soluzione progettuale adottata dal P.P., fatta eccezione per la viabilità obbligatoria individuata, dalla V.G. al P.R.G., all'interno dei comparti soggetti a P.P.; i parcheggi d'U1 sono previsti in funzione della S.U.c. realizzabile.

Nel caso in cui la V.G. al P.R.G. individui le aree destinate ad U1, all'interno dei comparti soggetti a P.P., le stesse non devono intendersi aggiuntive a quelle derivanti dall'applicazione degli standard di zona.

c) **Superficie per opere d'urbanizzazione secondaria -U.2.-**

È rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definite ai sensi dell'art. 43 delle presenti Norme, interne all'area d'intervento, o ad essa connesse.

La cessione di tali superfici è in funzione sia della S.U.c. effettivamente realizzabile nel comparto, sia delle specifiche previsioni avanzate dalla V.G. al P.R.G. per ogni comparto.

Ad esclusione dei comparti sottoposti a P.R.U. ospitanti verde a distanza, nel caso in cui la V.G. al P.R.G. individui le aree destinate ad U2, all'interno dei comparti soggetti a P.P., le stesse non devono intendersi aggiuntive a quelle derivanti dall'applicazione degli specifici standard di zona.

d) **Superficie fondiaria -S.f.-**

È rappresentata dalla superficie residua che s'otterrà dalla S.t., deducendo le aree per opere d'U1 e U2, in altri termini, dai lotti netti edificabili, fatta eccezione per gli interventi diretti di completamento, per i quali, la stessa, corrisponde alla superficie indicata in cartografia di P.R.G.

e) **Superficie minima d'intervento -S.m.-**

È rappresentata dal minimo valore di S.t. o di S.f., richiesto dalle norme di zona o individuato graficamente nelle tavole di progetto, per gli interventi urbanistici o edilizi.

f) **Comparto d'intervento -C.I.-**

S'intende un ambito territoriale individuato graficamente nelle tavole di progetto o specificatamente indicato dalle presenti Norme, la cui progettazione urbanistica deve avvenire in modo unitario o coordinato.

I P.P. possono individuare, a loro volta, comparti o sub-comparti d'intervento, purché risultino funzionalmente integrati tra loro e purché siano oggetto di un'unica "convenzione quadro", regolante l'attuazione complessiva del P.P.

Le aree di pertinenza di Beni Culturali, nel caso in cui siano comprese in comparti urbanistici, non concorrono alla formazione della S.t. ed ammettono interventi edilizi diretti sul patrimonio edificato e pertinenziale, in altri termini, senza dover predisporre preventivamente il P.P.

g) **Indice d'utilizzazione territoriale -U.t.-**

È l'indice che s'applica, salvo diverse indicazioni grafiche, o normative di zona, alla S.t. per ottenere la massima superficie utile complessiva (S.U.c.) edificabile.

Tale parametro non s'applica alle aree di pertinenza dei Beni Culturali eventualmente presenti all'interno del comparto.

h) **Indice d'utilizzazione fondiaria -U.f.-**

È l'indice che s'applica alla S.f. per ottenere la massima S.U.c. edificabile ammessa.

i) **Distanze -D- (D1-D2-D3-D4-D5-D6-D7)**

Rappresentano i distacchi da rispettarsi nell'edificazione dal confine di proprietà, dal limite di zona, dai confini stradali, o da altre infrastrutture pubbliche o d'uso pubblico:

- D1= dai confini di proprietà;
- D2= dai confini di zona;
- D3= dagli edifici prospicienti;
- D4= dalle strade e dalle ferrovie;
- D5= dagli elettrodotti;
- D6= dai depuratori;
- D7= dai metanodotti.

j) **Limite di zona.**

Consta nel confine di separazione fra zone omogenee diverse e si misura avendo a riferimento l'asse del segno grafico di delimitazione, riportato nelle tavole di P.R.G.

k) **Carico urbanistico -C.U.-**

E' determinato dall'insieme della S.U.c. e delle destinazioni d'uso di una data zona, o di uno specifico intervento, in rapporto agli standard di servizio ed alle opere d'U1 e U2, dei parcheggi di pertinenza, in relazione al numero delle unità immobiliari previste.

Si ha un aumento di carico urbanistico allorquando:

- l'intervento programmato determina un aumento della SU e/o del numero delle unità immobiliari esistenti, in altri termini, delle attività esistenti;
- l'intervento propone una variazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche, tra i raggruppamenti di categorie di funzioni di cui al seguente art. 57 delle presenti norme, nonché dall'una all'altra, delle sottofunzioni b.1, b.2, b.3, qualora ciò determini un aumento degli standard, in relazione alla nuova destinazione prevista.

1) **Superficie utile complessiva -S.U.c.-**

E' la superficie massima ammessa in ciascuna zona omogenea e realizzabile in ogni comparto.

Corrisponde al prodotto (UtxSt), nel caso d'intervento urbanistico preventivo, oppure (UfxSf), nel caso d'intervento diretto.

In taluni casi la S.U.c. può essere assegnata direttamente dalle norme.

Sono esclusi dal computo della suc i locali adibiti a centrali tecnologiche per l'installazione di impianti finalizzati al miglioramento del contenimento e riduzione del fabbisogno energetico dei fabbricati: impianti a pannelli solari, impianti di cogenerazione, impianti geotermici, ecc;

i locali suddetti dovranno essere ubicati nei piani interrati o terreno o sottotetto, avere altezza netta (media se ubicata in locali con solaio inclinato) non superiore a m. 2.50 e un apporto aero illuminante non superiore a 1/20; la esclusione suddetta, se al servizio di fabbricati unifamiliari, e' ammessa sino ad un massimo di mq. 10;

sono escluse dal computo della suc le centrali termiche nei progetti per i quali venga richiesta certificazione ecoabita; (+)

- **Per la funzione abitativa**, le superfici dei complessi edilizi sono classificate in **S.u.a.** (Superficie Utile abitabile,) e **S.n.r.** (Superficie non residenziale,).

La S.u.a è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie e degli sginci di porte e finestre e delle scale interne agli alloggi ed ai fabbricati, la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali, **S.n.r.**

La **S.n.r.**, è costituita dalla somma delle superfici nette non residenziali, di pertinenza dell'alloggio, aventi altezza fino a 2.50 ml. quali, cantine oltre i 10 mq. e soffitte, e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni d'ingresso, volumi tecnici, centrali termiche anche singole, quando collocate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo della **S.n.r.** o **S.a.**, la porzione di sottotetto aventi altezza fino a 1,70 ml.; per contro le porzioni di sottotetto a servizio della residenza aventi altezze comprese tra 1.70 e 3.00 ml. sono da ricoprendersi nella **Snr** oltre tale limite vanno ricomprese nella **Su**; il calcolo dell'altezza dovrà riferirsi tra la quota del piano di calpestio del sottotetto e l'intradosso della struttura di copertura a sezione inclinata, indipendentemente dalla tipologia strutturale;

La **S.U.c.** è data da: **S.n.** + **60% S.a.** = *alla superficie di riferimento per l'edificabilità nelle diverse zone omogenee.*

Le autorimesse, fino alla concorrenza delle quantità previste dalle presenti norme, nonché le logge, i balconi, i porticati liberi (esclusi quelli di uso pubblico) e le cantine sino ad un massimo di mq. 10 per alloggio, i locali condominiali destinati al giuoco dei bambini, sino alla concorrenza delle quantità previste dal R.E. vigente, non sono computabili, ne' nella **S.n.**, ne' nella **S.a.**

Eventuali eccedenze dovranno rientrare nel computo della **S.a.u.c**

Sono, altresì, esclusi dal computo di cui al precedente punto, le cabine elettriche, le autorimesse interrato ed i porticati d'uso pubblico.

I locali abitativi o loro parti, aventi altezze utili interne, uguali o maggiori di ml. 5,50 verranno, ai fini del calcolo della **S.U.c.**, calcolati due volte.

Non sono riconducibili a trasformazioni edilizie e pertanto esenti dalla verifica dei parametri di cui al presente articolo, quelle costruzioni pertinenziali, cioè al permanente servizio di edifici residenziali esistenti, quali pergolati, barbecue, giochi per bambini, tettoie in legno, costruzioni in legno per deposito attrezzi da giardino, serre. Tali costruzioni non potranno avere superficie coperta complessiva superiore a 6 mq. per lotto, altezza massima superiore a ml. 2,20 e potranno essere collocate a non meno di 1,50 ml. dal confine, previo accordo scritto tra le ragioni confinanti.

- **Per le funzioni turistiche, direzionali, di pubblico esercizio e di artigianato di servizio**, la superficie di riferimento è la **S.U.c.**, ovvero la somma della **S.n.** e della Superficie Accessoria (**S.a.**) calcolata al 60%:

- **S.n.** = somma delle superfici nette di tutti i piani, fuori ed entro terra, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici, a condizione che, gli stessi, siano funzionali all'esercizio dell'impresa;
- **S.a.** = somma delle superfici nette poste al servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, centrale elettrica, centrale di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente, autorimesse oltre indice.

Le autorimesse, fino alla concorrenza delle quantità previste dalle presenti norme, nonché le logge e i balconi, non sono computabili, né nella **S.n.**, né nella **S.a.**

La **S.U.c.**, per queste funzioni, è data da: **S.n. + 60% S.a.** *.= alla superficie di riferimento per l'edificabilità nelle diverse zone omogenee.*

- **Per le funzioni commerciali all'ingrosso e manifatturiero in genere, agricoli** la superficie di riferimento è la S.U.c. risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra.

Dal calcolo della S.U.c. sono esclusi gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente.

In detta S.U.c. sono compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

- **Limitatamente agli esercizi commerciali** di cui alla L.R. 14/99, specificati all'art. 98 e succ. delle presenti NTA, la S.U.c. coincide con la sommatoria della Superficie di Vendita e della superficie accessoria.

Si definisce **superficie di vendita**, ai sensi dell'art. 4 del D.L. 114/98, la misura dell'area o delle aree, destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione dei prodotti e collegate direttamente all'esercizio di vendita.

Si definisce **superficie accessoria**, l'area destinata a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici, atrii e spazi "avancassa", purché non adibiti ad esposizione delle merci.

Le eventuali autorimesse interrato adibite, sia al parcheggio dei mezzi di servizio, sia al parcheggio dei clienti e degli addetti, non sono compresi nella superficie accessoria.

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

Per superficie di vendita dei complessi commerciali di vicinato, o di gallerie commerciali di vicinato, s'intende quella di ciascun esercizio di vendita, senza sommarla agli altri.

Non sono computati nella **S.n.** o nella **S.a.**, gli spazi destinati all'uso pubblico quali porticati, locali destinati al gioco dei bambini, locali condominiali d'uso collettivo, autorimesse.

In caso d'interventi di qualunque tipo, previsti all'interno di singole unità immobiliari esistenti, la semplice eliminazione e/o spostamento di pareti interne, ovvero di loro parti, non è considerata quale variazione della S.U. preesistente.

m) **Altezza delle fronti. -H.F.-**

E' data, per ogni fronte di un edificio, dalla differenza fra le più restrittive tra le due, calcolata come segue:

- quota inferiore;
- quota media del marciapiede stradale;
- quota superiore, ovvero la quota più alta delle seguenti, ad eccezione dei manufatti tecnologici e delle extracorse dei vani ascensore;
- quota media intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°;
- intradosso linea di colmo per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°;
- sommità del parapetto in muratura piena, avente altezza maggiore a ml. 1,20 (per gli edifici con copertura piana).

Tale parametro si adotta ai fini della verifica dai confini, dalle strade e fra pareti finestrate.

n) **Altezza del fabbricato -H.-**

E' la massima tra le H.F. descritte al punto precedente.

o) **Superficie Coperta. -S.C.-**

E' data dalla superficie coperta del fabbricato, o dei fabbricati, progettati all'interno di una superficie d'intervento, considerando la copertura depurata degli eventuali sporti di gronda ed elementi aggettanti in genere. Il rapporto SC/SF costituisce il RC (rapporto di copertura) ovvero il limite oltre il quale non è possibile prevedere superfici coperte sull'area d'intervento.

p) **Superficie Permeabile. –S.P.–**

Costituisce la percentuale minima inderogabile di superficie da prevedere nei lotti privati, (ovvero all'interno della Sf) in grado di lasciar filtrare l'acqua di superficie nel sottosuolo, secondo le specifiche liste previste all'art. 40) "Controllo del carico idraulico sui bacini".

q) **Indice di Visuale Libera. –V.L.–**

Fatto salvo il rispetto del minimo di 10 ml. tra pareti finestrate, rappresenta il minimo rapporto obbligatorio che deve intercorrere tra l'altezza delle facciate degli edifici e le zone libere frontistanti; tale rapporto concorre al corretto posizionamento del fabbricato sul lotto.

Fatta eccezione per i comparti sottoposti a P.P., tale indice non può essere inferiore a 0,50.

La VL si applica a tutte le nuove costruzioni, comprese quelle che si ottengono da interventi di sostituzione edilizia e ampliamenti.

L'area di Visuale Libera di pertinenza di ciascuna facciata, misurata perpendicolarmente alla facciata stessa, si ottiene dal prodotto:

Hf x VL, in cui H.f. è l'altezza del fronte e **V.L.** è *l'indice di Visuale Libera*.

Il rapporto di V.L. non s'applica ai muri di cinta, di contenimento, o equivalenti, che abbiano un'altezza uguale o inferiore a ml. 3 (art. 886 del Codice Civile).

I volumi aggettanti ed i bow-windows sono soggetti al criterio di V.L., mentre lo stesso principio non si applica a balconi, cornicioni e qualsiasi tipo di sporgenza che risulti non chiusa, sporgenze del corpo di fabbrica inferiori a 50 cm. di profondità e comprese entro il 10% del fronte di fabbrica su cui si situa.

Fatta eccezione per i fabbricati ricadenti in zone di rispetto stradale, negli interventi su fabbricati esistenti che non comportino modifiche al perimetro esterno degli stessi è ammesso il mantenimento dei rapporti di V.L. preesistenti. Tale criterio non s'applica, però, nei confronti di costruzioni aggiuntive, o parti di loro, realizzate in epoca recente e che siano prive di valore storico-testimoniale.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione devono rispettare la V.L. alla stessa stregua degli interventi di nuova costruzione.

r) **Superficie minima d'intervento in zona agricola. -S.m.a.-**

Per tutti gli interventi di nuova costruzione ammessi in zona agricola, l'unità d'intervento urbanistico - edilizia, è costituita dall'azienda agricola singola od associata.

Per azienda s'intende la somma dei terreni in proprietà, in affitto, o utilizzati con altro titolo di possesso, sottoposta ad una gestione tecnico-economica unitaria.

Ai fini del dimensionamento dell'intervento, vengono conteggiate tutte le superfici in proprietà e le superfici in affitto, oppure con altro titolo di godimento regolarmente registrato, di cui sia dimostrata la reale disponibilità per un periodo non minore di 6 anni dal momento della richiesta.

Per tutti gli altri tipi d'intervento, l'unità minima è costituita dal lotto, o area di pertinenza, come da frazionamento catastale, al 31/12/1998.

s) S.A.U. Superficie Agraria Utile.

E' tale la superficie Produttiva netta delle aziende agricole, effettivamente coltivate e/o potenzialmente coltivabili, quindi considerate al netto delle tare, quali aie cortilive, vialetti d'accesso ed altro assimilabile per analogia.

Art. 38)

Utilizzazione degli indici edilizi.

- 1) A partire dalla data d'adozione della presente V.G. al P.R.G., l'utilizzazione completa degli indici fondiari o territoriali, corrispondenti ad una determinata superficie, fatta eccezione per i casi contemplati nelle specifiche norme di zona, esclude ogni richiesta successiva d'altre concessioni di costruzione sulle stesse superfici tese ad aumentare la consistenza di S.U.c, indipendentemente da ogni altro frazionamento, o passaggio di proprietà.
- 2) La superficie minima d'intervento, così come definito nel precedente articolo, può essere costituita anche da più proprietà; in questo caso, l'approvazione della concessione edilizia sarà subordinata alla sottoscrizione degli elaborati da parte di tutti i proprietari interessati.
- 3) Nel caso in cui, un'area a destinazione omogenea, sia frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, dovrà essere sempre garantito un rapporto minimo tra le costruzioni esistenti e le relative aree di pertinenza, derivante dal rispetto degli indici di zona.
- 4) All'atto della presentazione della domanda di concessione, dovrà essere prodotta una cartografia, a firma di un tecnico abilitato, che asseveri lo stato di fatto alla data d'adozione della V.G. al P.R.G., con precisa annotazione delle opere progettate ed individuazione grafica delle aree sulle quali è computata la S.f. relativa all'applicazione dei parametri di zona o, nel caso d'interventi per usi agricoli, delle superfici aziendali di pertinenza.

Art. 39)

Norme sulle Distanze e sulle fasce di rispetto.

- 1) La V.G. al P.R.G. applica le distanze come di seguito elencato.
- 2) La ricostruzione e/o sostituzione degli edifici esistenti è considerata, a tutti gli effetti, per quanto riguarda le distanze, come intervento di nuova costruzione.

2bis) la nuova costruzione di cabine elettriche è assimilata alla costruzione di opere di urbanizzazione e pertanto è ammissibile il rilascio del titolo abilitativo senza prescrizione di alcuna distanza minima (comma aggiunto con deliberazione di CC n. 53 del 24.11.2005).

3) D1 - Distanze dai confini di proprietà:

- a) per gli edifici ricadenti in zona omogenea A, si conservano le distanze preesistenti;
- b) in caso di sopraelevazione di fabbricati esistenti, si applica una distanza minima di 5 ml.;
- c) qualora si sia in presenza di distanze esistenti inferiori a 5 ml., si applica una distanza non minore di 3 ml., ne' inferiore alle distanze preesistenti, fermo restando il rispetto di ml. 10,00 tra pareti finestrate;
- d) per tutte le nuove costruzioni e per parti nuove d'edifici esistenti, si applica una distanza minima di ml. 5; tuttavia, nelle zone omogenee B e D prevalentemente edificate, sono permesse distanze inferiori, nel rispetto del Codice Civile, esclusivamente per la realizzazione di autorimesse al servizio degli alloggi che ne sono sprovvisti, dietro regolare assenso del confinante;
- e) nel caso di strumenti urbanistici attuativi, l'obbligo di rispettare le distanze dai confini di proprietà s'applica esclusivamente nei confronti del perimetro di comparto.

4) D2 - Distanze dai confini di zona a differente destinazione d'uso:

- a) per gli edifici ricadenti in "zona omogenea A", si conservano le distanze preesistenti;
- b) in caso di sopraelevazione di fabbricati esistenti, si applica una distanza minima di 5 ml.;
- c) per tutte le nuove costruzioni, nonché per ampliamenti, si applica una distanza minima di 5 ml.; questa distanza non si applica ai limiti di rispetto stradale e ferroviario individuati in cartografia di progetto della V.G. al P.R.G.;
- d) nel caso di strumenti urbanistici attuativi, l'obbligo di rispettare le distanze dai confini di zona si applica esclusivamente nei confronti del perimetro di comparto.

5) D3 - Distanze tra edifici.

Tali distanze minime di rispetto si applicano ogni qualvolta, almeno una delle pareti fronteggianti, abbia finestre con ampiezza e caratteristiche di veduta, così come concettualmente espresso, in proposito, dal Codice Civile:

- per gli edifici ricadenti in “zona omogenea A” si conservano le distanze preesistenti;
- per le costruzioni e gli ampliamenti di edifici esistenti, s’applica una distanza mai minore di 10 ml., fatta eccezione per quanto prescritto al 3° comma del presente articolo.

Sono ammesse distanze inferiori nell’ambito di P.P., secondo quanto espresso dall’art. 3 del D.I. 1444 del 1968.

Nelle zone omogenee B e D, di completamento, è ammessa la costruzione in aderenza per congiungersi a fabbricati già edificati sul confine di proprietà; così com’è pure ammessa la costruzione di due nuovi edifici in aderenza sul confine di proprietà, purché l’intervento sia oggetto di un progetto unitario.

6) **D4 - Distanze dalle strade e dalle ferrovie.**

Per i nuovi edifici, le distanze di rispetto dalle strade esistenti e di progetto, si applicano sia all’interno sia all’esterno dei centri abitati, così come stabilito nella Tavola specifica redatta in scala 1/10000, allegata alla VG al P.R.G.

Eventuali ampliamenti d’edifici esistenti, alla data d’adozione delle presenti norme, potranno essere eseguiti soltanto se previsti nella parte non prospiciente il fronte stradale.

All’esterno dei centri abitati nel rispetto del Codice della Strada in vigore, le distanze da rispettare sono le seguenti:

- 60 ml. per le autostrade (di tipo A);
- 40 ml. per strade di tipo B;
- 30 ml. per strade di tipo C;
- 20 ml. per strade di tipo F, ad eccezione delle vie vicinali, per le quali è prescritta una distanza di rispetto pari a 20 ml.

Sono esclusi dal rispetto di questa distanza i distributori di carburante, le stazioni di servizio all’automobilista, pur comprensive di tutte le attrezzature di supporto collaterali.

All’interno dei centri abitati le distanze minime da rispettare tra fabbricati con interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco, al servizio

di singoli edifici o di singoli insediamenti) devono corrispondere alla larghezza della sede stradale, maggiorata di:

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

Nel caso in cui le distanze tra fabbricati, come sopra misurate, siano inferiori all'altezza dell'edificio più alto, le distanze stesse sono maggiorate sino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze D4), inferiori a quelle indicate nel presente articolo, nel caso d'edifici che formino oggetto di P.P. o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

Le sopraelevazioni di fabbricati esistenti potranno essere realizzate in allineamento col fabbricato sottostante. (+)

All'interno dei centri edificati è ammesso che i fabbricati di nuova realizzazione, nonché gli ampliamenti e le demolizioni con successiva ricostruzione, s'allineino sul cosiddetto "allineamento prevalente", purché sia verificato che almeno il 51% del costruito esistente e di nuova formazione, si attesti, effettivamente, su tale allineamento. Resta inteso che tale possibilità non deve contrastare con esigenze di sicurezza e visibilità le quali devono essere, comunque, garantite alle vie di comunicazione.

Nelle fasce di rispetto stradale sono consentiti interventi di riqualificazione ambientale, di sistemazione, rettifica, ampliamento ed integrazione della viabilità, di realizzazione di parcheggi, di percorsi pedonali e ciclabili, di creazione d'aree verdi, nel rispetto delle distanze prescritte dal C.d.S. per piante, siepi e muri.

È, infine, consentita la realizzazione d'aree di servizio (distributori di carburante ed attività complementari annesse) qualora il P.R.G. individui per loro la localizzazione e, comunque, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

La superficie delle fasce di rispetto, sempre che non sia diversamente disposto, è conteggiabile, agli effetti dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici, pur rimanendo non direttamente edificabile.

Il limite della fascia di rispetto va riferito al confine di proprietà stradale, come definito dal Codice della Strada.

Il limite d'arretramento dei nuovi fabbricati dal ciglio o dal piede della scarpata della fascia ferroviaria, è fissato inderogabilmente in 30 ml. dall'asse del binario più esterno per le ferrovie di competenza statale, ed in ml.20 per le restanti ferrovie, ai sensi dell'art.45 L.R. 47/78, per qualsiasi tipo di fabbricato o altro manufatto non funzionale al sistema ferroviario.

7) **D 5- Distanze dagli elettrodotti e dalle strutture per l'emittenza radiotelevisiva.**

Nella costruzione d'edifici destinati ad abitazione o ad altre attività che comportino tempi prolungati di permanenza delle persone, vanno rispettate le distanze previste dalla Direttiva per l'applicazione della L.R. 31/10/2000 n.°30, "Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico".

Sono identificate le seguenti tipologie d'impianti elettrici, intendendo con ciò l'insieme l'insieme delle opere costituite da linee, cabine, stazioni e sottostazioni di trasformazione, ecc. necessari alla fornitura del servizio:

- Linea BT (bassa tensione) = kV 0,4 Distribuzione energia elettrica alla clientela diffusa;
- Linea MT (media tensione) = kV 15 Distribuzione secondaria;
- Linea AT (alta tensione) = kV 132 Trasmissione e Distribuzione;
- Linea AAT (altissima tensione) kV 220-380 Trasmissione.

Le fasce di rispetto definite dalle norme vigenti intendono garantire, in via cautelativa, l'obiettivo di qualità massima di 0,2 micro tesla e sono rappresentate nella cartografia del Piano dei Servizi del presente PRG. Esse sono correlate alla tipologia ed alla tensione d'esercizio dell'impianto elettrico. Limitatamente alle aree di sviluppo urbanistico, in particolare per piani d'espansione regolati da Piani attuativi già approvati alla data d'emanazione delle Direttive in vigore, o ad aree di completamento già dotate di opere d'urbanizzazione, situate in prossimità degli impianti esistenti, oppure in ambiti ove si manifesti la necessità di potenziare la rete elettrica, l'obiettivo ammissibile di qualità minima non può essere inferiore a 0,5 micro Tesla.

Tali valori, sino a diversa determinazione, va calcolato sul valore della corrente media annua d'esercizio riferita all'anno precedente, incrementata del 5%, ovvero del 50% della corrente massima d'esercizio normale, qualora più cautelativo, tenuto conto dei programmi di sviluppo degli esercenti il servizio.

Le fasce di rispetto si misurano a partire dalla proiezione sul terreno dell'asse centrale della linea e risulta complessivamente pari alla somma delle fasce riferite a ciascun lato della linea stessa, come definite nelle tabelle che seguono.

Le fasce di rispetto, in ogni caso, non devono essere inferiori ai seguenti valori:

Dimensione in ml. della fascia laterale di rispetto per il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 micro Tesla al ricettore:

(valori in ml.)

KV	terna singola	doppia terna ottimizzata*	doppia terna non ottimizzata**
380	100	70	150
220	70	40	80
132	50	40	70

* fasi diverse per le coppie di conduttori ad eguale altezza e correnti concordi, oppure fasi uguali e correnti discordi.

** caso inverso al precedente.

Dimensione in ml. della fascia laterale di rispetto per il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 micro Tesla al ricettore:

(valori in ml.)

Linee a 15 kV	terna o cavo singolo	doppia terna o cavo ottimizz.	doppia terna o cavo non ottimizz.
Linea aerea in conduttori nudi	20	12	28
Cavo aereo	3	--	4
Cavo interrato	3	--	4

Per linee con tipologia "non standard", ovvero superiori a 15 kV la cui tipologia non rientra nei casi sopra contemplati, la fascia di rispetto è stabilita dal Comune interessato sulla base delle valutazioni tecniche di ARPA e dell'AUSL.

Gli esercenti di cabine primarie 135/15 e secondarie MT/BT (15/0,4 kV), sino all'emanazione di più puntuali determinazioni in materia, debbono attestare il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 microTesla.

Qualora siano compresenti più linee elettriche ad alta e/o media tensione, l'ampiezza della fascia di rispetto di riferimento è stabilita dal Comune di concerto con Arpa e AUSL.

Le fasce di rispetto individuate graficamente dal P.R.G., decadono nel caso di soppressione delle linee, ovvero si modificano nel caso di ristrutturazione e/o bonifica delle reti;

Il Comune è tenuto ad individuare gli impianti che superano il valore di 0,5 micro tesla misurato al ricettore, sulla base delle indicazioni fornite dagli esercenti di tali reti.

Le ampiezze delle fasce di rispetto all'interno delle quali è possibile si possono realizzare esposizioni superiori a 0,5 microtesla d'induzione magnetica, sono di seguito riportate:

Impianti A.T. Dimensione in ml. della fascia laterale di rispetto per l'individuazione di potenziali ricettori con esposizione superiore a 0,5 micro Tesla:

KV	terna singola	doppia terna ottimizzata*	doppia terna non ottimizzata**
380	65	45	95
220	50	25	---
132	30	25	45

* fasi diverse per le coppie di conduttori ad eguale altezza e correnti concordi, oppure fasi uguali e correnti discordi.

** caso inverso al precedente.

Impianti M.T. Dimensione in ml. della fascia laterale di rispetto per l'individuazione di potenziali ricettori con esposizione superiore a 0,5 micro Tesla:

Linee a 15 kV	terna o cavo singolo	doppia terna o cavo ottimizz.	doppia terna o cavo non ottimizz.
Linea aerea in conduttori nudi	13	10	18
Cavo aereo	2	--	2,5
Cavo interrato	2	--	2,5

Le cabine elettriche al servizio degli insediamenti debbono essere collocate a distanza da edifici residenziali e/o produttivi, tali da garantire il livello di qualità pari a 0,2 micro tesla.

Nelle tavole di P.R.G. sono individuate le principali linee elettriche esistenti confermate e da dismettere. Le distanze vanno, in ogni caso, rispettate nei confronti di tutte le linee rientranti nella casistica sopra richiamata, anche se non espressamente indicate.

I nuovi elettrodotti con tensione uguale o maggiore a 15000 volt, dovranno garantire il parametro di qualità citato al punto precedente, anche nei confronti degli edifici esistenti. Gli elettrodotti esistenti, con potenza uguale o maggiore a 15000 volt, qualora non garantiscano i requisiti sopra citati, dovranno adottare soluzioni tecnologiche e progettuali idonee all'assolvimento delle norme in vigore.

Nel caso in cui, disposizioni più restrittive dovessero intervenire in materia, esse si devono intendere immediatamente applicabili, seppur in variante alle presenti norme.

Gli impianti per l'emittenza radiotelevisiva, se non diversamente espresso dal Piano provinciale delle localizzazioni, dovranno essere collocati a distanza non minore di 300 ml. dai centri abitati, così come definiti dalla legislazione regionale in vigore.

8) **D6 - Distanze dai depuratori.**

All'interno delle zone di rispetto dai depuratori (zone omogenee D8), si applicano le prescrizioni vigenti in materia, alle quali si rimanda espressamente.

9) **D7 - Distanze dai metanodotti principali.**

Con riferimento alla rete esistente di distribuzione del gas-metano (condotta di 1° specie-pressione d'esercizio > 24 Bar) si precisa che le distanze di rispetto che dovranno tenere i fabbricati dalle condotte, sono quelle prescritte dal DM 24/11/84 art. 2.4.3, tabella 1; in ogni caso, occorre il "previo parere" dell'ufficio dell'Ente gestore competente.

10) **Fasce di rispetto dei cimiteri.**

I perimetri delle fasce di rispetto ai cimiteri, prescritte dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27/71934, n. 1265 e successive modifiche ed integrazioni o definite dalle ordinanze sindacali esistenti, ai sensi delle vigenti norme in materia, sono riportati nelle cartografie di P.R.G.

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

Sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione e ristrutturazione senza aumento di C.U.

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

La superficie di tali fasce è conteggiabile agli effetti dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici, pur rimanendo non direttamente edificabile. Le fasce di rispetto possono essere attrezzate a verde e, al loro interno, possono essere ubicate piccole attrezzature per la vendita dei fiori e/o altre strutture assimilabili per analogia.

11) **Fasce di rispetto di canali, fossi di scolo principali, del sistema di irrigazione e/o di smaltimento delle acque di superficie a cielo aperto.**

La presente V.G. al P.R.G. tutela gli elementi di cui all'oggetto, in quanto funzionali al sistema di smaltimento delle acque superficiali ed al sistema irriguo del territorio rurale, così come individuati graficamente nelle tavole 11 del Fascicolo 3 denominata ~~dei~~ "Bacini di scolo" allegate. Tali distanze servono all'Ente gestore per effettuare le periodiche manutenzioni, oltre a denotare la presenza nella struttura paesistica complessiva.

Ai fini della preservazione della rete scolante e della sua tutela, le distanze che debbono essere rispettate sono le seguenti:

costruzioni	10 ml.
Metanodotti	7,00 ml.
Parcheggi e spazi per la sosta	5,00 ml.
Opere costruite in Verde pubblico e privato	5,00 ml.
Recinzioni e barriere antirumore	5,00 ml.
Arature	5,00 ml.
Siepi	5,00 ml.
Alberature d'alto fusto	5,00 ml.
Fossi privati e analoghi	5,00 ml.

Le distanze minime dai confini stradali sono le seguenti:

Autostrade	15 ml.
Strade Primarie tipo B	10,00 ml.
Strade Secondarie tipo C	10,00 ml.
Strade int. Locale tipo D	10,00 ml.
Strade tipo E	10,00 ml.
Strade tipo F.1	8,00 ml.
Strade tipo F.2	8,00 ml.

Le coltivazioni potranno spingersi non oltre i 5 ml. dal ciglio del corpo idrico, così come precedentemente definito e, in ogni caso, così come previsto al successivo art. 40).

Per ragioni di manutenzione della rete, da parte dell'Ente Gestore, la vegetazione di ripa potrà essere estirpata e/o diradata, lasciando unicamente la copertura erbosa.

12) Distanze di tutela assoluta dagli alvei fluviali.

La presente V.G. al PRG tutela gli invasi fluviali, in quanto elementi fondanti della configurazione paesistica locale e, in ottemperanza la PTPC vigente, individua una distanza assoluta di rispetto pari a ml. 10 d'assoluta inedificabilità, come meglio precisato nello specifico articolo di tutela Art. 50) Invasi ed alvei di laghi, bacini, corsi d'acqua e loro zone di tutela.

Art. 40).

Controllo del carico idraulico sui bacini.

- 1) In generale, i progetti relativi al reticolo fognario e la rete di drenaggio superficiale, dovranno essere supportati da verifiche idrauliche che impieghino modelli di trasformazione afflussi deflussi, ossia:

- per le aree la cui superficie è minore di 30 ha., potrà essere utilizzato il modello di De Martino;
- per le aree > di 30 ha. potrà essere utilizzato il modello di Nash a tre serbatoi (preferibile per bacini urbani) o il modello dell'invaso (preferibile per bacini rurali o per bacini urbani a lievissima pendenza, ad esempio l'area denominata dei Paduli).

Il tempo di ritorno assunto nella progettazione delle reti di drenaggio urbano dovrà essere pari a 10 anni o superiore.

- 2) Il P.R.G. dispone specifiche prescrizioni per il carico idraulico sui bacini, fissando i seguenti valori dei coefficienti di deflusso da assumere nelle verifiche idrauliche:

Destinazioni d'uso delle aree	Superficie impermeabile media (%)	Coefficiente di deflusso
1. Commerciale	85	0,75
2. Industriale	70	0,65
3. Residenziale	60	0,60
4. Residenziale	40	0,50
5. Residenziale	30	0,42
6. Residenziale	20	0,36

Superfici Elementari	Coefficiente di deflusso
1. Parcheggi e strade asfaltate, tetti	0,85
2. Lastricati ben connessi	0,80
3. Lastricati ordinari	0,60
4. Strade inghiaiate e selciate	0,55
5. Carraie in terra	0,45
6. Terreno coltivato	0,45
7. Aree verdi attrezzate	0,20
8. Aree verdi pianeggianti urbane	0,10

Il coeff. medio ponderale relativo ad ogni bacino si calcola secondo la seguente formula:

$$m = (A)/(A)$$

dove:

= coeff. di afflusso dell'area i-esima

A_i = Area i-esima avente coeff. omogeneo

- 3) I parametri delle curve di possibilità pluviometrica, espressa nella forma $h = axt$ con h altezza in pioggia in mm corrispondente alla durata di pioggia t , sono le seguenti:

Per durate critiche da 1 a 18 ore:

Tempo di ritorno:

	10 anni	15 anni	50 anni
a	34,59	35,33	45,52
n	0,286	0,286	0,286

(a in mm/ora)

Per durate critiche inferiori all'ora:

si dovrà fare riferimento ai valori dei parametri a ed n fissati per il comune di Rubiera dal Piano Fognario Provinciale (RE) redatto da AGAC i cui risultati sono allo stato attuale disponibili in bozza e a breve disponibili in via ufficiale dopo i dovuti collaudi.

Coefficienti di ragguglio:

- Per superfici inferiori a 30 Ha non sarà adottato, a favore di sicurezza, nessun coefficiente di ragguglio dei parametri della curva segnalatrice di possibilità pluviometrica all'area (si porrà pertanto coeff. di ragguglio = 1);
 - Per studi idraulici relativi ad estensioni superiori ai 30 Ha., potranno essere utilizzati i coeff. di ragguglio solitamente indicati nei manuali tecnici. In tal caso, comunque, non potranno essere adottati valori del coefficiente di ragguglio inferiori a 0.85.
- 4) Gli interventi di nuova urbanizzazione dovranno essere tali da limitare il carico idraulico sulle reti esistenti attraverso i seguenti interventi:
- Superficie impermeabilizzabile (cioè con coefficiente di deflusso superiore o uguale a 0,6): minore od uguale al 75%. Tale limite dovrà essere applicato ai singoli lotti edificabili e/o agli interi comparti tenendo conto di tutte le destinazioni d'uso presenti all'interno del comparto stesso (strade, parcheggi, verde pubblico, altre);
 - realizzazione di vasche di laminazione per gruppi d'abitazioni e/o per singoli capannoni;
 - realizzazione di depressioni superficiali ed individuazione di aree esondabili allo scopo di aumentare il volume d'invaso;
 - realizzazione del drenaggio stradale mediante la costruzione d'opportune caditoie;

- realizzazione di superfici disperdenti (ad esempio parcheggi con pavimentazione permeabile e sottofondo in ghiaia).
- 5) Prima di procedere alla realizzazione delle nuove urbanizzazioni si dovrà seguire la seguente procedura:
- individuazione, sulle carte allegare allo “studio idrologico ed idraulico a supporto della variante generale del PRG di Rubiera 1999”, del bacino scolante maggiore di appartenenza allo stato attuale (Bacino Cavo Tassarola Terzo, Bacino Fossetta di Rubiera; Bacino Macina di Carpi o Canale di Rubiera; Bacino Fossetta di S. Faustino; Bacino Fossetta delle Erbe, ecc.);
 - individuazione, sulle carte di cui sopra, del bacino scolante verso cui dovranno essere recapitate le acque dell’intervento secondo il progetto della variante al PRG 1999;
 - acquisizione dei dati relativi al bacino da urbanizzare;
 - verifica della capacità di smaltimento del sistema ricevente (reticolo fognario-collettori di bonifica).

Allo stato attuale, si farà riferimento alla seguente tabella, che potrà essere aggiornata e perfezionata (anche zonizzando ulteriormente il territorio) dal Comune a seguito dell’approfondimento degli studi idraulici sui singoli bacini e/o in seguito alla realizzazione d’interventi di ristrutturazione, potenziamento e ampliamento della rete di drenaggio:

Denominazione bacino	Criticità	Classe	Norme
Tassarola III	<ul style="list-style-type: none"> • Collettori fognari sottodimensionati; • Promiscuità con rete irrigua; • Collettori di bonifica dimensionati per ricevere acque da bacini originariamente agricoli (oggi invece urbanizzati al 75-80%) 	<ul style="list-style-type: none"> • Attuale: 3 	<ul style="list-style-type: none"> • prima di procedere ad ulteriori urbanizzazioni su tale bacino, si dovrà effettuare un ridimensionamento del sistema principale di fognatura adottando tutti quegli accorgimenti necessari per limitare le portate rilasciate al reticolo artificiale di bonifica al fine di evitare lo sposta-

			<p>mento del rischio idraulico ai territori di valle;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ad interventi realizzati tali aree ricadranno in classe 1 o 2
Fossetta di Rubiera	<ul style="list-style-type: none"> • Collettori fognari sottodimensionati 	<ul style="list-style-type: none"> • Attuale: 3 	<ul style="list-style-type: none"> • Idem come sopra
Macina di Carpi (Canale di Rubiera)	<ul style="list-style-type: none"> • Collettori fognari sottodimensionati • Promiscuità con rete irrigua • Collettori di bonifica dimensionati per ricevere acque da bacini originariamente agricoli (oggi invece urbanizzati al 75-80%) 	<ul style="list-style-type: none"> • Attuale: 3 	<ul style="list-style-type: none"> • prima di procedere ad ulteriori urbanizzazioni su tale bacino, si dovrà effettuare un ridimensionamento del sistema principale di fognatura adottando tutti quegli accorgimenti necessari per limitare le portate rilasciate al reticolo artificiale di bonifica al fine di evitare lo spostamento del rischio idraulico ai territori di valle
Fossetta di S.Faustino	<ul style="list-style-type: none"> • Tratti a cielo aperto e tombinati lungo la S.P. n. 50 (in prossimità del cimitero) 	<ul style="list-style-type: none"> • Attuale: 2 	<ul style="list-style-type: none"> • Interventi realizzabili previa verifica delle sezioni critiche a fianco individuate
Cavo Lama	<ul style="list-style-type: none"> • Tratti a cielo aperto e tombinati lungo la S.P. n. 50 (in prossimità del cimitero) 	<ul style="list-style-type: none"> • Attuale: 2 	<ul style="list-style-type: none"> • Interventi realizzabili previa verifica delle sezioni critiche a fianco individuate
Torrente Tresinaro e Fiume	<ul style="list-style-type: none"> • Livelli massimi di piena possono de- 		<ul style="list-style-type: none"> • Installazione di clapet di non ritorno

Secchia	terminare rigurgiti all'interno della rete fognaria		sulle tubazioni di scarico dei collettori fognari
----------------	---	--	---

Nel caso in cui l'area ricada nella classe 1= portata di piena (Q_p) $< 0.7 \times$ portata massima smaltibile dal collettore finale (Q_{max}), ci si dovrà attenere alle prescrizioni di cui al precedente 4° comma verificando la capacità dell'emissario e le destinazioni d'uso previste.

Qualora l'area ricada in classe 2 ($0.7 Q_{max} < Q_p < Q_{max}$) ci si dovrà attenere alle prescrizioni finalizzate all'incremento dei volumi invasabili nel bacino e alla riduzione del grado di impermeabilizzazione, mantenendo un grado di riempimento dell'emissario inferiore a 0.85. Nel caso in cui tale valore sia superato, dovranno essere previsti interventi più consistenti quali la risagomatura dell'emissario. Solo quando saranno soddisfatte tutte le condizioni di cui sopra, si potrà procedere alla realizzazione degli interventi di urbanizzazione.

Qualora l'area ricada in classe 3 ($Q_{max} < Q_p < 1.3 Q_{max}$), trattandosi di una situazione di crisi si dovrà procedere alla modifica del carico idraulico esistente. Nel caso si possa intervenire sullo stato di fatto modificando le condizioni di carico idraulico si ricadrà in una delle classi precedenti. Qualora lo stato di fatto non possa essere modificato dovranno essere realizzate delle vasche volano sull'area di nuova urbanizzazione. Nell'eventualità non possa essere effettuato alcun intervento migliorativo non si potrà procedere alla nuova urbanizzazione.

Qualora l'area ricada nella classe 4 ($Q_p > 1.3 Q_{max}$) trattandosi di una situazione di estrema crisi, dovrà essere modificato lo stato di fatto attraverso il ridimensionamento della rete di drenaggio e/o incremento del volume invasabile nel bacino e della diminuzione della superficie impermeabile, al fine di ricadere almeno in classe 2. Nel caso non possa essere realizzato alcun intervento migliorativo, non si potrà procedere alla nuova urbanizzazione.

- 6) Gli scarichi delle acque nei collettori esistenti potranno avvenire solo previa autorizzazione dell'ente gestore il collettore stesso, nonché del Consorzio di Bonifica se l'intervento determina un incremento delle portate in arrivo alla rete di bonifica. Tali autorizzazioni dovranno essere accordate prima della realizzazione delle opere d'urbanizzazione, sulla base di un progetto redatto secondo quanto espresso nei punti precedenti.

7) Distanze di rispetto dei corsi d'acqua.

Al fine di consentire il transito dei mezzi idonei alla manutenzione dei canali a cielo aperto (sia irrigui che di scolo e al deposito dei materiali di risulta dalle pulizie dei canali (terreno e vegetazione) come prealtro precisato al precedente articolo 39, delle presenti norme, dovranno essere rispettate le seguenti distanze:

Attività	Distanza dal piede arginale esterno per i canali arginati; ciglio esterno per i cavi in trincea
Costruzioni	10,00 ml
Recinzioni	5,00 ml
Arature	5,00 ml
Siepi	5,00 ml
Scavi (ad esempio per la realizzazione di bacini, fossi privati, altro)	5,00 ml

Art. 41)**Applicazione dei parametri urbanistici.**

- 1) La definizione dei parametri e degli indici urbanistici riportati agli articoli precedenti, operano dalla data d'adozione delle presenti Norme.
- 2) Le modificazioni alla proprietà, o altre di carattere patrimoniale, intervenute successivamente a tale data, non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti ed autorizzate sulla base degli stessi.
- 3) Indipendentemente da qualsiasi passaggio di proprietà o frazionamento successivo l'utilizzazione completa dei parametri, esclude, salvo il caso di ricostruzione, il rilascio d'altre concessioni ad edificare, sulle superfici medesime.
- 4) Nei comparti urbanistici sottoposti a P.P. d'iniziativa Pubblica o Privata, l'azonamento interno stabilito dalla cartografia della V.G. al PRG, è di massima e potrà essere meglio definito in sede di progettazione esecutiva. Tuttavia, l'azonamento previsto dalla V.G. al P.R.G. all'interno dei comparti, non può essere stravolto, in quanto coerente con un'unica "visione d'insieme" dell'assetto urbanistico, che travalica i meri perimetri dei comparti.
- 5) (comma abrogato con deliberazione di CC n. 28 del 26.06.2007).
- 6) I P.P. sia pubblici, sia privati, possono essere attuati per stralci funzionali, a condizione che, un'unica "convenzione quadro", disponga sull'integrale cessione delle aree e delle opere per il soddisfacimento degli standard pubblici e preceda l'edificazione degli edifici previsti.
- 7) I limiti di comparto sono stati desunti dalle perimetrazioni in vigore, per quanto attiene i P.P. vigenti alla data d'adozione delle presenti Norme, nonché, per quanto attiene i P.P. di nuova

previsione, dalla ricostruzione degli ambiti ottimali, avendo a riferimento i “segni fisici” rappresentati dalla C.T.R., in scala 1/5000, e perciò esistenti sul suolo.

- 8) Nel caso si riscontrino modeste difformità tra limiti catastali e perimetri di P.P. adottati, con la presente V.G. al PRG, nel primo caso citato, vale la vecchia perimetrazione vigente alla data d'adozione della presente VG al PRG, nel secondo caso, se tale difformità è contenuta all'interno del 4% del perimetro misurato in tutta la sua lunghezza, non costituisce variante al PRG, diversamente il P.P. dovrà essere adottato ed approvato con le procedure previste dalla Legge, in variante al P.R.G.
- 9) Per i P.P. già convenzionati e riconfermati dalla presente VG al P.R.G., valgono le regole applicative approvate; solo nel caso di riconvenzionamento, le parti non costruite, dovranno adeguarsi ai parametri ed agli standard urbanistici previsti nelle presenti N.T.A. per le zone omogenee C3, relativamente ai comparti residenziali, mentre per le zone omogenee D il riferimento normativo è quello relativo ai comparti d'espansione omologhi.
- 10) Sia che i comparti esprimano la propria capacità edificatoria con l'U.T., o con una S.U.c. assegnata, il potenziale edificabile ed il sistema degli standard pubblici, debbono intendersi proporzionalmente distribuiti sulle proprietà catastali, incluse entro il perimetro di P.P.
- 11) Nel caso in cui, la V.G. al P.R.G. predetermina criteri e linee progettuali, tesi ad armonizzare e coordinare la composizione degli ambiti soggetti a trasformazione urbana, gli schemi predisposti in scala 1/2000, costituiscono la base di riferimento progettuale per tali trasformazioni. Sarà compito della Pubblica Amministrazione stabilire se tali schemi saranno prescrittivi o di semplice indirizzo.

Art. 42)

Applicazione dei parametri urbanistici nei comparti tra loro collegati attraverso i PRU ed appositamente indicati nella cartografia di P.R.G.

- 1) La V.G. al P.R.G. individua diversi comparti sottoposti a P.R.U. nella cartografia in scala 1/5000.
- 2) Per questi comparti d'attuazione, in esecuzione del Piano dei Servizi, è prevista la cessione del verde fuori comparto, nonché il trasferimento delle capacità edificatorie a distanza, in altri termini, da un comparto all'altro.
- 3) La realizzazione della S.U.c., specificamente assegnata, nonché la ripartizione funzionale delle attività insediabili, sono indicate, come valori massimi, nelle apposite tabelle dei comparti.

- 4) Le previsioni d'azzonamento effettuate dalla V.G. al P.R.G., all'interno dei singoli comparti, sono indicative, fatta eccezione che per le seguenti prescrizioni:
- viabilità che assume valore di connessione tra più comparti, o tra ogni singolo comparto ed esterno;
 - limiti di rispetto da strade ed altre infrastrutture pubbliche, anche nel caso in cui eccedano i minimi di legge;
 - quantità di superficie da cedere alla Pubblica Amministrazione (U1+U2) anche se in eccesso rispetto agli standard di zona.
- 5) Il P.P. potrà prevedere variazioni, anche diverse, rispetto a quelle elencate ai punti precedenti, che, tuttavia, produrranno variante al P.R.G., e, in quanto tali dovranno seguire le procedure di rito in materia.
- 6) Il programma urbanistico previsto potrà essere eseguito per stralci, purché sia preventivamente approvato il programma complessivo del P.P., compiuto in tutte le sue parti.

CAPO V
STANDARD DI P.R.G.

Art. 43)

Opere ed aree d'urbanizzazione primaria.

- 1) Le opere d'urbanizzazione primaria, sono quelle classificate all'art. 31 della L.R. 47/1978 e successive modificazioni, e precisamente:
 - a) le strade e gli spazi di sosta e parcheggio;
 - b) le fognature e relativi impianti depurativi;
 - c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
 - d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
 - e) il sistema della pubblica illuminazione;
 - f) il verde di arredo, stradale e attrezzato, nonché le opere per la protezione dal rumore stradale;
 - g) gli allacciamenti e relative opere accessorie ai pubblici servizi, non aventi carattere generale.

- 2) Tali opere devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune dal lottizzante.

- 3) In tutto il territorio agricolo il rilascio di concessioni edilizie per attività extra agricole è comunque subordinato, ai sensi della legge n. 10/1977, all'esistenza delle opere d'urbanizzazione primaria e/o al pagamento dei relativi oneri.

- 4) Un insediamento agricolo si considera dotato d'opere d'urbanizzazione primaria qualora sussistano almeno le seguenti condizioni:
 - a) collegamento alla viabilità ordinaria con strada carrabile pavimentata e dotata di sistema di scolo delle acque meteoriche;
 - b) collegamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - c) collegamento alla rete di fognatura pubblica, ovvero, in mancanza, di adeguato sistema di raccolta delle acque di rifiuto provenienti da scarichi civili, in conformità alle prescrizioni del vigente Regolamento comunale d'Igiene, alle disposizioni di cui alla LR 319/76 e succ. mod. ed alle disposizioni di cui alla LR 7/83 e succ. mod.;
 - d) adeguato sistema di raccolta, depurazione e smaltimento delle acque di rifiuto provenienti da scarichi di processo di insediamenti produttivi, in conformità alle prescrizioni delle presenti NTA;

- e) collegamento alla rete di distribuzione idrica, ovvero, in mancanza, di adeguato pozzo per uso domestico di cui sia garantita la potabilità.
- 5) Per tutti i casi in cui debbano essere corrisposti, l'entità degli oneri di urbanizzazione, nonché quelli previsti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi, gassosi, oltre a quelli necessari alla sistemazione dei luoghi, ove ne siano state alterate le caratteristiche, risulta quella stabilita dall'apposita Deliberazione Comunale approvata in applicazione delle Tabelle Parametriche Regionali, a loro volta, disposte in attuazione dell'art. 5 della Legge n. 10/1977.
- 6) Ai sensi dell'art. 11) della Legge n. 10/1977, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere d'urbanizzazione e quelle per lo smaltimento dei rifiuti e la sistemazione dei terreni, a scomputo parziale o totale, delle quote dei relativi oneri dovuti.
- 7) Le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi prodotti da insediamenti industriali, od artigianali e quelli di cui al punto d) dell'art. 24) della Legge Regionale 7/12/1978 n. 47, non possono essere in alcun caso considerate opere d'urbanizzazione generale.
- 8) Per queste opere è previsto un contributo di concessione ai sensi dell'art. 10, della Legge 22/1/1971 n. 10, sia nel caso in cui siano al servizio dell'intero insediamento, sia nel caso in cui servano un singolo processo produttivo.
- 9) In tutti i casi in cui è previsto l'intervento urbanistico preventivo e in tutti gli altri casi in cui ciò sia richiesto dalle presenti N.T.A., le aree necessarie per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria, sono cedute gratuitamente dai proprietari, prima del rilascio della concessione relativa ai fabbricati; esse potranno tuttavia essere utilizzate, in via provvisoria dai lottizzanti, nel corso dei lavori di cantiere.
- 10) Le disposizioni relative alle cessioni d'aree e opere per U.1., di cui al presente articolo, valgono anche nel caso in cui sia previsto un Piano d'intervento coordinato, così come previsto al precedente art.14.
- 11) Nei comparti urbanistici individuati graficamente nella cartografia di Piano, le strade che connettono la viabilità del comparto, con l'esterno, sono equiparate a strade di U1. (comma modificato con deliberazione di CC n. 28 del 26.06.2007).

Art. 44)

Aree ed opere d'urbanizzazione secondaria e standards urbanistici.

- 1) Sono opere di urbanizzazione secondaria, quelle identificate all'art. 31) della L.R. 47/1978 e successive modifiche; più precisamente:
- asili nido e scuole materne;
 - scuole dell'obbligo;
 - mercati di quartiere;
 - delegazioni comunali;
 - attrezzature religiose (culto, opere parrocchiali) istituti educativi ed assistenziali per bambini e anziani e attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive connesse;
 - centri civici e sociali, attrezzature culturali, ricreative, assistenziali e sanitarie di quartiere;
 - spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport;
 - parcheggi pubblici non rientranti fra quelli d'U.1;

Oltre alle opere sopra citate, sono considerate d'U2 le altre strutture pubbliche utilizzate per attività sociali quali, centri giovanili, per anziani, strutture di servizio socio-assistenziale.

- 2) I parcheggi individuati nelle tavole di P.R.G. con la lettera "P", fatta eccezione per le indicazioni contenute nei comparti sottoposti a P.P., sono da intendersi come parcheggi d'urbanizzazione secondaria (P.U.2.).
- 3) Non sono considerate come opere d'urbanizzazione secondaria, bensì generale, i servizi e le infrastrutture viarie di rilevanza comunale o sovra-comunale e le reti impiantistiche aventi le stesse caratteristiche.
- 4) Nelle zone soggette ad intervento urbanistico attuativo, le aree destinate alle opere d'urbanizzazione secondaria corrispondenti alla superficie utile complessivamente realizzabile nel comparto, vanno cedute dai proprietari secondo le prescrizioni fissate nella convenzione allegata allo strumento urbanistico attuativo.
- 5) Le aree cedute al comune nell'ambito dei comparti soggetti a strumento urbanistico attuativo, sono classificate come "zone omogenee G", di cui alle presenti NTA e, perciò, soggette alle stesse normative.
- 6) Nei comparti sottoposti a P.P., ad eccezione di quelli contrassegnati con lettera maiuscola, di cui al precedente art. 41) delle presenti norme, le previsioni di spazi destinati ad U2, costituiscono previsioni di massima che potranno essere variate dal P.P. senza che ciò comporti va-

riante al PRG: sono previsioni di massima sia la localizzazione, sia la forma geometrica, per le quali, tuttavia, ci si dovrà riferire ai requisiti funzionali fissati dal Piano dei Servizi.

- 7) Nel caso in cui le aree d'U1 ed U2, computabili come standard pubblici, identificate graficamente all'interno dei comparti urbanistici, eccedano i minimi fissati dagli specifici parametri di zona, devono comunque essere cedute alla Pubblica Amministrazione attraverso le forme pattuite in convenzione.

Art. 45)

Spazi di sosta e parcheggi.

- 1) Nell'ambito degli interventi regolamentati dal P.R.G. devono essere reperite quote di parcheggio pubblico e privato in funzione delle diverse zone e delle specifiche destinazioni degli immobili, secondo le seguenti tabelle e relative note e specificazioni, oltre alle prescrizioni di cui agli articoli 98-101 in materia d'attività commerciali:

TAB. "A": PARCHEGGI D'URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U.1.) E SECONDARIA (U.2.).

Zone di P.R.G.	Parcheggi d'U.1.	Parcheggi d'U.2.
A	Vedi disciplina particolareggiata	=
B.1 – B.2	3 mq/30 mq di S.U.c (1)	=
B.3	5 mq/30 mq di S.U.c (1)	=
B.4	7 mq/30 mq di S.U.c	3% della S.T.
C.1	Come da P.P. approvato (1)	Come da P.P. approvato (1)
C.2 – C.3 – C.4	5 mq/30 mq di S.U.c (1)	5 mq/30 mq di S.U.c (+)
D.1.a	Come da P.P. approvato	Come da P.P. approvato
D.1.b - D.7.a	40 mq/100 mq di S.U.c	=
D.1.c - D.7.b	40 mq /100 mq di * S.U.c	10 mq/100 mq di S.U.*
D.2.a	Come da P.P. approvato	Come da P.P. approvato
D.2.b	10 mq/100 mq di S.U.c	=
D.2.c	40 mq /100 mq di S.U.c	10 mq/100 mq di S.U.*
D.3.a	Come da P.P. appr.	Come da P.P. appr.
D3b	40 mq./100mq S.U. calp. lorda	=
D3c	40 mq./100mq S.U. calp. lorda	=

D4a	Come P.P. appr.	Come P.P. appr.
D.4.b	5% della S.F.	Come da art. 46
D.5.a1	Come da P.P. approvato	Come da P.P. approvato
D.5.a2	7 mq/100 mq della S.T.	5 mq/100 mq della S.T.
D.5.b	5% della S.F.	=
D.5.c	7 mq/100 mq della S.T.	5 mq/100 mq della S.T.
D.6	22 mq ogni piazzola	10% della S.T.
D.8a	3% della S.F.	=
D.8b	=	=
D.9a	5% della S.F.	5% della S.T.
E.1 – E.2 – E.3	(2) (+)	(2) (+)
F	=	=
G	5% della S.T.	10% della S.T.

* lorda di pavimento.

NOTE:

(1) La S.U.c. è quella di nuova realizzazione (ampliamento, nuova costruzione, ricostruzione) e/o quella recuperata all'uso ammesso dalla zona. I parcheggi che saranno corrisposti nel caso di residenze, dovranno essere almeno pari ad 1 per ogni alloggio.

Nota aggiuntiva: La superficie sulla quale s'applicano i parametri per il reperimento dei parcheggi varia a seconda della funzione, così come specificamente disposto dalla legislazione urbanistica regionale.

(2): per interventi di recupero soggetti ad intervento diretto e a strumenti urbanistici preventivi (Pdr, PP) si dovranno applicare rispettivamente gli standard (PU1, PU2, VU2) previsti nelle zonizzazioni che per destinazione e carico urbanistico risultano più attinenti all'intervento proposto; (+)

- 2) I parcheggi pubblici d'urbanizzazione primaria e secondaria vanno, di norma, localizzati sul fronte strada o in idonee aree, in modo da garantire l'efficacia della pubblica fruizione; potranno essere ricavati anche in strutture interrato o in elevazione (massimo tre piani fuori terra), purché idoneamente connessi con il sistema delle funzioni insediate e di fruizione, dovranno essere concordate con l'Amministrazione Comunale.
- 3) Nel rispetto del Piano dei Servizi, parte integrante della V.G. al P.R.G., redatto ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 47/1978 e succ. mod., una parte dei parcheggi prescritti per le zone omogenee B potrà essere monetizzata.
- 4) Tutti i parcheggi pubblici dovranno essere comodamente accessibili e fruibili.
- 5) Le quantità prescritte sono da intendersi teoriche e vanno tradotte in effettivi posti auto con la seguente formula:

$N = S/25$, dove N è il numero di posti auto, S è la superficie minima complessiva richiesta dalle norme. Il numero di posti auto va arrotondato all'intero più vicino.

- 6) La dimensione minima del posto macchina perpendicolare alla strada, ovvero disposto obliquamente ad essa, è di almeno ml. (2,50 x 5,00) ad eccezione dei posti auto prescritti dalla L.n.°13/89. Nel caso di parcheggi disposti parallelamente all'asse della strada (in linea) le dimensioni dovranno essere di almeno ml. (2,30 x 5,50), ad eccezione dei posti auto prescritti dalla L.n.°13/89. Nel caso in cui si operi attraverso la monetizzazione, la superficie di riferimento è quella relativa alla superficie della tab. A) del presente articolo. Le corsie d'accesso e distribuzione devono avere una larghezza minima di 6,00 ml.

Art. 46)

Parcheggi di pertinenza.

- 1) I Parcheggi di pertinenza, sono gli spazi di sosta e parcheggio aggiuntivi a quelli d'U.1. ed U.2., necessari a completare le esigenze espresse dai singoli insediamenti, in funzione delle destinazioni previste.
- 2) I parcheggi di pertinenza ad eccezione delle funzioni abitative, si distinguono in stanziali, ove destinati alla sosta, anche permanente, dei veicoli in uso ai residenti ed agli addetti, e di relazione, ove destinati alla sosta temporanea dei veicoli in uso ai visitatori ed ai fruitori dei servizi e delle attività.
- 3) I parcheggi di pertinenza, cosiddetti di relazione, dovranno essere, di norma, collocati internamente ai lotti, in altri termini, nell'ambito dei corpi edilizi serviti.
- 4) I parcheggi di pertinenza, cosiddetti stanziali, potranno essere collocati anche nell'ambito dei corpi edilizi serviti, sottoforma d'autorimesse dedicate all'uso privato.
- 5) Le quantità minime di parcheggi di pertinenza sono prescritte alla successiva tabella allegata e assolvono, per quanto attiene la funzione residenziale, ai dettati della L.122/89.
- 6) Per le destinazioni non specificatamente previste si procede per analogia.
- 7) Delle quantità indicate nella sottostante tabella, una quota minima, pari al 30% del totale e comunque mai inferiore a due posti auto per esercizio commerciale, ufficio, o altra funzione assimilabile per analogia, dovrà essere destinata al parcheggio di pertinenza stanziale.

- 8) I parcheggi di pertinenza di relazione non presuppongono cessione da parte del concessionario in quanto di natura essenzialmente privata, tuttavia ne sarà assicurato l'uso pubblico se relativi a funzioni di tipo commerciale direzionale, ricreativo, di servizio generale nonché, evidentemente, per tutti quelli inerenti attrezzature pubbliche di servizio attraverso specifiche disposizioni convenzionali.
- 9) Tale quota non potrà essere mai inferiore al 40% del totale dei parcheggi di pertinenza che dovranno rispettare i seguenti parametri minimi:

TAB. "B": PARCHEGGI DI PERTINENZA (Stanziali e di Relazione).

Tipo di funzione	Dotazione minima
a.1 – d.1	1,5 posti auto per alloggio (*)
b.1	50 mq/100 mq di S.U.
b.2 (C.1, D.8) ^^	60 mq/100 mq di S.U. (1)
b.2 (C.2, C.3) ^^	30 mq/100 mq di S.U.
b.3	50 mq/100 mq di S.U.
c.1, c.2, c.3	20 mq/100 mq di S.U.
d4	20 mq./100 mq. di S.U.
F15	25 mq/100 mq. di S.U.
e2	30 mq./100 mq. di S.U.
e.1	60 mq/100 mq di S.U.

NOTE:

(*) di cui almeno n. 1 posto auto per alloggio in Autorimesse chiuse e/o coperte per le nuove costruzioni; posti auto anche scoperti per le quote residue e per interventi sull'esistente; comunque in quantità mai minore della L.122/89= 1mq./10 mc. (+)

(^^) escluse quelle attività commerciali per le quali sono precisati specifici parametri.

(1) per ampliamenti di attività esistenti vedi art. 98, 99 delle presenti NTA

- 10) Circa i parcheggi di pertinenza, l'intervento richiesto deve assicurare la corrispondenza dei posti auto per tutte le unità immobiliari esistenti; in particolare, le unità residenziali preesistenti l'intervento, dovranno essere almeno adeguate alle disposizioni della L. 122/89; le unità aggiuntive dovranno corrispondere quanto previsto all'art. 46 delle presenti N.T.A.; tutte le unità extraresidenziali aggiuntive, eccetto quelle agricole, dovranno adeguarsi alle disposizioni delle presenti norme.
- 11) Le attività commerciali, così come definite all'art. 37 delle presenti norme, debbono corrispondere, oltre a specifici spazi per il carico e lo scarico delle merci, i parametri di cui al Capo XII delle presenti NTA.

- 12) Le autorimesse dovranno di norma far parte dell'organismo edilizio e costituire, comunque, una valida soluzione d'insieme. È categoricamente escluso il ricorso a soluzioni che comportino l'impiego di prefabbricati di qualsiasi tipo.
- 13) Le quantità prescritte sono da intendersi teoriche e vanno tradotte in effettivi posti auto con la seguente formula:
- $N = S/25$, dove N, è il numero di posti auto, S è la superficie minima complessiva richiesta dalle norme. Il numero di parcheggi va arrotondato all'intero più vicino.
- 14) La dimensione minima del posto macchina, è almeno di ml. (2,50 x 5,00) ad eccezione dei posti auto prescritti dalla L.n.°13/89. Nel caso di parcheggi disposti parallelamente all'asse della strada (in linea) le dimensioni dovranno essere di almeno ml. (2,30 x 5,50), ad eccezione dei posti auto prescritti dalla L.n.°13/89. Le corsie d'accesso e distribuzione devono avere una larghezza minima di ml. 6,00 nel caso in cui si è previsto l'uso pubblico.
- 15) Nel caso di variazione d'attività dovrà essere garantita la quota di parcheggio richiesta per la nuova destinazione, nel rispetto di quanto prescritto all'art. 32) ad eccezione di "modeste" trasformazioni d'uso richieste per fabbricati che non riescono a soddisfare l'offerta all'interno dell'area di pertinenza; in tal caso dovrà essere dimostrata l'esistenza di una sufficiente dotazione di posti auto pubblici entro il raggio di 100 ml.
- 16) Nei comparti sottoposti a P.P. potranno essere realizzate autorimesse chiuse e coperte, interrate e/o fuori terra stanziali o di relazione, nel rispetto dei seguenti parametri:

Superficie coperta	massimo 60% della S.F.
Altezza massima	tre piani fuori terra
Distanza dai confini di zona e di proprietà	ml 5,00
Distanza delle presenti norme al confine stradale	ml 5,00

NOTE:

- Per le zone omogenee A (centri storici) valgono le Norme della Disciplina Particolareggiata;
- Le autorimesse ed i parcheggi di pertinenza possono essere realizzati anche in interrato.

**TITOLO II
TUTELA DELL'AMBIENTE**

**CAPO VI
PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE, DELL'IDENTITÀ CULTURALE E DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO.**

Art. 47)

Unità di Paesaggio ed identità territoriale.

- 1) Gli elementi considerati nel presente Capo, sono di preminente interesse ambientale-paesaggistico e di rilevante valore naturalistico-scientifico e pertanto da assoggettare unicamente ad interventi di valorizzazione, conservazione e salvaguardia.
- 2) Tali elementi sono stati individuati e censiti dalle elaborazioni analitiche allegate al P.R.G., volte ad individuare le specifiche valenze culturali ed ambientali del paesaggio locale.
- 3) Le opere e le azioni di tutela vanno estese alle zone di rispetto indicate nelle tavole di P.R.G., all'interno delle quali sono specificamente dettate prescrizioni vincolanti.
- 4) Con riferimento ai disposti del P.T.P.R. e del P.T.C.P. di Reggio Emilia, la presente V.G. al P.R.G. individua le Unità di Paesaggio (U.d.P.) di rango comunale.
- 5) Le U.d.P. costituiscono ambiti territoriali omogenei, rispetto ai caratteri ambientali considerati, sono state individuate, attraverso una lettura del territorio, desunta dalle indicazioni del P.T.P.R., del P.T.C.P. di Reggio Emilia, nonché dei disposti della Delibera di G.R. n. 2141 del 1990.

- 6) La metodologia adottata presuppone una visione ecosistemica dei fenomeni e delle configurazioni paesistico-ambientali caratterizzanti il territorio e considera le loro dinamiche evolutive (attuali e pregresse).
- 7) I caratteri distintivi delle U.d.P. sono puntualmente descritti nelle elaborazioni specifiche relative agli aspetti geomorfologici del territorio comunale, allegati alla presente VG al P.R.G. e condizionano le presenti norme.
- 8) Alle U.d.P. si è fatto riferimento nella definizione delle scelte d'uso e d'assetto del territorio, come anche nell'indicazione dei criteri d'intervento, al fine di assicurare la tutela dell'identità culturale e dell'integrità fisica del territorio.
- 9) Gli indirizzi di riassetto del paesaggio, contenuti nell'elaborato "Indirizzi di riqualificazione ambientale e paesistica", concorrono alla valorizzazione ed al recupero dell'identità territoriale di ciascuna U.d.P., ciascuna per la sua specifica diversità.

Art. 48)

Salvaguardia, tutela e valorizzazione di particolari elementi ed ambiti.

- 1) Le norme di cui al presente articolo si applicano, unitamente agli indirizzi per il riassetto del Paesaggio, agli interventi consentiti nelle diverse zone extraurbane, qualora vengano ad interessare elementi ed ambiti compresi nel seguente elenco, secondo il criterio della norma più restrittiva.

a) Sistema forestale e boschivo.

Sono tali tutti i terreni coperti da vegetazione spontanea, boschiva, arborea, d'origine naturale e/o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, presenti sul territorio, anche se non cartografati nelle tavole d'azonamento della V.G. al P.R.G., nonché i terreni temporaneamente privi della preesistente vegetazione arborea, in quanto percorsi o danneggiati dal fuoco, ovvero colpiti da altri eventi naturali od interventi antropici totalmente o parzialmente distruttivi, sono soggetti a tutela, secondo i combinati disposti del P.T.C.P. e del P.T.P.R. E.R. e del Regolamento del Verde vigente nel Comune.

I suindicati sistemi sono oggetto di tutela naturalistica; la finalità prioritaria della norma è quella tesa a mantenere integra l'identità culturale del paesaggio, anche attraverso la tutela del patrimonio vegetale spontaneo.

Per l'individuazione dei suddetti sistemi boschivi si fa riferimento alle specifiche tavole del P.R.G. ed alle carte forestali della Provincia di Reggio allegate al P.T.C.P., oppure alle carte 1:25000 dell'Uso reale del suolo della R.E.R. allegate al P.T.P.R.

Nei sistemi boschivi sono ammesse esclusivamente:

- le opere di difesa idrogeologica e idraulica;
- le opere connesse agli interventi di forestazione;
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, secondo le prescrizioni contenute in successivi articoli.

L'attraversamento dei terreni boscati prima definiti da parte di:

- linee di comunicazione viaria;
- impianti a rete per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento rifiuti;
- sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, delle materie prime e semilavorati;
- di linee telefoniche;

é regolato dai disposti dell'art. 9 del P.T.C.P. di Reggio Emilia.

Per quanto non contemplato si rimanda, ai contenuti del citato art. 10 del P.T.P.R. ed ai regolamenti di polizia forestale in vigore.

La VG al PRG individua le aree entro cui sviluppare interventi di rimboschimento e forestazione, seppur coordinate ad azioni di trasformazione differenti tra loro, specificamente determinati in ciascuna zona omogenea.

In particolare, la V.G. al PRG individua zone destinate alla costituzione di boschi urbani, altrimenti detti boschi di pianura, con lo scopo di potenziare la dotazione ecologica locale.

In tali zone, quando non disciplinate dalle norme che prescrivono la realizzazione delle zone C4 e in presenza del vincolo di rispetto ai corsi d'acqua, sono possibili unicamente:

- interventi di rimboschimento con specie autoctone e manutenzione della vegetazione esistente;
- mantenimento delle pratiche colturali in essere con particolare attenzione alle pratiche agronomiche contraddistinte da un basso contenuto di sostanze tossico-nocive;
- realizzazione di carrareccie e percorsi a scopo ricreativo; purché non abbiano sezione maggiore di ml. 3,50 e siano realizzati con materiali non impermeabilizzanti;

- eventuali interventi di bonifica delle sponde fluviali, ovvero d'interventi atti alla costituzione di argini protettivi, di decespugliamento delle scarpate e delle golene prossime ai corsi d'acqua, per favorire lo scorrimento delle acque, purché eseguite con tecniche costruttive idonee ai caratteri dell'ambiente;
- interventi di diradamento selettivo della vegetazione, purché supportato da studi specifici che dimostrino l'effettiva necessità di praticare tali migliorie;
- interventi di vivaismo, purché svolti in condizione, se necessario, tali da consentire la connessione dei vati ambiti costituenti il sistema boscato in programma;
- piste tagliafuoco;
- strutture di piccola dimensione, del tipo amovibile, unicamente destinate alla manutenzione del patrimonio boschivo o fluviale (ad esempio nei pressi del Tresinaro) che verrà a costituirsi, realizzate in legno o elementi in metallo;
- cabine dell'energia elettrica, di decompressione del gas-metano;
- impianti tecnologici a rete di servizio agli insediamenti (limitatamente al corso del Torrente Tresinaro, se aerei) non devono correre parallelamente al corso d'acqua;
- il recupero del patrimonio edilizio esistente non d'interesse tipologico ambientale per residenza rurale, civile, servizi agricoli, allevamenti zootecnici non intensivi, attività agrituristiche, servizi di supporto all'organizzazione d'attività di vivaismo, studi professionali;
- la costituzione di aree pubbliche o private con funzione ricreativa purché non contemplino attrezzature che impermeabilizzino il terreno.

In tali aree sono espressamente vietate:

- estrazioni d'inerti (fatta eccezione per eventuali risagomature degli argini del torrente Tresinaro, comunque eseguite previa approvazione delle autorità competenti), discariche, tagli della vegetazione, nuove edificazioni fisse al suolo d'ogni tipo.

All'esterno delle fasce di tutela ai corsi d'acqua come individuato nella tav. n.°4, il patrimonio edilizio esistente è soggetto alle norme delle omogenee E1.

Per tutti gli interventi riguardanti il patrimonio vegetale, allorché vi sia relazione, debbono essere osservate le specifiche prescrizioni dettate da Regolamento del Verde vigente nel Comune.

I progetti che superino i 10000 mq. di superficie dovranno essere redatti da tecnico abilitato alla progettazione del verde.

b) Sistema delle aree agricole di pregio ambientale.

Sono tali le aree classificate nella cartografia di PRG come Zone Agricole di valore culturale e d'interesse paesaggistico ambientale, qualificate come tali anche dal P.T.C.P. di Reggio Emilia, in altri termini e nelle aree in cui si ritrovano elementi caratterizzanti il paesaggio agrario, individuate nelle tavole d'azonamento della V.G. al PRG, s'adottano norme di tutela volte a conservarne gli assetti distintivi.

Quando tali ambiti, sono parte integrante delle aree di pertinenza dei beni culturali, sono classificati come “ zone omogenee A” e quindi soggetti alla disciplina particolareggiata dei beni culturali.

Nel caso in cui, tali aree non siano di pertinenza di beni culturali, sono classificate come “zone omogenee E”; in tali ambiti occorre applicare gli indirizzi di riassetto del paesaggio. In entrambi questi raggruppamenti (zone omogenee A, in quanto aree di pertinenza di beni culturali e zone omogenee E, agricole d'interesse paesaggistico ambientale) è impedita la nuova costruzione di qualsiasi manufatto edilizio.

Allorquando ci si trovi in presenza di tracce d'elementi tipici del paesaggio agrario, quali muri a secco, arginature, scarpate morfologiche, sistema di regimentazione delle acque, sistema dei sentieri, recinti, filari, siepi, piantate, vegetazione naturalistica, questi vanno preservati integralmente.

Tutti gli interventi ammessi sui fabbricati dovranno essere finalizzati al conseguimento del maggior rispetto delle forme e delle tipologie tradizionali, nonché al perseguimento del maggior grado di qualità paesaggistica.

Dovranno essere rimossi, ove possibile, pali, tralicci, manufatti connessi alle reti pubblica illuminazione, telefoniche, ecc., quando gravemente compromettenti la qualità ambientale del tracciato, ricercando possibili soluzioni alternative mediante interventi d'interamenti.

Allorché siano necessarie opere ed impianti di sollevamento, nonché opere di captazione e distribuzione di acque irrigue, le stesse possono essere realizzate in deroga ai vincoli sopra citati.

c) Sistema di particolare interesse paesaggistico e storico culturale: Palazzo Rainusso – Corte d'Ospitale.

Il sistema di cui al presente punto costituisce un ambito di grande interesse paesaggistico e storico-culturale, già identificato dal PTCP di Reggio Emilia quale “strutture insediative territoriali storiche non urbane” e “ zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale” , sia per la presenza di beni architettonici vincolati ai sensi della ex L.n.

1089/39, sia per l'assetto delle aree agricole entro cui tali beni architettonici s'inseriscono.

In queste zone sono ammessi esclusivamente interventi sul suolo, finalizzati alla realizzazione di un assetto di parco agricolo, destinato alla pubblica fruizione, oltre alle specifiche disposizioni contenute nella disciplina dei Beni Culturali. In questo ambito, gli indici edificatori della zona a verde pubblico, non possono essere sfruttati.

Altresì, la presenza del dosso morfologico non costituisce zona agricola E2a.

d) Scarpate morfologiche.

Entro le zone di tutela ai corsi d'acqua sono individuate le scarpate morfologiche d'origine naturale e antropica che, seppur connotate da un diverso pregio ambientale, costituiscono un tratto distintivo di quest'ambiente.

Tali elementi sono tutelati mediante una fascia di protezione pari al triplo dell'altezza della scarpata stessa, misurata a partire dall'orlo della scarpata, sia per il ripiano superiore, sia per quello immediatamente inferiore, entro cui è impedita ogni forma d'edificazione, anche se temporanea.

Sono ammessi tutti gli interventi di manutenzione e di consolidamento delle opere di bonifica idraulica già esistenti e di progetto, purché provenienti da studi che dimostrino la necessità degli interventi e adottino criteri costruttivi compatibili con il mantenimento della percezione della scarpata.

Sono, altresì, ammessi coinvolgimenti, anche parziali di tali scarpate, in opere di difesa idraulica in allargamento della cassa d'espansione esistente.

e) Tutela di laghi e corsi d'acqua e fasce di tutela.

Al fine della tutela dei laghi e dei corsi d'acqua, è definita una zona di rispetto, nel modo seguente:

- relativamente al Fiume Secchia, la zona di rispetto è individuata graficamente nelle tavole di P.R.G.; ove non indicata, la fascia di rispetto è da intendersi di 150 ml. dall'invaso ed alvei di piena ordinaria; sono escluse le aree ricadenti all'interno del perimetro dei territori urbanizzati e quelle comprese nei casi di cui al P.T.C.P. di RE; la fascia di ml 30,00 più prossima all'alveo è definita come fascia di tutela assoluta;
- lungo il Torrente Tresinaro la zona di tutela è stabilita graficamente nelle tavole di Piano, ove non indicata tale fascia è da intendersi di ml 100, suddivisa in tutela assoluta (di ml 20,00) e fascia di tutela allargata per la parte restante;

- lungo i rimanenti corsi d'acqua indicati nella C.T.R. con la denominazione di "canale" e di "rio" "cavo" è stabilita nella misura di 20 ml dalle sponde o piedi degli argini, suddivisa in fascia di tutela assoluta (di ml 10) e fascia di tutela allargata per la parte restante.

Le zone di cui al presente punto sono più compiutamente regolate al successivo art. 50) delle presenti norme.

f) Tutela dei pozzi a scopo idropotabile.

Tali zone, individuate nella tavola 1/5000 della VG al PRG, si distinguono in:

- zona di tutela assoluta che si distende per un raggio di 10 ml. dal limite esterno del pozzo;
- zona di rispetto allargata estesa dal limite di tutela assoluta, alla zona cartograficamente individuata dalla V.G. P.R.G. e, comunque, maggiore o uguale di 200 ml. (minimo di legge).

g) Zone di tutela naturalistica.

Sono tali, oltre alle aree individuate come ambiti dei laghi di Calvetro e del Parco delle Casse d'espansione del Secchia, per i quali si rinvia agli specifici articoli 50 e 51 delle presenti norme, i seguenti altri elementi:

- **Cavo Tassarola, tratto Nord Occidentale.**

Le indagini archeologiche hanno individuato il Cavo suddetto come asse residuale della centuriazione romana (Kardo) e perciò da tutelare nella sua attuale configurazione.

Per tale tratto, individuato nella cartografia in scala 1/10000 della presente V.G. al P.R.G., sono impediti, tombamenti, deviazioni del tracciato e qualsiasi tipo d'edificazione, anche se temporanea.

Sono ammessi ponti carrai in legno al servizio dei fondi agricoli.

E' prescritta una fascia di tutela di 50 ml., a partire da ciascuna sponda, da destinarsi al rimboschimento mediante l'impianto d'essenze autoctone.

h) Zone ed elementi d'interesse storico archeologico. Rinvenimento di reperti.

La VG al P.R.G. individua nella Tavola 4 "Il sistema storico-culturale" le aree all'interno delle quali ricadono zone di interesse archeologico, nonché le aree sulle quali è stato riportato del terreno a scopo di ricoprimento, proveniente da altri luoghi in cui erano presenti reperti di interesse archeologico.

Altresì, nella Tav. 4 “Il sistema storico-culturale” sono riportate le zone individuate dal PTCP di Reggio Emilia, quali zone di tutela ed elementi testimoniali dell’impianto storico della centuriazione, per le quali valgono le norme di tutela all’uopo individuate.

Oltre a tali zone, la V.G. al P.R.G. indica, nella succitata tavola, gli ambiti di probabile presenza di materiali d’interesse archeologico, seppure in profondità.

Le indagini condotte individuano il “rischio archeologico” a profondità tali da non condizionare, di norma, le più consuete attività umane, in particolare agricole e costruttive, fatta eccezione per l’attività estrattiva e le condotte in sotterraneo.

In ogni caso, tutti gli interventi di trasformazione del suolo, quali attività estrattive, oleodotti, metanodotti, linee elettriche interrato, canalizzazioni, realizzazione di fondazioni, ecc. sono considerate ad “elevato rischio archeologico” e, pertanto si prescrive la preventiva informazione alla competente Sovrintendenza Archeologica, al fine di concordare, eventualmente, un piano di sondaggi preliminari rivolti ad accertare l’effettiva presenza di reperti.

In ossequio alla L.n. 1089/39, se durante l’attività d’escavazione e/o di sistemazione del suolo, emergessero, reperti d’interesse storico, archeologico, paleontologico, dovranno essere sospesi immediatamente i lavori, denunciando il rinvenimento alla competente Sovrintendenza Archeologica, entro 48 ore dalla scoperta.

Deve inoltre essere informato il Sindaco.

La ditta titolare della concessione/autorizzazione è, inoltre, tenuta a collaborare nell’eventuale rimozione di reperti, fornendo i mezzi e la manodopera necessari.

I lavori potranno riprendere soltanto dopo il benestare delle Autorità competenti.

i) Tutela della viabilità storica urbana ed extraurbana, della viabilità panoramica e dei percorsi minori d’interesse storico paesaggistico.

Sono sottoposti a tutela i tracciati della viabilità storica, intendendo con ciò sia la rete viaria extraurbana, ovvero, sia il reticolo viario del centro storico, quest’ultimo sottoposto alla presente disciplina in attesa che sia approvato il Progetto dell’arredo urbano declamato dalla specifica Disciplina particolareggiata, il sistema della viabilità panoramica e dei percorsi d’interesse storico-paesaggistico individuati nella Tavola 4 “Il sistema storico-culturale” della VG al PRG.

La viabilità storica, urbana ed extraurbana, comprensiva degli slarghi e delle piazze, non può essere soppressa e/o modificata altro che per validi motivi di sicurezza e di pubblica incolumità e, comunque, senza cancellarne i tracciati originali.

I percorsi d'interesse storico-paesaggistico devono essere oggetto d'interventi di sistemazione e di valorizzazione, attraverso la creazione di piccole aree di sosta e/o attrezzate, il ripristino di siepi e filari d'alberi, e d'ogni altro intervento che ne migliori le condizioni di fruibilità nei confronti, in particolare, della mobilità ciclistica, equestre e pedonale.

Gli interventi previsti dovranno recuperare e valorizzare gli aspetti storici residui, compresa la toponomastica, gli elementi d'arredo e l'andamento piano altimetrico, gli incroci e le storiche diramazioni, anche della viabilità minore.

E' vietata l'affissione di segnaletica pubblicitaria e commerciale, fatte salve le indicazioni turistiche, didattiche e relative alla toponomastica (compresi i numeri civici).

Dovranno essere rimossi, ove possibile, pali, tralicci, manufatti connessi alle reti pubblica illuminazione, telefoniche, ecc., quando gravemente compromettenti la qualità ambientale del tracciato, ricercando possibili soluzioni alternative mediante interventi d'interamenti.

Gli interventi edilizi realizzati in prossimità di tali elementi, dovranno essere ammessi soltanto se non compromettono l'integrità di convisivi d'alta suggestione, quadri ambientali significativi, pertanto la loro ubicazione dovrà sempre verificarne che l'altezza e l'ingombro planimetrico non contrastino con situazioni del tipo sopra descritto.

E' vietata ogni installazione, anche solo temporanea, di manufatti non fissi al suolo.

j) Insediamenti storici urbani ed extraurbani, Beni Culturali ed elementi testimoniali minori.

Il P.R.G. tutela gli insediamenti storici urbani ed extraurbani che rivestono carattere di Bene Culturale e li sottopone alla disciplina particolareggiata d'intervento, di cui all'art. 36) della Legge 47/78.

Tali insediamenti sono identificati e classificati negli elaborati cartografici.

Sono altresì tutelati, nel loro insieme, i nuclei ed i borghi rurali d'antico impianto che, pur non rivestendo carattere di Bene Culturale, concorrono, tuttavia, alla caratterizzazione culturale del territorio.

Su di essi, s'interviene nel rispetto delle prescrizioni contenute nella specifica disciplina allegata alla presente V.G. al P.R.G.

Le maestà, gli oratori, i pilastri, le stele votive, i monumenti, i cippi, le lapidi e gli altri elementi similari, esistenti nell'ambito del territorio di Rubiera, anche se non espressamente individuati nelle tavole di P.R.G., sono da considerarsi Beni Culturali minori, per i caratteri e i valori storici, artistici, ambientali e testimoniali che rivestono e, come tali, sono soggetti a salvaguardia e tutela.

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

k) Salvaguardia delle alberature esistenti nelle aree urbane ed extraurbane, nonché delle alberature protette, ai sensi di legge.

Le parti delle aree urbane, interessate dalla presenza d'alberi d'alto fusto di pregio, ferme restando le possibilità di computarle ai fini dell'applicazione degli indici di zona, sono da considerarsi non direttamente edificabili.

Il riassetto delle aree e l'eventuale abbattimento d'alberi che si rendesse necessario per documentate e fondate ragioni, dovrà essere autorizzato dal Sindaco, sentito il parere della Commissione edilizia e dovrà uniformarsi alle procedure previste dal Regolamento del Verde vigente. Sono soggetti a tale "previa autorizzazione", anche le vegetazioni spontanee limitrofe alle reti irrigue di bonifica che dovessero essere interessate da diradamenti per sopi manutentivi o assimilabili.

La V.G. al P.R.G. individua sia gli esemplari arborei vincolati ai sensi della normativa regionale, sia i filari o gli esemplari isolati che qualificano e diversificano il territorio rurale e l'ambiente urbano. Agli esemplari catalogati e vincolati, ai sensi delle norme di tutela della L.R. n. 2/1977, s'applicano le norme medesime, oltre le disposizioni del Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.°79 del 11/02/'91, mentre alle altre alberature identificate in cartografia, s'applicano le disposizioni sopra citate, in aggiunta alle prescrizioni specifiche, fissate dal vigente Regolamento del Verde.

Per le norme di maggior dettaglio si rinvia al Regolamento del Verde in vigore.

l) Norme generali di tutela per l'edificazione esterna ai centri abitati.

Nella scelta delle soluzioni tecniche e formali, pur nel rispetto della libertà d'espressione del progettista, dovrà essere curato il rapporto tra la nuova costruzione ed il paesaggio entro cui si localizza.

In particolare, i materiali ed i colori di finitura sui prospetti e sulla copertura degli edifici dovranno essere scelti in modo da armonizzarsi con i caratteri tipici del paesaggio e dell'ambiente circostante e, preferibilmente, fra quelli tradizionalmente in uso nella zona.

Una schermatura di verde con funzione di mascheramento ed integrazione ambientale, va prevista obbligatoriamente, nel caso di costruzioni di particolare consistenza volumetrica.

Vanno inoltre considerati gli indirizzi allegati alle presenti norme, per ogni intervento edilizio programmato.

m) Norme generali di tutela della rete scolante e dei canali storici.

I fossi di scolo della bonifica, i cavi ed i canali, individuati nella cartografia in scala 1/5000, sono sottoposti a tutela, sia per il funzionamento del sistema di smaltimento delle acque di superficie, sia per l'aspetto ambientale che essi assumono nella struttura paesistica della pianura agricola.

I canali storici individuati nella cartografia del PRG non possono essere ricoperti, fatta eccezione per progetti d'opere di valenza nazionale, regionale e provinciale. Ogni edificio, che le norme di zona eventualmente prevederà, dovrà mantenersi ad una distanza di almeno 10 ml. dal ciglio esterno del canale.

Gli altri fossi di scolo minori, potranno essere modificati nella loro configurazione, purché sia garantita e possibilmente migliorata, l'efficienza idraulica precedentemente assicurata.

Ogni edificio, prossimo a tali elementi, qualora ammesso dalle norme di zona, dovrà mantenere una distanza di rispetto di almeno 10 ml. dal ciglio esterno del fosso.

n) Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.

In ottemperanza alle disposizioni del PTCP, sono protette tutte le zone che concorrono al sistema di rifornimento dei corpi idrici sotterranei e presentano suoli particolarmente permeabili.

Nello specifico, a Sud del limite che definisce le zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei e raffigurato nella Tav. 4, a prescindere dal tipo di zona omogenea sono vietati:

- gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo e lo stoccaggio, anche solo temporaneo, di altre sostanze di qualsiasi genere e provenienza, con la sola eccezione della distribuzio-

ne agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario, nonché dei reflui trattati provenienti da civili abitazioni, o da usi assimilabili che sono consentiti nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali;

- il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici di qualsiasi tipo, al di fuori di appositi lagoni d'accumulo idoneamente impermeabili i quali non debbono, in ogni caso, rientrare all'interno delle zone di tutela dei caratteri di laghi, bacini e corsi d'acqua, nonché all'interno delle zone di tutela ai pozzi acquedottistici;

- la ricerca di acque sotterranee e l'escavo di pozzi, nei fondi propri o altrui, ove non autorizzati dalle autorità competenti;

- la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione delle discariche di 1° categoria e di 2° categoria di tipo a) di cui al DPR 915/82;

- lo stoccaggio temporaneo o provvisorio delle terre di lavaggio degli zuccherifici, nel rispetto delle disposizioni di legge regolanti la materia;

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

Sono inoltre protette eventuali risorgive o ambienti di acquiferi carsici, di cui non si ha traccia al momento, ma che, se presenti, debbono sottostare alla disciplina delle Zone di tutela naturalistica.

o) Aree ad elevato rischio idrogeologico.

L'aggiornamento del Piano Straordinario per le aree a rischio idrogeologico molto elevato, individua a Rubiera Sud una zona con le caratteristiche sopra menzionate e prescrive quanto segue.

Ai sensi dell'art. 1 della L.n.267/99 ed a seguito dell'avvenuta pubblicazione presso l'Albo Pretorio Comunale, in ottemperanza i disposti della Delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, per effetto dell'istituto della salvaguardia, sino all'approvazione del P.A.I., non possono essere rilasciate concessioni, autorizzazioni, nulla osta, relativi ad attività di trasformazione ed uso del territorio, che siano in contrasto con le seguenti disposizioni nell'apposita zona individuata nelle tavole d'azonamento della V.G. al PRG.

L'area in oggetto risulta essere ad elevata pericolosità in quanto potenzialmente interessata da inondazioni a seguito d'eventi di piena con tempi di ritorno inferiori od uguali a 50 anni.

Le limitazioni all'uso del suolo già operanti ai sensi della L.9/07/1908, n.445 e della L. 61 del 30/03/1998, rimangono interamente in vigore e non entrano in salvaguardia per effetto delle seguenti ulteriori disposizioni.

In tale ambito sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b), c) dell'art. 31 della L.457/78, senza aumento di superficie o volume salvo gli adeguamenti necessari per il rispetto delle norme di legge;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, con riferimento alle caratteristiche del fenomeno atteso; le sole opere consentite sono quelle rivolte al recupero strutturale dell'edificio o alla protezione dello stesso;
- la manutenzione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o d'interesse pubblico, riferiti a servizi essenziali non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali, purché non concorrano ad incrementare il carico insediativo e non precludano la possibilità d'attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e risultino essere comunque coerenti con la pianificazione degli interventi d'emergenza di protezione civile. I progetti relativi agli interventi ed alle realizzazioni in queste aree, dovranno essere corredati da un adeguato studio di compatibilità idraulica che dovrà ottenere l'approvazione dell'Autorità idraulica competente;
- gli interventi volti alla tutela ed alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi delle leggi del 1939 e succ. mod., nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati dal PRG.

Sono ammessi interventi di riduzione del rischio idrogeologico e, soprattutto, la definizione degli interventi posti a tutela delle opere pubbliche esposte al suddetto rischio.

Art. 49)

Verde Privato.

- 1) Le disposizioni di cui al presente articolo, integrate col Regolamento del Verde in vigore, hanno validità generale su tutto il territorio comunale.
- 2) Nelle zone omogenee residenziali e produttive è prevista una quota di superficie destinata a verde privato (V.p.) che deve permanere permeabile sia in superficie, sia in profondità.
- 3) La superficie destinata a verde privato dovrà essere preferibilmente piantumata da essenze d'alto e basso fusto, oltre che interessata da elementi tipici dei giardini, quali vialetti e larghi, o altro, che devono garantire una permeabilità diffusa (esempio, favetto, stabilizzato, autobloccanti in cls, purché del tipo forato e posato con sottofondo permeabile).

- 4) I progetti dei nuovi insediamenti previsti in zona omogenea D, dovranno prevedere adeguate cortine vegetali a corredo delle strade pubbliche e sui bordi dei confini di zona o di comparto e, ove possibile, anche sui bordi di confine delle proprietà, al fine di un'efficace mitigazione dell'impatto visivo, nei casi di volumi connotati dalla "grande dimensione volumetrica", oppure per ottenere una maggiore qualificazione degli spazi pubblici, negli altri casi.
- 5) I progetti dei nuovi insediamenti residenziali sottoposti a P.P., dovranno essere corredati da uno specifico progetto di sistemazione del verde che preveda una copertura arborea ed arbustiva efficace a realizzare parchi, giardini privati e condominiali in grado di qualificare la compagine urbana. La localizzazione degli alberi d'alto fusto, intercalati da essenze arbustive, dovrà prevedere un corretto impatto con i bordi attestati sulla campagna.
- 6) I progetti di nuovi interventi residenziali di tipo diretto, dovranno rispettare le quote di verde appositamente stabilite da ciascuna zona omogenea e/o tipo d'intervento edilizio, avendo cura di potenziare i giardini già esistenti e di coordinare le scelte specifiche, con l'assetto del verde privato dei lotti circostanti.
- 7) Tutti gli interventi di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo dovranno equilibrare il verde privato e condominiale in percentuali tali da garantire, a tutti i residenti del complesso progettato, una quota di verde effettivamente fruibile.
- 8) Nelle zone agricole e lungo i confini fra le zone di nuovo insediamento residenziale, o produttivo e le zone agricole, sono ammesse esclusivamente recinzioni in siepe viva, con interposta eventuale rete metallica, fatto salvo per il fronte prospiciente la viabilità pubblica dell'area di pertinenza degli edifici in ambito extraurbano, quanto prescritto all'ind.9 degli "Indirizzi di riqualificazione ambientale e paesaggistica" (+).
- 9) Ogni consistente intervento interessante allevamenti zootecnici intensivi, quando specificamente ammesso dalla V.G. al P.R.G., è subordinato all'impianto di una cortina vegetale dello spessore d'almeno 15 ml.
- 10) Tutti i progetti di verde privato, dovranno sottostare alle prescrizioni del Regolamento del Verde in vigore nel Comune.

Art. 50)

Invasi ed alvei di laghi, bacini, corsi d'acqua e loro zone di tutela.

1) La V.G. al P.R.G. individua, con apposita grafia, con riferimento al fiume Secchia, al Tresinaro, ai laghi di Calvetro e agli ambiti di pertinenza dei principali canali, così come previsto dagli articoli 11 e 12 del P.T.C.P. di Reggio Emilia vigente, dispone e disciplina:

- **gli ambiti degli alvei dei corsi d'acqua e dei laghi;**
- **le zone di tutela assoluta degli alvei dei corsi d'acqua e dei laghi, estesa per almeno 10 ml. dai piedi degli argini o delle rive dei suddetti corpi idrici;**
- **le zone di tutela allargata del Secchia, del Tresinaro, nonché dei principali canali di bonifica e dei canali storici;**

per le quali valgono le seguenti prescrizioni normative.

2) Gli ambiti inclusi nel presente articolo rientrano nelle zone di cui agli articoli 11 e 12 del P.T.C.P. di Reggio Emilia: le norme che seguono, ne assumono il contenuto prescrittivo e prevalgono rispetto a qualsiasi altra norma. Esse sono raffigurate nella cartografia d'azonamento, in scala 1/10000, tavola dei vincoli storico culturali, Tav.4.

3) **Negli ambiti degli alvei dei corsi d'acqua e dei laghi, nonché nelle zone di tutela assoluta dei corsi d'acqua**, sono ammessi, nel rispetto d'ogni altra disposizione di legge o regolamento in materia, e, in ogni caso, previo parere favorevole dell'Ente o Ufficio preposto alla tutela idraulica, gli interventi finalizzati a:

- garantire i deflussi delle portate di riferimento, evitando che si provochino ostacoli allo stesso, si produca un aumento dei livelli idrici e s'interferisca negativamente sulle condizioni del moto;
- garantire la stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra;
- garantire la tutela e/o il recupero delle componenti naturali dell'alveo, soprattutto per quelle parti funzionali ad evitare il manifestarsi di fenomeni di dissesto (vegetazione spondale e ripariale per la stabilità delle sponde ed il contenimento della velocità di corrente, componenti morfologiche connesse al mantenimento d'ampie sezioni di deflusso);
- mantenere l'assetto morfologico dei corpi idrici in rapporto alla funzionalità delle opere pubbliche di bonifica ed irrigazione, nonché all'interazione con i livelli freaticometrici delle falde circostanti, ai fini della salvaguardia della risorsa idrica e degli usi per essa programmati;
- ricostruire gli eventuali equilibri naturali alterati ed eliminare, per quanto possibile, i fattori di interferenza antropica incompatibili.

4) Nelle zone di cui al comma precedente del presente articolo sono vietate:

- le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, idraulico, infrastrutturale ed edilizio che non siano strettamente connesse alle finalità di cui al comma precedente;
 - l'apertura di discariche pubbliche e private, il deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto, nonché di impianti di smaltimento dei rifiuti, compresi gli stoccaggi provvisori, con l'esclusione di quelli temporanei conseguenti ad attività estrattive autorizzate;
 - le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree per un'ampiezza di 10 metri dal ciglio della sponda delle fasce fluviali, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente.
- 5) Nel rispetto delle condizioni di cui sopra sono ammessi, previo parere favorevole dell'Autorità idraulica competente, per i casi previsti dalla normativa vigente:
- percorsi e spazi di sosta pedonali per mezzi di trasporto non motorizzati, la cui sezione non deve superare i 3,50 ml. e parchi per attività di tempo libero, a condizione che le eventuali attrezzature siano di ridotte dimensioni ed amovibili e siano evitate impermeabilizzazioni dei suoli;
 - corridoi ecologici e sistemazioni a verde degli spazi alterati dall'azione antropica e destinabili, perlopiù, alla ricostituzione d'ambienti naturali e tipici del luogo;
 - mantenimento, ristrutturazione e rilocalizzazione di piccoli capanni ed altre attrezzature per la pesca e lo sport in genere, ovvero per il ricovero di piccole imbarcazioni, purché amovibili, temporanee e realizzate con materiali tradizionali entro aree appositamente destinate, purché non riducano la capacità di portata dell'alveo e siano tali da non arrecare danno in caso di piena; sono pure ammessi piccoli spazi destinati al deposito di materiali al servizio dei chioschi di cui al presente punto;
 - strade, impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, impianti a rete per lo smaltimento di reflui, sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia che abbiano importanza meramente locale e non risultino in contrasto con le sopra citate finalità di difesa idraulica definite come prioritarie, purché non maggiori di 3,50 ml.;
 - ampliamenti della cassa d'espansione del Secchia ed ogni altra opera idraulica funzionale all'irrigamentazione ed al monitoraggio dell'invaso;
 - la costruzione di piccole cabine elettriche e di decompressione del gas, nonché di cabine di pompaggio per la distribuzione dell'acqua a scopi idropotabili ed irrigui, o altre piccole opere funzionali al servizio forestale e/o di protezione civile;

- la realizzazione dei progetti pubblici e privati rientranti all'interno del P.T. del Parco del Secchia, dei Piani di settore infraregionali e delle opere di tutela e sistemazione, previste dal Magistrato del Po;
 - il completamento delle opere pubbliche in corso, purché interamente approvate alla data d'adozione del P.T.P.R.;
 - l'apertura di strade poderali ed interpoderali di sezione non maggiore di 4,00 ml., purché al servizio esclusivo della conduzione del fondo;
 - la realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di consolidamento strutturale, nonché di restauro e risanamento conservativo, dei manufatti edilizi isolati aventi interesse storico culturale e catalogati nell'allegata Disciplina dei Beni Culturali, oltre agli eventuali altri manufatti edilizi esistenti.
- 6) Nel caso le seguenti opere e infrastrutture siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali e provinciali, è ammessa la loro realizzazione:
- linee di comunicazione viaria, ferroviaria anche se di tipo interprovinciale ed idroviaria;
 - impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
 - invasi ad usi plurimi;
 - impianti per l'approvvigionamento idrico nonché quelli a rete per lo scolo delle acque e per opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;
 - sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
 - opere temporanee per l'attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;
- a condizione che tali infrastrutture, se non completamente interrato, devono essere previste solo in trasversale, fatta eccezione per i casi in cui sia dimostrata l'effettiva impossibilità, così come prescritto all'art.11) del P.T.C.P. di R.E., approvato.
- 7) 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 adeguato intorno, anche in rapporto alle possibili alternative. Detti progetti sono, in ogni caso, subordinati al preventivo parere dell'Autorità idraulica competente, per i casi previsti dalla normativa vigente e dovranno essere sottoposti, qualora prescritta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali, a preventiva valutazione d'impatto ambientale.
- 8) La subordinazione all'eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione sopra ricordati, non si applica alle strade, agli impianti per l'approvvigionamento idrico e per le tele-

comunicazioni, agli impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, ai sistemi tecnologici per la produzione ed il trasporto dell'energia, che abbiano interesse meramente locale, in quanto al servizio della popolazione insediata di non più di un comune, ovvero parti della popolazione di due comuni confinanti, purché il progetto adotti soluzioni compatibili con l'ambiente entro cui colloca l'opera progettata e preveda opportune misure di mitigazione dell'impatto paesaggistico.

- 9) L'estrazione d'inerti negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua, è disciplinata dall'art. 2 della L.R. 17/91, nonché dal P.A.E. in vigore.
- 10) Sono fatti salvi, gli interventi estrattivi o similari, necessari al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica e volti a garantire l'efficienza delle opere pubbliche di bonifica e d'irrigazione. L'Autorità preposta può disporre che, inerti eventualmente rimossi, siano immessi sul mercato, unicamente in attuazione di piani, programmi e progetti finalizzati al mantenimento della sicurezza idraulica e conformi al criterio della massima rinaturalizzazione del sistema delle acque superficiali, anche attraverso la regolarizzazione piano altimetrica degli alvei, l'esecuzione d'invasi golenali, la rimozione di accumuli d'inerti in zona sovra alluvionate, ove non ne sia previsto l'utilizzo per opere idrauliche e sia ritenuta superflua la movimentazione in alveo lungo l'intera asta fluviale.
- 11) Gli interventi finalizzati alla difesa idraulica ed alla manutenzione d'invasi ed alvei di cui al presente articolo dovranno attenersi, come detto, a criteri di basso impatto ambientale e ricorrere, ogni qualvolta, all'impiego di tecniche d'ingegneria naturalistica, ai sensi della Direttiva Regionale assunta con Delibera della Giunta RER n. 3939 del 6/9/1994.

In particolare:

- a) al di fuori dell'alveo normalmente attivo si dovrà cercare di mantenere il più possibile la vegetazione esistente, limitando gli abbattimenti agli esemplari ad alto fusto morti, pericolanti, debolmente radicati, che potrebbero essere facilmente scalzati ed asportati in caso di piena. La necessità di abbattere le piante di maggior diametro deve essere valutata nelle diverse zone d'intervento, in funzione delle sezioni idrauliche disponibili, sulla base di opportune verifiche documentate nel progetto, che facciano riferimento a precise condizioni di piena con prefissati tempi di ritorno;
- b) dovranno essere evitate devegetazioni "spinte", avviando, per contro una manutenzione regolare, che preveda in generale un trattamento della vegetazione presente, tale da renderla non pericolosa dal punto di vista della sicurezza idraulica, tramite tagli selettivi e diradamenti mirati, mantenendo le associazioni vegetali in condizioni "giovanili", con massima tendenza alla flessibilità ed alla resistenza alle sollecitazioni della corrente, limitando la crescita di tronchi di diametro rilevante e favorendo invece le formazioni arbustive a macchia irregolare;

- c) i tagli della vegetazione dovranno essere effettuati preferibilmente nel periodo tardo-autunnale ed invernale, tendendo ad escludere il periodo marzo-giugno, in cui è massimo il danno all'avifauna nidificante;
- d) dovunque la vegetazione arborea non risulti essere un ostacolo all'invaso ed all'efficienza idraulica del corso d'acqua, si dovranno mantenere forme di bosco igrofilo "maturo", con riflessi fortemente positivi per il rallentamento del deflusso idrico, nonché per le notevoli implicazioni ecologiche e paesaggistiche;
- e) nella realizzazione di opere di difesa delle sponde (difese radenti e pennelli) si dovrà ricorrere all'impiego delle tecniche dell'ingegneria naturalistica; con specifico riferimento al fiume Secchia ed al Torrente Tresinaro, si dovrà fare ricorso a tali metodi d'intervento e di manutenzione quando ciò risulti compatibile con le esigenze di sicurezza idraulica;
- f) si dovrà in ogni caso provvedere alla risistemazione dell'area interessata dal cantiere, al fine di minimizzare l'impatto sull'ecosistema e sul paesaggio, con il rinverdimento, mediante la piantumazione di specie autoctone e, all'occorrenza, anche con movimento di terra che ricostituisca lo stato preesistente prima di procedere al rinverdimento; detti interventi dovranno essere specificatamente indicati nell'elaborato di progetto;
- g) nella manutenzione di opere esistenti si dovrà ricercare, per quanto possibile, di sostituire o integrare manufatti tradizionali con quelli che rispondono ai criteri propri dell'ingegneria naturalistica, garantendo anche la minimizzazione dell'impatto, attraverso opportuni interventi di mitigazione, da valutare caso per caso; dovrà di norma essere evitata la realizzazione di interventi che prevedano:
- manufatti in calcestruzzo a vista (muri di sostegno, briglie, traverse) se non adiacenti ad opere d'arte e comunque minimizzandone l'impatto visivo;
 - scogliere in pietrame o gabbionate non rinverdite;
 - rivestimenti di invasi, di alvei e di sponde fluviali in calcestruzzo;
 - tombamenti di corsi d'acqua;
 - rettificazioni e modifiche dei tracciati dei corsi d'acqua;
 - eliminazione completa della vegetazione riparia arbustiva ed arborea, a meno che ciò non sia reso indispensabile in particolari situazioni per la tutela della pubblica incolumità e sicurezza, da documentarsi e motivarsi adeguatamente nel progetto;

saranno di contro consentite le opere completamente interrato (drenaggi di vario genere, diaframmi, pali di fondazione) che non interferiscano negativamente con le dinamiche degli acquiferi sotterranei e che non alterino significativamente l'assetto morfologico-vegetazionale dei luoghi a lavoro ultimato.

- 12) **Nelle zone di tutela allargata del Secchia, del Tresinaro**, nonché dei principali canali di cui al primo comma del presente articolo valgono le disposizioni di seguito riportate.

Le seguenti infrastrutture ed attrezzature:

- linee di comunicazione viaria, ferroviaria anche di tipo metropolitano;
- impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
- invasi ad usi plurimi;
- impianti per l'approvvigionamento idrico, nonché quelli a rete per lo scolo delle acque e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;
- sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
- aree attrezzabili per la balneazione;
- opere temporanee per la ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico;

sono ammesse solo se previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali.

13) I progetti di tali opere, oltre alla fattibilità tecnica ed economica, dovranno verificarne 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 adeguato intorno, anche in rapporto alle possibili alternative; detti progetti dovranno essere sottoposti alla Valutazione d'Impatto Ambientale, qualora prescritta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

14) La subordinazione all'eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione di cui al comma precedente, 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 al servizio della popolazione di non più di un comune, ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti.

15) In tali zone sono generalmente ammessi:

- percorsi e spazi di sosta pedonali per mezzi di trasporto non motorizzati, la cui sezione non deve superare i 3,50 ml. e parchi per attività di tempo libero, a condizione che le eventuali attrezzature siano di ridotte dimensioni ed amovibili e siano evitate impermeabilizzazioni dei suoli;
- corridoi ecologici e sistemazioni a verde degli spazi alterati dall'azione antropica e destinabili, perlopiù, alla ricostituzione d'ambienti naturali e tipici del luogo (in particolare lungo il Tresinaro è previsto l'impianto di un bosco di pianura);

- mantenimento, ristrutturazione e rilocalizzazione di piccoli capanni ed altre attrezzature per la pesca, ovvero per il ricovero di piccole imbarcazioni, purché amovibili, temporanee e realizzate con materiali tradizionali entro aree appositamente destinate, purché non riducano la capacità di portata dell'alveo e siano tali da non arrecare danno in caso di piena;
- strade, impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, impianti a rete per lo smaltimento di reflui, sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia che abbiano importanza meramente locale e non risultino in contrasto con le sopra citate finalità di difesa idraulica definite come prioritarie, purché non maggiori di 3,50 ml.;
- ampliamenti della cassa d'espansione del Secchia ed ogni altra opera idraulica funzionale all'irrigamentazione ed al monitoraggio dell'invaso;
- la costruzione di piccole cabine elettriche e di decompressione del gas, nonché di cabine di pompaggio per la distribuzione dell'acqua a scopi idropotabili ed irri-gui, o altre piccole opere funzionali al servizio forestale e/o di protezione civile;
- la realizzazione dei progetti pubblici e privati rientranti all'interno del P.T. del Parco del Secchia, dei Piani di settore infra regionali e delle opere di tutela e sistemazione, previste dal Magistrato del Po;
- la realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di consolidamento strutturale, nonché di restauro e risanamento conservativo, dei manufatti edilizi isolati aventi interesse storico culturale e catalogati nell'allegata Disciplina dei Beni Culturali;
- il completamento delle opere pubbliche in corso, purché interamente approvate alla data d'adozione del P.T.P.R.;
- la realizzazione d'infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, di canalizzazioni, d'opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività d'esercizio e di manutenzione delle stesse;
- l'ordinaria conduzione agricola e zootecnica purché condotta in forme non intensive se di nuovo impianto, nonché di strade poderali, unicamente al servizio dei fondi, di dimensioni non maggiori di 4 ml. e, comunque, nel rispetto delle disposizioni del presente articolo;
- la realizzazione d'invasi per il controllo delle acque derivanti dai cavi di bonifica a scopo di prevenire possibili rischi d'allagamento dei territori di valle; tali invasi potranno essere altresì utilizzati, per la riqualificazione ambientale di zone umide.

16) I complessi industriali e le loro pertinenze funzionali che ricadono in tali zone, possono effettuare, ammodernamenti e riasseti organici, solo se previsti in specifici programmi di qualificazione e di sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine, la cui approvazione spetta al Consiglio Comunale. Tali complessi, appositamente contrassegnati

nelle tavole di V.G. al P.R.G. in scala 1/5000, devono, in ogni caso, essere già insediati alla data del 29/06/1989, data d'adozione del P.T.P.R. E.-R.

17) I programmi di qualificazione e sviluppo aziendale (P.Q.S.A.) di cui al precedente comma, oltre a prevedere la descrizione delle tecnologie di processo e dell'organizzazione del ciclo produttivo, dovrà, in primo luogo, definire il rapporto tra tecnologie utilizzate e ambiente esterno, oltre a programmare gli adeguamenti urbanistico-edilizi necessari ad integrare i manufatti esistenti e di progetto col contesto ambientale.

18) Lo sviluppo delle attività agricole si fonda sul rispetto dei seguenti parametri:

a) Circa gli edifici classificati dalla specifica Disciplina Particolareggiata dei Beni Culturali, come d'interesse storico-tipologico, gli usi sono specificati nelle apposite schede; sono ammessi usi differenti da quelli prescritti nelle suddette schede di catalogazione, solo nel caso in cui sia predisposto un Piano di Recupero esteso a tutta l'area di pertinenza del complesso rurale che valuti la compatibilità delle funzioni da insediare con il mantenimento sostanziale della tipologia preesistente e con il contesto circostante;

b) Circa gli edifici non più funzionalmente collegati con l'agricoltura, debitamente documentati con specifica documentazione catastale, ai sensi della L.n. 133/94, sono consentiti i seguenti utilizzi, purché siano garantite idonee condizioni d'accessibilità ai luoghi, sia possibile dotare il sistema programmato di parcheggi, se richiesti, e le attività non siano inquinanti:

F1, A1/A9, B1, D2, Convitti e Ostelli, C1, D3, D6, F10, C4, G4, B5, B6 Attrezzature agrituristiche; C3, limitatamente ad attività non utilizzanti prodotti nocivi così come previsto dalla legge;

c) Per gli edifici funzionalmente collegati col ciclo produttivo agricolo sono ammessi i seguenti usi:

F1, F2, singole o associate, {F3-F4, F6} di tipo intensivo, solo se esistenti, oppure di nuovo impianto se di tipo interaziendale, {F3-F4 di tipo estensivo, F5, solo se esistenti, Strutture aziendali ed interaziendali di tipo F10, Infrastrutture agricole G7b, G10b solo se legati ad attività esistenti nel comune, Allevamenti Ittici per scopi produttivi, Attrezzature agrituristiche, Maneggi, Attrezzature per la pesca sportiva.

d) Per gli interventi classificati come Beni Culturali valgono le norme della specifica Disciplina allegata alla V.G. al P.R.G.

- e) Per gli edifici non più collegati col ciclo produttivo agricolo:
- relativamente alla riconversione per funzioni agricole, si applicano i parametri appositamente definiti allo scopo dalle presenti N.T.A.;
 - per gli usi extragricoli s'applicano i seguenti parametri:
 - (1) Sm = appoderamento come da stato di fatto catastale al 31/12/1998;
 - (2) S.U.c. = fabbricati con S.U.c. esistente, l'ampliamento non è ammesso; nel caso di recupero residenziale sono ammessi gli interventi di seguito descritti.
- f) Per i fabbricati con originaria funzione residenziale totale o parziale, con effettive possibilità di riuso per funzioni di tipo civile è ammesso, oltre che il recupero per ogni funzione di tipo agricolo e civile, qualora compatibile con la tipologia esistente e le condizioni di protezione ambientale, il recupero integrale della S.U.c. esistente sino ad un massimo di 2 alloggi; non sono ammessi ampliamenti, se non configurabili come meri adeguamenti dell'altezza, sino a raggiungere il minimo livello d'abitabilità/agibilità.
- g) Generalmente, per i fabbricati con originaria funzione diversa da quella residenziale, in possesso di tipologie che si prestano, con modesti adeguamenti, al recupero per usi residenziali, è ammesso il recupero totale della S.C. esistente, sino ad un massimo di 400 mq. di S.U.c. mediante intervento diretto, per la realizzazione di un massimo di 2 alloggi; è pure ammesso il riuso della S.U.c. esistente per funzioni agricole o di tipo civile, purché nel rispetto dei vincoli ambientali e culturali, con effettive possibilità di riuso per attività di tipo civile (non residenziale); sono ammesse destinazioni miste, purché tra loro compatibili.
- h) Per i fabbricati di dimensione maggiore di 400 mq., con tipologia e destinazione originaria diversa da quella residenziale, che presentino effettive possibilità di riuso per attività di tipo civile (ad esclusione della residenza), è ammesso il recupero della consistenza edificata nel rispetto delle seguenti percentuali:
- (1) da 400 a 600 mq. di S.C., recupero dell' 80% da trasformare in S.U.c.;
 - (2) da 600 a 800 mq. di S.C., recupero del 70% da trasformare in S.U.c.;
 - (3) da 800 a 1200 mq. di S.C., recupero del 60% da trasformare in S.U.c.;
 - (4) da 1200 a 1500 mq. di S.C., recupero del 50% da trasformare in S.U.c.;
 - (5) > 1500 di S.C., recupero del 50 % da trasformare in S.U.c.

Solo nel caso di recupero per destinazioni agricole, o per attività, anche manifatturiere, ma connesse col ciclo agro-alimentare, potrà essere recuperata tutta la S.U.c. esistente, ad eccezione delle superfetazioni.

Il recupero di tutti i fabbricati non più funzionali all'agricoltura, potrà avvenire soltanto avendo a riferimento le funzioni descritte al comma 2) del presente articolo, anche attraverso una pluralità di funzioni, purché tra loro compatibili e complessivamente integrate coi programmi di tutela del paesaggio locale.

Gli interventi di recupero, la cui consistenza supera i 400 mq., sono sottoposti alla redazione di un preventivo P.P. d'iniziativa privata, esteso all'area catastale di pertinenza degli immobili di proprietà.

Tutti gli interventi sui fabbricati extragricoli finalizzati ad un'utilizzazione civile, sono onerosi.

Circa la corresponsione degli standard, da quantificarsi in relazione alle singole destinazioni, secondo quanto disposto dalle presenti NTA, si rinvia alle specifiche disposizioni del Piano dei Servizi.

I parcheggi di pertinenza devono essere reperiti all'interno del comparto d'intervento (corte aziendale), nelle quantità previste dal precedente art. 46).

Tutti gli interventi sui fabbricati extra agricoli dovranno corrispondere almeno il 200% della S.C., come verde privato.

Dovranno, inoltre, rispettare i seguenti parametri:

- H. max. in tutti i casi = altezza interna minima che consenta agibilità/fruibilità della funzione di progetto;
- VL = 0,50;
- Distanze, nel rispetto delle prescrizioni di cui allo specifico articolo delle presenti norme.

Categorie d'intervento da applicare ai fabbricati non più funzionali all'agricoltura:

- i) fabbricati con originaria funzione residenziale totale o parziale con effettive possibilità di riuso per attività di tipo civile = A1, A2a, A2b, A2c, A3, A31, A6, A7, A8, A9, A11, A12;
- j) fabbricati con originaria funzione diversa da quella residenziale con effettive possibilità di riuso per attività di tipo civile = A1, A2a, A2b, A2c, A3, A31, A6, A7, A8, A9, A10 nei limiti posti dal presente articolo per quanto attiene la quantità di S.U. da riedificare e la sua collocazione sul piano di sedime.

k) Interventi agricoli.

- Residenza Agricola: Nuova Costruzione: non è ammessa.
- Residenza Agricola, Recupero dell'esistente (nel rispetto delle altre norme contenute nel presente dispositivo):
 - (1) Sma = come da appoderamento catastale al 31/12/1998;
 - (2) S.U.c. = Riutilizzo e rifunionalizzazione del volume esistente sino ad un massimo di 2 alloggi e per un massimo di 300 mq. di S.U.c.
- La seconda unità abitativa è ammessa nel caso di sdoppiamento della famiglia insediata sul fondo o per motivi di sostegno al suddetto nucleo originario. La concessione edilizia per la costruzione della seconda abitazione può, in questo caso, essere ammessa anche in favore di soggetti diversi da quelli ordinariamente autorizzati ad intervenire sui fabbricati residenziali agricoli, purché ed in quanto provenienti dal nucleo originario addetto all'agricoltura e per coadiuvanti l'azienda. Per nucleo originario s'intende quello residente nell'azienda, comprovato da certificato anagrafico.

Tale intervento è oneroso.

H = edificio esistente;

VL = 1.

- Sono ammesse sistemazioni delle aree private esterne (cortilive) per attività ricreative scoperte, al servizio degli insediati, purché ben inserite nel verde privato.

l) Attrezzature di servizio all'agricoltura.

- (1) Sma = 30000 mq. nella generalità dei casi;
- (2) oltre ai casi di aziende per le quali l'intervento sia previsto da un Piano di Sviluppo Aziendale approvato;
- (3) S.U.c. = 200 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda agricola in ragione di 150 mq. per ogni ettaro di S.A.U. eccedente il primo, fino ad un massimo di 500 mq.

VL = 1;

D1 = 10 ml.

D2 = 10 ml.

D3 = nel rispetto della VL e fatti salvo i 10 ml. tra pareti finestrate;

D4 = nel rispetto del Codice della Strada

m) Allevamenti zootecnici di tipo aziendale esistenti.

- (1) Sma = 40000 mq. nella generalità dei casi;
- (2) oltre ai casi di aziende per le quali l'intervento sia previsto da un Piano di Sviluppo Aziendale approvato;
- (3) non sono ammessi ampliamenti;
- (4) per gli altri parametri, si applicano gli stessi di cui al punto precedente.

n) Allevamenti zootecnici di tipo intensivo esistenti.

E' ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria e l'adeguamento tecnologico verso forme di conduzione meno inquinanti.

o) Edifici e/o impianti per servizi alle aziende agricole singole o associate:

- Interventi di recupero d'attività esistenti,
 - (1) Sma = appoderamento in atto al 31/12/1998;
 - (2) S.U. = quella esistente aumentata del 10%;
 - (3) D1 = almeno 20 ml.;
 - (4) D2 = almeno 20 ml.;
 - (5) D3 = 20 ml.;
 - (6) D4 = nel rispetto del Codice della Strada.
 - (7) VL = 1
 - (8) Parcheggi di pertinenza = 5mq. /100 mq. di SU

In entrambi i casi, nei fabbricati destinati alla funzione prevalente è ammessa la realizzazione di un alloggio di custodia per un'ampiezza di S.U. non superiore a 150 mq.

p) Infrastrutture agricole.

Tali opere sono realizzate mediante progetti redatti e realizzati dagli Enti interessati, nel rispetto delle presenti NTA e del PTCP di RE: sono ammesse tutte le tipologie, ad esclusione di quelle che impermeabilizzano il suolo.

q) Allevamenti ittici per uso produttivo.

Tali interventi sono ammessi nel rispetto del Codice della Strada e dei regolamenti regionali vigenti in materia, sulla base di specifici studi idrogeologici e geotecnici allegati al progetto. Dovrà essere garantito il superamento d'eventuali rischi d'inquinamento delle acque superficiali e sotterranee.

Gli invasi non dovranno superare i 3,5 ml. di profondità dal piano di campagna ed adeguatamente recintati e segnalati.

A ridosso di tali opere potranno essere realizzati piccoli capanni per il ricovero attrezzi e dei mangimi, purché amovibili ed architettonicamente compatibili col paesaggio circostante.

La S.U. non potrà superare i 150 mq.

L'intervento dovrà disporre di una superficie minima del lotto d'almeno 5000 mq.

Non sono ammesse opere che impermeabilizzino il suolo.

r) Strutture ricettive agrituristiche.

Sono tali le attività regolate dalla L.R. 28/06/94 n°.26 e del Regolamento Regionale 3/05/96 n. 5.

L'offerta ricettiva e ristorativa deve essere esercitata in immobili esistenti alla data d'entrata in vigore della L.R. 26/94. Possono essere riutilizzati anche edifici non più funzionalmente collegati con l'agricoltura.

E' possibile allestire attrezzature quali: campi da bocce, campi da minigolf su erba, campi da mini-volley e da calcetto, purché ricavati a ridosso nelle aree di pertinenza o nelle immediate adiacenze dei complessi rurali.

s) Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre.

Con riferimento alle suddette opere è ammessa la realizzazione di strutture scoperte destinate allo stazionamento degli animali.

Tali strutture dovranno essere costruite con l'impiego di materiali e tecniche della tradizione locale, adottando sempre opportuni accorgimenti per la mitigazione ambientale.

t) Attrezzature per la pesca sportiva.

Tali opere sono costituite da piccoli invasi non più profondi di 2,5 ml., opportunamente recintati.

I parcheggi privati dovranno essere pari ad almeno al 25% dello specchio d'acqua realizzato.

19) Lungo la fascia del Torrente Tresinaro, sino alla confluenza nel fiume Secchia, così come specificamente individuato nella cartografia in scala 1/5000, è previsto l'impianto di una zona boscata (bosco di pianura), realizzato unicamente con essenze autoctone, la cui disciplina è appositamente individuata all'art.48 delle presenti norme. In attesa della messa a dimora del bosco sono possibili unicamente le disposizioni di tutela previste al presente articolo "zone di tutela assoluta ed allargata ai laghi bacini e corsi d'acqua".

20) Il progetto dell'impianto dovrà prevedere il rispetto d'adequati franchi di rispetto, per consentire la manutenzione delle sponde. All'interno di tali ambiti potranno essere realizzate piste ciclabili e pedonali di collegamento tra il parco fluviale e le attrezzature di servizio collettive.

Art. 51)**Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale.**

- 1) La VG al P.R.G. individua, con apposita grafia, le zone di cui all'art. 13 del P.T.C.P. di Reggio Emilia vigente e dispone le seguenti prescrizioni.
- 2) Negli ambiti di cui al presente articolo, è prevista la formazione di uno specifico Piano di settore "P.T. del Parco del Secchia" il quale definirà puntualmente gli interventi ed i progetti ammessi.
- 3) In attesa della sua approvazione s'applicano le seguenti disposizioni, così come previsto dal PTCP di Reggio Emilia.

Le seguenti infrastrutture ed attrezzature:

- linee di comunicazione viaria, ferroviaria anche se di tipo metropolitano;
- impianti per la trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti a rete puntuali per le telecomunicazioni;
- impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi;
- sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;

sono ammesse qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali e provinciali, ovvero, in assenza di tali strumenti, previa verifica di compatibilità paesistico-ambientale rispetto al territorio interessato. I progetti delle opere dovranno, in ogni caso, rispettare le condizioni ed i limiti derivanti da ogni altra disposizione del PTCP in vigore, ed essere sottoposti alla valutazione d'impatto ambientale qualora lo prevedano disposizioni comunitarie, nazionali e regionali.

- 4) Quanto previsto al comma precedente non s'applica allorché le infrastrutture e le attrezzature sopra citate rivestano carattere meramente locale, o di parti di popolazione di due comuni confinanti, ferma restando la sottoposizione a valutazione d'impatto ambientale nei casi previsti dalla legge.

In attesa delle disposizioni del P.T. del Parco del Secchia, in tali zone, sono ammessi esclusivamente:

- apertura di percorsi pedonali, ciclabili, carrabili di sezione non maggiore di 4,00 ml. e, nel caso di strade carrabili, queste devono essere esclusivamente al servizio delle funzioni esistenti alla data di adozione della presente V.G. al PRG;

- insediamento di nuove zone alberate ed attrezzature mobili od amovibili esclusivamente funzionali allo sviluppo di attività legate alla cultura, al tempo libero ed allo sport;
 - interventi edilizi sul patrimonio esistente limitatamente agli interventi di tipo A1, A2A, A2B, A2C, A2D, A3, A7, A8, A9 di cui all'articolo 8) delle presenti N.T.A.;
 - interventi finalizzati al consolidamento dell'attività agricola e zootecnica esistente, le attività di nuovo impianto dovranno essere unicamente di tipo non intensivo;
 - conversioni d'uso di fabbricati destinati a funzioni produttive di tipo agricolo, in particolare agriturismo;
 - interventi finalizzati al recupero dei beni culturali nel rispetto delle norme della specifica Disciplina dei Beni Culturali;
 - la realizzazione dei progetti pubblici e privati rientranti all'interno del P.T. del Parco del Secchia, dei Piani di settore infraregionali e delle opere di tutela e sistemazione, previste dal Magistrato del Po;
 - la costruzione di piccole cabine elettriche e di decompressione del gas, nonché di cabine di pompaggio per la distribuzione dell'acqua a scopi idropotabili ed irrigui, o altre piccole opere funzionali al servizio forestale e/o di protezione civile;
 - il completamento delle opere pubbliche in corso, purché interamente approvate alla data d'adozione del P.T.P.R.
- 5) L'estrazione d'inerti in tali ambiti è disciplinata dall'art. 2) della L.R. 17/91, nonché dal P.A.E. in vigore. Sono fatti salvi, gli interventi estrattivi o similari, necessari al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica e volti a garantire l'efficienza delle opere pubbliche di bonifica e d'irrigazione previo parere dell'Autorità a ciò preposta.
- 6) La vegetazione naturale esistente, anche in forma di macchia isolata, non può essere estirpata.
- 7) Circa gli edifici non più funzionalmente collegati con l'agricoltura, la cui dismissione sia debitamente documentata con specifica documentazione catastale, ai sensi della L.n. 133/94, sono consentiti i seguenti utilizzi, purché siano garantite idonee condizioni d'accessibilità ai luoghi, sia possibile dotare il sistema programmato di parcheggi se richiesti e le attività non siano inquinanti:
- a) (F1) Residenza agricola e Attrezzature agrituristiche, (A1-A9) Residenza di tipo civile, (B1) Residenza collettiva, Convitti e Ostelli, (D2) Locande ed Esercizi Pubblici, Attività ricreative non moleste, (B5) Attrezzature per la formazione professionale e l'istruzione;

Sm = appoderamento come da stato di fatto catastale al 31/12/1998;

- b) Nel caso di recupero a residenza civile la S.U.c. massima recuperabile è quella esistente e non potrà realizzare più di due alloggi per edificio con originaria funzione residenziale e non più di un alloggio per i restanti fabbricati di servizio, ad esclusione di baracche, proservizi, e strutture con altezza inferiore a 2,50 ml. d'altezza.

H = altezza dell'edificio esistente;

VL = 0,50;

Tipo d'intervento = diretto.

- c) Per il recupero a funzioni extraresidenziali, purché ricomprese tra quelle di cui al presente articolo, è ammesso il riuso di tutta la volumetria esistente ed il rispetto dei seguenti parametri:

H = altezza dell'edificio esistente;

VL = 0,50;

Tipo d'intervento = diretto.

- 8) In ogni caso d'intervento per la rifunzionalizzazione ed il riutilizzo di fabbricati extragricoli, la concessione è onerosa e devono essere cedute le aree per il soddisfacimento degli standard, in attuazione del Piano dei Servizi.

- 9) In particolare, per gli interventi agricoli, s'applicano i seguenti parametri:

- a) **Residenza Agricola**, recupero dell'esistente (nel rispetto delle altre norme contenute nel presente dispositivo):

Sma = come da appoderamento catastale al 31/12/1998;

S.U.c. = Riutilizzo e rifunzionalizzazione del volume esistente sino ad un massimo di 2 alloggi e per un massimo di 300 mq. di S.U.c.

- La seconda unità abitativa è ammessa nel caso di sdoppiamento della famiglia insediata sul fondo o per motivi di sostegno al suddetto nucleo originario.
- La concessione edilizia per la costruzione della seconda abitazione può, in questo caso, essere ammessa anche in favore di soggetti diversi da quelli ordinariamente autorizzati ad intervenire sui fabbricati residenziali agricoli, purché ed in quanto provenienti dal nucleo originario addetto all'agricoltura e per coadiuvanti

l'azienda. Per nucleo originario s'intende quello residente nell'azienda, comprovato da certificato anagrafico.

H = edificio esistente;

VL = 1

- Sono ammesse sistemazioni delle aree private esterne unicamente con l'impianto di giardini realizzati con essenze autoctone.

b) **Attrezzature di servizio all'agricoltura esistenti:**

- Sma = 30000 mq. nella generalità dei casi;
- oltre ai casi di aziende per le quali l'intervento sia previsto da un Piano di Sviluppo Aziendale approvato;
- S.U.c. = 200 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda agricola in ragione di 150 mq. per ogni ettaro di S.A.U. eccedente il primo, fino ad un massimo di 600 mq.

VL = 1

D1= 10 ml.

D2= 10 ml.

D3= nel rispetto della VL e fatti salvo i 10 ml. tra pareti finestrate;

D.4= nel rispetto del Codice della Strada.

c) **Allevamenti zootecnici di tipo aziendale esistenti:**

- Sma = 40000 mq. nella generalità dei casi;
- oltre ai casi d'aziende per le quali l'intervento sia previsto da un Piano di Sviluppo Aziendale approvato;
- non è ammesso alcun ampliamento;
- per gli altri parametri, s'applicano gli stessi di cui al punto precedente.

d) **Allevamenti zootecnici di tipo intensivo esistenti:**

Sono ammessi esclusivamente adeguamenti funzionali degli immobili e degli impianti esistenti senza che ciò comporti un aumento del carico animale esistente.

e) **Edifici e/o impianti per servizi alle aziende agricole singole od associate:**

Sono ammessi esclusivamente adeguamenti funzionali degli immobili e degli impianti esistenti con un aumento massimo della S.U. pari al 10%;

D1= almeno 20 ml.

D2 = almeno 20 ml.

D3 = 20 ml.

D4= nel rispetto del Codice della Strada

VL= 1

Parceggi di pertinenza = 5 mq/100 mq di S.U.

In entrambi i casi, nei fabbricati destinati alla funzione prevalente è ammessa la realizzazione di un alloggio di custodia per un'ampiezza di S.U.c. non superiore a 150 mq.

f) **Strutture ricettive agrituristiche.**

- Sono tali le attività regolate dalla L.R. 28/06/94 n°.26 e del Regolamento Regionale 3/05/96 n. 5.
- L'offerta ricettiva e ristorativa deve essere esercitata in immobili esistenti alla data d'entrata in vigore della L.R. 26/94. Possono essere riutilizzati anche edifici non più funzionalmente collegati con l'agricoltura.
- E' possibile allestire spazi per campeggio, nel rispetto del PTCP in vigore e delle regole in materia di agriturismo, purché ricavati a ridosso nelle aree di pertinenza o nelle immediate adiacenze dei complessi rurali.
- Potranno essere realizzate, sempre in contiguità con le aree di pertinenza, attrezzature come: campi da bocce, campi da minigolf, campi da mini-volley e da calcetto.

g) **Recinti e piccole strutture per l'escursionismo equestre.**

- Con riferimento alle suddette opere è ammessa la realizzazione di strutture di supporto per il ricovero degli animali nella misura massima di 400 mq.
- Tali strutture dovranno essere costruite con l'impiego di materiali e tecniche della tradizione locale, adottando sempre opportuni accorgimenti per la mitigazione ambientale.

Art. 52)**Zone di tutela naturalistica: F.1, Riserva Naturale Orientata Casse d'espansione del Fiume Secchia; F.2, dei Laghi di Calvetro.**

1) Sono tali le zone dei laghi di Calvetro e delle Casse d'Espansione del Fiume Secchia, quest'ultima qualificata come Riserva Naturale Orientata delle Casse d'Espansione del Fiume Secchia, individuate come tali dal P.T.C.P. di Reggio Emilia in vigore, all'art. 21).

a) Zona di tutela naturalistica dei Laghi di Calvetro.

In tale area sono ammessi soltanto, ove non sia diversamente disposto dal Piano Territoriale di Parco approvato ai sensi della L.R. 11/88 e succ. mod. o dalle norme delle riserve naturali istituite, ai sensi della medesima Legge, interventi finalizzati alla conservazione ed al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri ecologici, nonché l'eventuale realizzazione di percorsi, spazi di sosta e punti per l'osservazione tecnico-scientifica, didattica e ricreativa, attuati sulla base di specifici progetti.

Più in particolare sono ammessi:

- interventi di conservazione degli elementi naturali del soprassuolo e del sottosuolo;
- interventi e infrastrutture finalizzate alla vigilanza, alla conservazione, al monitoraggio, od al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri; tali interventi dovranno essere del tipo amovibile o mobile;
- le attività di vigilanza e quelle di ricerca scientifica, studio ed osservazione;
- gli interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro, nonché quelli finalizzati ad evitare crolli, sui manufatti edilizi esistenti non destinati all'agricoltura;
- i cambi d'uso dei fabbricati che s'adeguano alle finalità delle presenti norme ed insedino funzioni esclusivamente legate alla lista di attività contenute nel presente articolo;
- la manutenzione ed il ripristino delle infrastrutture viarie strettamente indispensabili al proseguimento dell'utilizzazione degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
- la manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti connessi con l'attività agricola;
- la gestione e la valorizzazione delle zone boschive;
- interventi per l'adeguamento ed il consolidamento d'infrastrutture di bonifica e di difesa del suolo esistenti, nonché interventi di manutenzione e adeguamento in sede per le infrastrutture stradali esistenti; eventuali modifiche del tracciato dettate

da motivi di sicurezza e/o per la salvaguardia della salute dall'inquinamento acustico ed atmosferico, potranno essere consentite subordinatamente alla predisposizione di progetti d'inserimento paesaggistico, nonché di riduzione degli impatti e nel rispetto delle caratteristiche naturalistiche dei luoghi;

- la raccolta e l'asportazione regolamentata delle specie floristiche spontanee nei limiti delle vigenti normative;
- le attività escursionistiche, gli interventi di spegnimento degli incendi e le attività fitosanitarie;
- l'esercizio dell'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e dell'attività zootecnica sui suoli già adibiti a tali funzioni, essendo comunque impediti cambi di destinazione d'uso o produttiva che comportino la conversione del bosco, dei prati pascoli e dei prati stabili, in altre qualità colturali;
- le opere pubbliche strettamente necessarie al soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili nonché l'adeguamento d'impianti idroelettrici di modesta entità che non comportino pregiudizio dei caratteri ambientali dei luoghi;
- interventi di manutenzione e ristrutturazione finalizzati all'adeguamento tecnologico degli impianti ed al miglioramento dell'inserimento ambientale, previa verifica della non interferenza con gli elementi naturali presenti nell'area;
- la realizzazione d'invasi per il controllo delle acque derivanti dai cavi di bonifica a scopo di prevenire possibili rischi d'allagamento dei territori di valle; tali invasi potranno essere altresì utilizzati, per la riqualificazione ambientale di zone umide.

Gli edifici demoliti non potranno essere ricostruiti.

I rimboschimenti dovranno essere realizzati esclusivamente con essenze autoctone.

I progetti di maggior consistenza dovranno essere concordati col Comune di Reggio Emilia.

b) Zone di tutela della Riserva Naturale Orientata "Casse d'Espansione del Fiume Secchia".

Le aree incluse all'interno del perimetro della Riserva Orientata "Casse d'Espansione del Fiume Secchia", sono prioritariamente finalizzate al mantenimento della sicurezza idraulica, nel rispetto dei programmi attivati dal Magistrato per il Po, tuttavia sono sottoposte a tutela e specificamente disciplinate dal Regolamento del Programma di Gestione in vigore.

In tali aree sono prioritariamente ammessi gli interventi finalizzati alla conservazione ed al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri ecologici, nonché

l'eventuale realizzazione di percorsi, spazi di sosta e punti per l'osservazione tecnico-scientifica, didattica, sportiva e ricreativa, attuati sulla base di specifici progetti previsti nel suddetto programma di gestione in vigore.

Più in particolare, oltre agli interventi di sistemazione e manutenzione idraulica del suolo e del sistema idrico superficiale, sono ammessi:

- interventi di conservazione della morfologia del suolo, dell'assetto idraulico nonché degli elementi naturali;
- interventi e infrastrutture finalizzate alla vigilanza, alla conservazione, al monitoraggio, od al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri; tali interventi dovranno essere del tipo amovibile o mobile;
- le attività di vigilanza e quelle di ricerca scientifica, studio ed osservazione dei fenomeni naturali;
- gli interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro;
- la manutenzione ed il ripristino delle infrastrutture viarie strettamente indispensabili al proseguimento dell'utilizzazione degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
- la gestione e la valorizzazione delle aree boschive;
- gli interventi per l'adeguamento ed il consolidamento d'infrastrutture di bonifica e di difesa del suolo esistenti, nonché interventi di manutenzione e adeguamento in sede per le infrastrutture stradali esistenti; eventuali modifiche del tracciato dettate da motivi di sicurezza e/o per la salvaguardia della salute dall'inquinamento acustico ed atmosferico, potranno essere consentite subordinatamente alla predisposizione di progetti d'inserimento paesaggistico, nonché di riduzione degli impatti e nel rispetto delle caratteristiche naturalistiche dei luoghi;
- le attività escursionistiche, gli interventi di spegnimento degli incendi e le attività fitosanitarie;
- le opere pubbliche strettamente necessarie al soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili, nonché l'adeguamento d'impianti idroelettrici di modesta entità che non comportino pregiudizio dei caratteri ambientali dei luoghi;
- interventi di manutenzione e ristrutturazione, finalizzati all'adeguamento tecnologico degli impianti ed al miglioramento dell'inserimento ambientale, previa verifica della non interferenza con gli elementi naturali presenti nell'area.

Inoltre, sono ammessi:

- l'esercizio dell'ordinaria utilizzazione agricola sui suoli già adibiti a tali funzioni, essendo, comunque, impediti cambi di destinazione d'uso o produttiva che comportino la conversione del bosco, dei prati pascoli e dei prati stabili, in altre qualità colturali;
- la manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti connessi con l'attività agricola ed insistenti su terreni in cui sia effettivamente praticata tale attività, nonché con le attività ricreative – sportive conformi agli indirizzi del vigente “Programma di gestione”;
- i cambi d'uso dei fabbricati che s'adeguano alle finalità delle presenti norme ed insedino funzioni esclusivamente legate alla lista d'attività contenute nel presente articolo;

Eventuali edifici demoliti non potranno più essere ricostruiti.

Tutti gli interventi ammessi, ad eccezione degli interventi di natura idraulica, proposti dall'Autorità Competente, dovranno essere preventivamente programmati dal “Programma di Gestione” realizzati nel rigoroso rispetto del Regolamento di gestione della Riserva Orientata.

Art. 53)

Ambiti di tutela dei pozzi acquedottistici.

- 1) La presente V.G. al P.R.G. tutela i pozzi acquedottistici ed individua due ambiti di tutela:
 - **E.1.a**, ambito di tutela assoluta;
 - **E.1.b**, ambito di tutela normale;
- 2) In entrambi i casi detti ambiti si sovrappongono a zone omogenee di diverso tipo.
- 3) Ai fini dell'applicazione completa delle norme si devono sovrapporre le prescrizioni e condizionare le trasformazioni possibili al regime disciplinare più restrittivo.
- 4) Nelle zone **E.1a, fasce di tutela assoluta dei pozzi acquedottistici**, sono ammesse esclusivamente le utilizzazioni funzionali all'allargamento, alla manutenzione delle fonti captazione esistenti. In tali zone è vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio o infrastruttura che non sia strettamente funzionale alle opere suddette.
- 5) Tale zona si distende per un raggio di almeno 10 ml. a partire dal punto di captazione.

- 6) Le aree di tutela assoluta dovranno essere adeguatamente recintate e fornite di tutti gli accorgimenti che impediscano l'accesso ai non addetti ai lavori.
- 7) Ogni altro intervento è impedito.
- 8) All'interno degli ambiti di rispetto **E.1.b, ambito di tutela normale**, sono vietate le seguenti attività ed impedito le utilizzazioni sotto riportate:
 - dispersioni ed immissioni nei fossi non impermeabilizzati di fanghi, reflui e liquami, anche depurati;
 - accumulo e stoccaggio di qualsiasi tipo, compresi i concimi organici;
 - dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
 - spandimenti di liquami di origine zootecnica e uso di sostanze pesticide e similari;
 - discariche di qualsiasi tipo;
 - stoccaggio, anche solo temporaneo, di sostanze nocive ed inquinanti;
 - centri di raccolta, demolizione e rottamazione dei veicoli;
 - impianti di trattamento dei reflui;
 - pascolo e stazzo di bestiame;
 - realizzazione di fognature e pozzi perdenti (per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure idonee per il loro allontanamento);
 - distributori di carburanti, seppure entro il limite di rispetto della viabilità.
- 9) Nelle zone di rispetto dei pozzi, corrispondenti ad una fascia rappresentata nella cartografia 1/5000, sono compresi gli ambiti posti immediatamente all'intorno delle zone di tutela assoluta dal punto di captazione, nonché le aree di più probabile alimentazione delle stesse.
- 10) Gli eventuali interventi edilizi di nuova edificazione, d'ampliamento, di ristrutturazione e/o di modifica dell'uso, ammessi dalle norme di zona omogenee, devono contenere, all'interno della relazione geologico-geotecnica, una valutazione della vulnerabilità dei pozzi, con indicazione dettagliata dei provvedimenti assunti a tutela degli stessi.
- 11) In particolare gli edifici, le infrastrutture fognarie, o altro, che non sono adeguati alle presenti disposizioni, potranno richiedere autorizzazioni e/o concessioni d'ogni tipo soltanto se smantellano, rimuovono o eliminano ogni elemento di propria pertinenza, considerato di rischio, per la difesa delle falde sottostanti.
- 12) Segnatamente:

- a) le fosse biologiche o tipo Imhoff, nel caso di nuovo intervento sono consentite solo in caso di comprovata impraticabilità di soluzioni alternative e previa verifica di rispondenza al criterio della perfetta tenuta idraulica; nel caso di strutture siffatte al servizio d'edifici esistenti, dovranno essere previste misure di protezione e di verifica della tenuta delle vasche;
 - b) pozzi neri a tenuta e bacini d'accumulo di liquami zootecnici, è vietata la realizzazione di nuovi manufatti; circa i manufatti esistenti, è ammesso l'ampliamento soltanto nel caso di reale e comprovata impossibilità ad attuare soluzioni alternative;
 - c) pozzi dispersori, è impedita la realizzazione di nuovi manufatti e quelli esistenti devono essere rimossi;
 - d) pozzi irrigui, è impedita l'apertura di nuovi pozzi;
 - e) reti fognarie, sono ammesse reti , o tronchi di rete, ad eccezione di quelle pubbliche, esclusivamente al servizio di edifici e/o attività esistenti; le stesse dovranno essere realizzate in "doppia camicia",
 - f) cisterne interrato per idrocarburi, potranno essere realizzate esclusivamente nel caso di impossibilità reale e comprovata ad allacciarsi alla rete di distribuzione pubblica ed, in ogni caso, previa adozione di specifici accorgimenti costruttivi che impediscano il possibile inquinamento delle falde sottostanti.
- 13) Altresì, sono vietati insediamenti di nuovi allevamenti zootecnici d'ogni tipo, nonché ampliamenti di quelli esistenti, a condizione che sia dimostrata l'effettiva assenza di rischio per le falde sottostanti.
- 14) All'interno degli ambiti di rispetto dei pozzi acquedottistici, come sopra definiti, s'applicano integralmente le norme di cui al D.P.R. 236/1988, aggiornato con il D.L. 152/1999 e s.m.
- 15) La conduzione agricola dei terreni dovrà rispettare, inoltre, le disposizioni del Regolamento CEE 2078/92 e successive prescrizioni che potrebbero essere emanate nel tempo, in materia.
- 16) Sono inoltre da rispettare le prescrizioni di cui all'art. 28 del P.T.P.R. e l'art. 25 del P.T.C.P. di Reggio Emilia.

Art. 54)

Divieto d'installazione d'impianti tecnologici.

- 1) Ai sensi delle vigenti disposizioni regionali in materia d'impianti fissi e mobili, per la cosiddetta telefonia mobile, sono vietate le installazioni di nuovi impianti, all'interno delle aree prossime alle zone destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche, così come

stabilito all'art.81 dell'epresenti N.T.A., nonché su edifici classificati come beni culturali, oltre che nelle zone di parco classificate A e nelle riserve naturali, ai sensi della L.R.11/1998.

- 2) E' vietata la localizzazione d'impianti per l'emittenza radio e televisiva nelle parti del territorio non contemplato dall'art.81 delle presenti N.T.A. Altresì, tali impianti, non possono essere installati su edifici destinati a servizi pubblici e collettivi, beni culturali ed altri elementi d'interesse storico-culturale.

TITOLO III

ZONIZZAZIONE

CAPO VII

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE E FUNZIONI COMPATIBILI INSEDIABILI.

Art. 55)

Suddivisione in zone del territorio comunale.

- 1) La V.G. al P.R.G. provvede alla suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, dettando, per ciascuna di esse, precise norme sull'utilizzazione dei suoli e del patrimonio edilizio esistente, secondo la seguente classificazione:
 - a) Zone omogenee di tipo A: parti del territorio interessate da agglomerati o unità urbanistico-edilizie che rivestono carattere storico, artistico, tipologico o ambientale, compresi i relativi dintorni significativi, per una corretta integrazione territoriale;
 - b) Zone omogenee di tipo B: parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale e residenziale-turistica; si suddividono in:
 - zone omogenee tipo B.1, lotti e parti urbane già edificate connotate da edifici di interesse ambientale e/o da giardini di pregio e meritevoli di conservazione;
 - zone omogenee tipo B.2, lotti e parti urbane di nuova edificazione saturi;
 - zone omogenee tipo B.3, lotti liberi;
 - zone omogenee tipo B.4, parti urbane da assoggettare ad intervento di ristrutturazione urbanistica;

- c) Zone omogenee di tipo C: ambiti del territorio destinati a nuovi insediamenti residenziali e residenziali-turistici; si suddividono in:
- zone omogenee tipo C.1, edificate totalmente o parzialmente attraverso un P.P. d’iniziativa pubblica o privata, per le quali è comunque in vigore una regolare convenzione urbanistica;
 - zone omogenee tipo C.2, destinate alla nuova edificazione a mezzo di intervento urbanistico preventivo coinvolti in programmi di riqualificazione urbana, P.R.U., ed ospitanti diritti edificatori dall’esterno o viceversa;
 - zone omogenee tipo C.3, destinate alla nuova edificazione a mezzo di interventi urbanistici preventivi;
 - zone omogenee tipo C.4, destinate alla nuova edificazione a mezzo d’interventi urbanistici preventivi, vincolati alla realizzazione del “bosco urbano”.
- d) Zone omogenee di tipo D: parti del territorio destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo artigianale-industriale, commerciale, direzionale e turistica; si suddividono in:
- zone omogenee tipo D.1a, per insediamenti direzionali-terziari; incluse in comparti esistenti e confermati;
 - zone omogenee tipo D.1b, per insediamenti direzionali-terziari di completamento, attuabili mediante intervento diretto;
 - zone omogenee tipo D.1c, per insediamenti direzionali -terziari d’espansione, attuabili mediante P.P. d’iniziativa pubblica;
 - zone omogenee tipo D.2a, per insediamenti di attrezzature tecnico-distributive incluse in comparti esistenti e/o confermati;
 - zone omogenee tipo D.2b, per insediamenti di attrezzature tecnico-distributive di completamento, attuabili mediante intervento diretto;
 - zone omogenee tipo D.2c, per insediamenti di attrezzature tecnico-distributive d’espansione, attuabili mediante P.P. d’iniziativa privata;
 - zone omogenee tipo D.3a, per insediamenti turistico-alberghieri esistenti e confermati;
 - zone omogenee tipo D.3b, per insediamenti turistico-alberghieri di completamento prevalentemente edificate;
 - zone omogenee tipo D.3c, per insediamenti turistico-alberghieri di nuovo insediamento;
 - zone omogenee tipo D.4a, per insediamenti ceramici inclusi in P.P. d’iniziativa privata;

- zone omogenee tipo D.4b, per insediamenti ceramici esistenti, sottoposti ad intervento diretto;
 - zone omogenee tipo D.5a, per insediamenti manifatturieri inclusi in comparti esistenti e/o confermati;
 - zone omogenee tipo D.5b, per insediamenti manifatturieri esistenti, sottoposti ad intervento diretto;
 - zone omogenee tipo D.5c, per insediamenti manifatturieri d'espansione, sottoposti ad intervento urbanistico preventivo;
 - zone omogenee tipo D.6a, per insediamenti di stazioni di carburanti esistenti, attuabili mediante intervento diretto;
 - zone omogenee tipo D.6b, per insediamenti di stazioni di carburanti di nuovo impianto;
 - zone omogenee tipo D.7a, per insediamenti di attrezzature private d'interesse generale esistenti, attuabili mediante intervento diretto;
 - zone omogenee tipo D.7b, per insediamenti di attrezzature private d'interesse generale d'espansione, attuabili mediante P.P. d'iniziativa pubblica;
 - zone omogenee tipo D.8a, per attrezzature tecniche di servizio al territorio esistenti, attuabili mediante intervento diretto;
 - zone omogenee tipo D.8b, per attrezzature tecniche di servizio al territorio di nuovo impianto;
 - zone omogenee tipo D.9a, per attrezzature tecniche di servizio al sistema produttivo.
- e) Zone omogenee di tipo E: parti del territorio destinate ad usi agricoli; si suddividono in sottozone:
- Zone omogenee tipo E1, agricole normali;
 - Zone omogenee tipo E2a, zone agricole dei Dossi Insediati;
 - Zone omogenee tipo E2b, zone agricole dei Dossi non Insediati d'interesse geomorfologico;
 - Zone omogenee tipo E3, zone agricole d'interesse storico-culturali;
- f) Zone omogenee di tipo F: parti del territorio destinate ad attrezzature di tipo pubblico d'interesse generale;
- g) Zone omogenee di tipo G: parti del territorio destinate a spazi ed attrezzature pubbliche per servizi di quartiere o di complesso insediativo.

Art. 56)**Carattere vincolante delle destinazioni di zona.**

- 1) Le destinazioni attribuite dalla VG al PRG alle varie zone, sono vincolanti, fatta eccezione per l'azonamento interno ai comparti di P.P., le cui distribuzioni potranno essere meglio puntualizzate, ed eventualmente riordinate, in sede di progettazione urbanistica degli interventi.
- 2) Anche per i comparti urbanistici, tuttavia, è vincolante la destinazione d'uso prevalente e complementare attribuita a ciascuno di loro e meglio specificata nelle singole norme di zona.
- 3) Nei comparti urbanistici inclusi nei P.R.U. e soggetti ad Accordo di Programma, ai sensi della L.n. 142/90 e LR n. 19/98, sino all'approvazione del suddetto Accordo di Programma, la destinazione di zona rimane quell'esistente alla data d'adozione della presente V.G. al P.R.G.
- 4) Nella fattispecie, per tale fase transitoria, viene riconfermata la destinazione di zona attribuita loro dal precedente P.R.G. la quale, a seconda di ciascuna classe, ammetterà esclusivamente, in attesa dell'approvazione dei P.R.U. e del relativo Accordo di Programma, la manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti esistenti.
- 5) Gli indirizzi d'assetto urbanistico, raffigurati alla scala 1/2000, orientano la futura progettazione urbanistica dei suddetti comparti ed approfondiscono le destinazioni di progetto preannunciate all'art.12 delle presenti norme.
- 6) In tutte le zone individuate dalla presente V.G. al P.R.G., eventuali utilizzazioni non espresse dalle presenti norme, per evidenti motivi di sinteticità, potranno essere ammesse per analogia, assimilandole a quelle già previste all'art.56, purché producano analoghi effetti sul territorio, relativamente al traffico e al sistema dei servizi.
- 7) Oltre alle destinazioni di zona palesemente espresse, s'intendono sempre ammesse le opere d'urbanizzazione primaria, gli allacciamenti alle reti infrastrutturali, nonché i percorsi pedonali e ciclabili.
- 8) Le variazioni dell'uso nelle singole zone sono regolate al precedente art. 32 delle presenti norme. Sono sempre ammesse le variazioni d'uso che rendono conforme il fabbricato alle N.T.A. vigenti.

- 9) La destinazione d'uso legale di un immobile è quella desumibile dalla licenza o dalla concessione edilizia rilasciate ai sensi di legge, o, in assenza di queste, dalla certificazione catastale.
- 10) Secondo quanto previsto al comma 9 della L.R.46/88, si ha mutamento dell'uso quando l'unità immobiliare si modifica per più del 30% della S.U. esistente, o per più di 30 mq.

Art. 57)**Destinazioni d'uso.**

- 1) La destinazione d'uso dei suoli e d'ogni unità immobiliare deve essere indicata nei singoli progetti, in conformità alle prescrizioni delle presenti Norme, nonché alle indicazioni ed alle previsioni degli elaborati grafici della V.G. al P.R.G.
- 2) Le destinazioni d'uso sono così individuate e raggruppate, avendo a riferimento sia le classificazioni catastali, sia i raggruppamenti operati dalla L.R. n. 46/88:

FUNZIONI	SOTTOFUNZIONI	DESTINAZIONE D'USO
a) FUNZIONE ABITATIVA	a.1 abitazioni di ogni tipo	A.1/A.9
	a.2 autorimesse	C.6
b) FUNZIONI TERZIARIE	b.1 funzioni direzionali, finanziarie assicurative: Istituti di Credito, Cambio, Assicurazione	D.5
	b.2 funzioni commerciali: Negozi, botteghe, pubblici esercizi, mostre, Magazzini e depositi, Fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali	C.1 C.2 D.8
	b.3 funzioni di servizio: uffici e studi privati, Collegi, convitti, case di riposo, conventi, caserme e simili, Case di cura ed ospedali di enti di diritto pubblico, Prigioni e simili, Uffici pubblici, Scuole e laboratori scientifici,	A.10 B.1 B.2 B.3 B.4 B.5

	Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie, Attività sportive di enti operanti senza fine di lucro, Teatri, cinema, sale concerti e spettacoli, Case di cura e ospedali di enti non di diritto pubblico, Case di cura ed ospedali di enti operanti con fine di lucro, Stazioni per servizi di trasporto, Costruzioni ed attrezzature per speciali esigenze pubbliche, Attività di culto di uso pubblico, Fabbricati e costruzioni cimiteriali, Impianti sportivi a raso, Impianti sportivi per la balneazio- ne, Parchi e giardini pubblici, Bacini per pesca sportiva e nauti- ca, Discariche di rifiuti	B.6 C.4 D.3 D.4 D.6 E.1 E.3, E.4 E.7 E.8 G.1 G.2 G.4 G.7.a G.11
c) FUNZIONI PRODUTTI- VE	c.1 attività produttive di tipo mani- fatturiero (escluse quelle di tipo b.2): Opifici Fabbricati per speciali esigenze industriali, Laboratori per arti e mestieri, comprese attività produttive mani- fatturiere solo se laboratoriali, Distributori di carburante, Depositi a cielo aperto, Cave e miniere a cielo aperto, Lagoni di accumulo e depuratori di reflui industriali	D.1 D.7 C3 D.9 G.8 G.9 G.10.a
	c.2 allevamenti zootecnici intensi- vi: Di bovini, Di suini, Zootecnia minore Depuratori e/o lagoni di accumulo reflui zootecnici	F.7 F.8 F.9 G.10b

	c.3 attività di tipo agroindustriale: Conservazione e trasformazione prodotti agricoli (di tipo non aziendale od interaziendale)	F.10
d) FUNZIONI AGRICOLE o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale od interaziendale	d.1 abitazioni rurali	F.1
	d.2 locali di servizio	F.2
	d.3 allevamenti zootecnici aziendali od interaziendali: Di bovini	F.3
	Zootecnia minore,	F.4
	Di suini per esclusivo autoconsumo aziendale,	F.5
	Di suini non per esclusivo autoconsumo aziendale,	F.6
	Depurazione reflui zootecnici e lagoni per allevamenti aziendali o interaziendali	F.12
Bacini per itticoltura	G.7.b	
d.4 altre funzioni: Spacci e punti vendita per produzioni aziendali o interaziendali	Attività agrituristiche	F.14 F.16
	d.5 impianti speciali: Serre intensive e/o attività florovivaistica	F.11
		Strutture a servizio della meccanizzazione agricola
e) FUNZIONI ALBERGHIERE e per il soggiorno temporaneo	e.1 funzioni ricettive fisse: alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande, rifugi e simili, oltre alle diverse tipologie desumibili dalla legislazione nazionale e regionale	D.2
	e.2 funzioni ricettive temporanee: campeggi, aree attrezzate per roulotte e simili	G.3

- 3) Per destinazioni o attività eventualmente non comprese nella precedente elencazione si procederà secondo il criterio dell'analogia.
- 4) Per unità produttiva, più volte citata sia nelle zone omogenee urbane, sia nelle zone omogenee extraurbane, s'intende un'attività produttiva aziendale, dotata di propria configurazione

giuridica, esercitata all'interno di uno o più immobili e/o all'interno di uno o più appoderamenti agricoli.

- 5) Più in dettaglio gli usi specificati nel presente articolo sono i seguenti.

USI URBANI.

- a) A.1 - A.9 - C.6, coincidenti con a.1-a.2:

comprendono gli spazi abitativi, di servizio quali cantine, lavanderie, ecc. spazi condominiali di servizio - androni, scale, lavanderie condominiali, stenditoi, depositi biciclette, stanze per il giuoco dei bambini a carattere condominiale - autorimesse private, piccoli gazebo o depositi attrezzi per giardino, oltre ad attività economiche esercitate da residenti l'appartamento, quali case-studio, abitazioni con piccoli laboratori interni per il lavoro a domicilio, loft ,ecc.

Sono definite costruzioni pertinenziali da giardino i pergolati, i barbecue, i giochi per bambini, le tettoie in legno, i depositi per attrezzi da giardino, piccole serre con superficie non maggiore di 6 mq. ed altezza non superiore a 2,20 ml.

- b) D.2, C.6, coincidenti con e.1:

comprendono tutte le attività ricettive, in altri termini, alberghi, pensioni, locande, residence, case per vacanze, ostelli per la gioventù, oltre ai loro specifici spazi di servizio ed amministrativi, nonché complementari alla funzione principale, quali ristoranti, bar, sale di ritrovo, sale riunioni, sale congressi e convegni, attrezzature sportive coperte e scoperte e attività ricreative, gallerie commerciali, ecc.

Le “case albergo” e i “residence-hotel”, inclusi sono tali quando assolvono alla seguente descrizione:

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

- Camere prive di punto cottura minimo 35%;
- Minialloggi con punto cottura massimo 45%;
- Parti comuni minimo 20%.

- c) B.1, C.6, coincidenti con b.3:

comprendono collegi, convitti, conventi, case per studenti, case di riposo, ospizi, caserme, ecc; sia per gli spazi abitativi, sia per quelli di servizio, ovvero amministrativi, di deposito e specialistici quali, spazi ricreativi, sportivi, culturali, ecc.;

- d) C.1, coincidenti con b.2, commercio di vicinato alimentare (b2a) ed extra alimentare (b2b):

b2a, comprendono le attività commerciali al dettaglio di tipo alimentare, al minuto, fino ad una superficie massima di mq.250 netti di vendita, perciò escludendo tutte le superfici aggiuntive e collaterali come definito all'art.37 delle presenti norme;

b2b, comprendono le attività commerciali al dettaglio di tipo extra alimentare al minuto, fino ad una superficie massima di mq.250 netti di vendita, perciò escludendo tutte le superfici aggiuntive e collaterali, così come definito all'art. 37 delle presenti norme;

- e) C.1, coincidenti con b.2, medio-piccole strutture commerciali alimentari (b2c), medio-piccole strutture commerciali extra alimentari (b2d) gallerie commerciali e complessi commerciali di vicinato (b2d1):

b2c, comprendono le attività commerciali al minuto di tipo alimentare esistenti, di superficie compresa tra i 250 mq. ed i 1500 mq. netti di vendita, perciò escludendo tutte le superfici aggiuntive e collaterali come definito all'art.37 delle presenti norme;

b2d, comprendono le attività commerciali al minuto di tipo extra alimentare esistenti, di superficie compresa tra i 250 mq. ed i 1500 mq. netti di vendita, perciò escludendo tutte le superfici aggiuntive e collaterali come definito all'art. 37 delle presenti norme;

b2d1, comprendono aggregazioni di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie destinate anche ad altre attività non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato, eventualmente anche da strutture di vendita medio piccole, da esercizi paracommerciali e ricreativi, purché aventi accessi separati ma costituiti in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti.

- f) C.1, C.6, coincidenti con b.2, centri commerciali di vicinato (b2e):

si definiscono tali, medie strutture di vendita nella quale più esercizi commerciali, ciascuno non superiore a 250 mq. di superficie di vendita) sono inseriti in una struttura a destinazione specifica ed usufruiscono d'infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; possono comprendere inoltre, attività mostre ed esposizioni, agenzie e sportelli bancari, pubblici esercizi, spazi giuoco per bambini, intrattenimenti di vario genere, oltre agli spazi amministrativi, di servizio e di magazzino, necessari al funziona-

mento della struttura; la superficie di vendita di un siffatto centro commerciale s'intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti;

- g) C.1 coincidenti con b.2, pubblici esercizi:

comprendono i pubblici esercizi che somministrano alimenti e bevande, non di carattere artigianale, quali ristoranti trattorie, pub, bar, sale di ritrovo, osterie, birrerie, sia per quanto attiene gli spazi specificamente destinati all'attività, sia gli spazi di supporto quali servizi e magazzini;

- h) D.8 coincidenti con b.2, strutture espositive (**b2f**) e grandi strutture di vendita extra alimentari (**b2g**):

b2f, comprendono strutture espositive e mostre di tipo commerciale, fiere, mercati ambulanti, spettacoli viaggianti ed altri usi analoghi con i loro spazi tipici caratterizzati dall'attività prevalente, oltre a spazi complementari quali uffici, pubblici esercizi, agenzie bancarie, ecc.);

b2g, è tale, la sola struttura commerciale esistente nel Comune, definita come grande struttura di vendita extra alimentare, così come definito all'art.37 delle presenti norme, oltre ai magazzini, agli uffici amministrativi ed agli altri spazi di supporto necessari al funzionamento della struttura.

- i) C2. coincidenti con b.2., strutture tecnico distributive:

comprendono magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso operanti nei settori alimentari ed extra-alimentari, centri merci doganali, finalizzati alla raccolta, conservazione, smistamento e movimentazione delle merci, con i relativi spazi di servizio, uffici, mense e locali destinati a modesti processi produttivi strettamente complementari, con esclusione delle attività commerciali al dettaglio d'ogni tipo;

- j) D.3, C.6, coincidenti con b.3, strutture pubbliche e private per lo spettacolo e l'intrattenimento:

comprendono cinema, teatri, multisale cinematografiche, centri congressi, locali da ballo, sale di ritrovo, uffici per l'amministrazione, depositi quali spazi principali, oltre a pubblici esercizi d'ogni genere quali attività complementari;

si distinguono in:

- attività di spettacolo non moleste, le cui emissioni sonore debbono rientrare nella tab. 2, classe II - aree prevalentemente residenziali-, D.P.C.M. 1.3.1991;

- attività di spettacolo con ridotti effetti di disturbo, le cui emissioni sonore debbono rientrare nella tab. 2, classe IV - aree ad intensa attività umana-, D.P.C.M. 1.3.1991;

k) A.10, B.5 coincidenti con b.3, attività terziarie minori:

comprendono attività direzionali di piccola dimensione, a modesto concorso pubblico e prevalentemente privato, con una superficie massima di 350 mq. quali studi professionali, uffici direzionali, agenzie finanziarie, assicurative, bancarie, laboratori di analisi, sedi di rappresentanza; centri amministrativi ed altro assimilabile per analogia, oltre ai necessari spazi di servizio; quali attività complementari possono disporre di spazi per pubblici esercizi;

l) A.10, C.6, B.5 coincidenti con b.3, attività terziarie specializzate:

comprendono attività direzionali pubbliche e private di grande dimensione, maggiori di 350 mq. del tipo descritto al punto precedente oltre a centri di ricerca, centri congressuali, attività di servizio alle imprese, strutture d'import-export, marketing, factoring, leasing, informatica e telematica applicata e servizi d'ogni altro genere ad alta specializzazione terziaria, quali attività complementari possono disporre di spazi per pubblici esercizi;

m) C.2, C.3 coincidenti con b.2, artigianato di servizio:

comprendono gli spazi per l'attività artigianale di servizio compatibile con le funzioni residenziali, nonché le superfici di supporto all'attività, quali uffici, magazzini e i relativi spazi tecnici; sono escluse da questo raggruppamento tutte le attività che comportano la presenza di scarichi liquidi di metalli e di altre sostanze non depurabili da impianti depurativi di tipo biologico, oltre alle attività ad alto rischio, ai sensi del D.P.R. 175/88, a quelle che detengono gas tossici e pericolosi e quelle che superano i valori sonori previsti alla IV classe del D.P.C.M. 14/11/97; quali attività complementari possono disporre di attività tecnico-distributive;

n) C.2, C.3 coincidenti con b.2, artigianato di servizio agli automezzi:

comprendono tutte le attività artigianali di servizio agli automezzi ed ai mezzi agricoli con esclusione di quelli di cui al punto precedente, oltre agli spazi logistici di supporto all'attività, come spazi amministrativi e di magazzino; tali attività possono prevedere spazi complementari quali stazioni di carburanti, pubblici esercizi, sportelli bancari, commercio al minuto;

o) D.1 - D.7 - G.8, coincidenti con c.1, attività manifatturiere:

comprendono tutti i tipi d'attività artigianale ed industriale purché non inquinanti, di tipo manifatturiero, ovvero spazi destinati specificamente all'organizzazione del processo produttivo, gli spazi tecnici di progettazione, gli uffici amministrativi, i servizi al personale, gli spazi per la mostra dei prodotti la mensa ed i relativi servizi e, quali spazi complementari, le attrezzature tipiche dei crawl aziendali oltre ad altri luoghi di ritrovo e svago; tali attività sono distinte in:

- attività manifatturiere ad impatto moderato che non prevedano scarichi liquidi di metalli e di altre sostanze non depurabili da impianti di tipo biologico; delle attività ad alto rischio, ai sensi del D.P.R. 175/78; delle attività che detengono o utilizzano gas tossici; delle attività che superano i valori limite d'immissione ed emissione delle sorgenti sonore della classe IV ai sensi del D.P.C.M. 14/11/97; tali attività si classificano come D1;
- attività produttive non definibili come al punto precedente e che richiedono specifiche infrastrutturazioni, reti ed impianti tecnologici; tali attività si classificano come D7a;
- attività ceramiche di ogni genere; tali attività si classificano come D7b;
- attività di stoccaggio temporaneo di materiale, fatta eccezione per i cortili delle attività manifatturiere, per i quali non si prevede alcuna edificazione; tali attività si qualificano come G8;

in tutti i casi, per l'ammissibilità dell'insediamento, in relazione al contesto d'intervento, dovrà avvalersi del parere preventivo dell'ARPA-AUSL;

p) F.10 coincidente con c.3, attività manifatturiere agro alimentari e conserviere:

comprendono spazi e strutture tecnologiche destinate ad ospitare il ciclo produttivo specifico, oltre agli spazi per l'espletamento delle funzioni tecniche, amministrative, di servizio al personale, di mostra dei prodotti, oltre a spazi complementari quali spacci e mense aziendali, commercio e distribuzione, crawl aziendali e servizi ricreativi di svago;

q) G.9 coincidente con c.1, attività estrattive:

comprendono attività di estrazione di litoidi, oltre all'attività di frantumazione, lavaggio, stoccaggio degli inerti, nonché la preparazione di conglomerati e bitumi come spazi principali dell'attività, oltre ad uffici, depositi di automezzi, servizi di supporto al personale; tali attività sono regolate dal P.A.E. vigente;

- r) D.1 coincidente con c.1, attività di rottamazione:

comprendono attività di rottamazione, recupero e preparazione per il riciclaggio di rottami metallici e non metallici, di rifiuti solidi urbani (R.S.U.) o industriali;

comprendono garage ed autorimesse, entro e fuori terra, oltre agli spazi di servizio ed alle attività complementari quali lavaggi auto, officine, artigianato di servizio alle autovetture, pubblici esercizi, spazi di servizio;

- s) E.1, C.6, coincidenti con b.3 attività di rimessaggio dei veicoli:

qualsiasi variazione alla destinazione d'uso, ammessa e compatibile con le prescrizioni di zona, anche se non comporta trasformazioni fisiche degli immobili, è subordinata ai percorsi procedurali previsti dalle vigenti norme in materia;

- t) B.1, B.2, B.4, B.5, B.6, C.4, C.6, D.3, E.3; E.4, E.7, G.1, coincidenti con b.3, attrezzature comuni prevalentemente pubbliche:

comprendono gli edifici e gli spazi destinati all'istruzione ed alla formazione culturale, civica e professionale riferita a ciascuna fascia d'età, le attrezzature d'interesse comune, sanitarie, socio-sanitarie, culturali, ricreative, sportive per i bambini, i giovani, gli adulti, gli anziani, i centri civici, i centri sociali, gli uffici amministrativi, gli uffici postali, i servizi religiosi comprensivi di tutte le strutture collaterali, i centri per l'educazione ambientale, i centri per l'assistenza e la riabilitazione di categorie sociali protette, le case di riposo;

- u) G.1, G.2, G.4, G.7.a, coincidenti con b.3, attrezzature sportive prevalentemente pubbliche:

comprendono gli spazi e gli edifici necessari per l'esercizio delle pratiche sportive, il gioco, la motricità sia di tipo coperto, sia scoperto, nonché copribili con strutture amovibili, comprensivi degli spazi per il giuoco, dei servizi per gli atleti e gli spettatori, quali attività principali, oltre a spazi complementari quali, bar, mense, ristoranti, negozi per la vendita di articoli sportivi, sedi per associazioni e società sportive senza fine di lucro;

- v) A.10, B.4, C.6, E.3; E.4, coincidenti con B.3, attrezzature politico- amministrative e sedi istituzionali;

comprendono gli spazi per le associazioni culturali, sportive, economiche, di volontariato, nonché per i partiti politici, le cooperative sociali, gli enti morali, le fondazioni, i sindacati ed altro assimilabile per analogia, sia coperti che scoperti entro cui si organizzano

le attività statutarie, quali spazi complementari sono contemplati bar, sale di ritrovo, sale ricreative e culturali di vario genere alloggi di custodia, depositi; sono tali anche le sedi di protezione civile, dei vigili del fuoco, dei carabinieri, della polizia di stato, sedi decentrate dell'amministrazione giudiziaria, sedi decentrate di istituzioni pubbliche con le loro strutture logistiche;

- w) G.1, G.4 coincidenti con b.3, attrezzature per il verde attrezzato e non:

comprendono gli spazi e le attrezzature necessarie alla ricreazione, il gioco, lo svago e lo sport che non richiede strutture coperte fisse al suolo, oltre a chioschi, gazebo, ed altre strutture omologabili a quelle d'arredo urbano;

- x) B.1, B.5, B.6, C.6, D.3, D.4, D.6, G.1, coincidenti con b.3, attrezzature private d'interesse generale:

comprendono gli spazi terziari specialistici non tradizionalmente configurabili nella gamma delle funzioni direzionali e commerciali, quali palestre private, case di riposo private, centri salute, scuole e ospedali privati, centri di ricerca e formazione privati, strutture sportive e ricreative realizzate per fini di lucro quali Bowling, squash, sale da gioco;

- y) E.3, E.4, coincidenti con b.3, infrastrutture tecniche e tecnologiche:

comprendono spazi e impianti connessi alle tecnologie urbane di servizio alle reti e funzionali alla gestione dei servizi tecnologici; per gli impianti di rilevante impatto urbano e ambientale è richiesto il preventivo parere dell'ARPA-AUSL;

- z) E.3, E.4, coincidenti con b.3, impianti e attrezzature via etere:

comprendono le antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono, con le relative stazioni impiantistiche; per gli impianti di rilevante impatto urbano e ambientale è richiesto il preventivo parere dell'ARPA-AUSL e/o di altri organismi competenti;

- aa) A.10, C.6, E.1, E.3, E.4 coincidenti con a.2, b.3 attrezzature e impianti per la mobilità:

comprendono stazioni ferroviarie, autostazioni, fermate attrezzate per i mezzi pubblici, autoporti, attrezzature per lo scambio intermodale, oltre a depositi, rimesse, officine, pubblici esercizi, sedi per le aziende o le società di trasporto;

- bb) E.7, E.8, coincidenti con b.3 cimiteri:

comprendono le attrezzature, le strutture tecnologiche e le aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione ed il culto dei defunti, nonché per i servizi, gli uffici civili e religiosi connessi;

- cc) D.9, coincidente con b.2, distributori di carburante:

comprendono gli spazi e gli impianti di servizio alle stazioni di distribuzione dei carburanti, di assistenza automobilistica, lavaggio di auto, oltre ad attrezzature tipo autogrill.

USI AGRICOLI.

- a) F.1 coincidente con d.1, residenza agricola:

comprende gli spazi abitativi collegati all'attività agricola, oltre agli spazi di servizio quali, autorimesse, cantine, lavanderie ed altro assimilabile per analogia; s'intendono agricole le residenze necessarie alla conduzione del fondo, che posseggano i requisiti di ruralità e che rispondano alle esigenze dei soggetti di cui ai punti a) e b) del 5° comma dell'art. 40 L.R. 47/78 e succ. mod.;

- b) F.2, coincidente con d.2, attrezzature di servizio all'agricoltura:

comprendono edifici ed attrezzature di servizio al ciclo produttivo agricolo tradizionale, di floricoltura, d'allevamento di animali domestici e da cortile entro i limiti dell'autoconsumo familiare, in riferimento alle direttive emanate dalla Prov. Di Reggio Emilia, di vinificazione, di piscicoltura, per attività faunistico - venatorie, per deposito di attrezzi e mezzi agricoli, materiali e prodotti agricoli, serre aziendali, silos, per mangimi ed altro assimilabile per analogia, al servizio di una azienda singola o di più aziende associate;

- c) F.3, F.4, F.5, coincidenti con d.3, allevamenti zootecnici aziendali ed interaziendali od estensivi:

comprendono gli edifici e le attrezzature di servizio per attività zootecniche aziendali connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo, oltre agli spazi di supporto complementari quali uffici, depositi, magazzini, sale mungitura, lagoni di accumulo dei liquami zootecnici;

sono tali gli allevamenti quando l'alimentazione del bestiame viene effettuata regolarmente mediante razioni costituite, per almeno il 40%, espresso in unità foraggiere, da potenziali produzioni aziendali e nei quali non vengono superati i rapporti di seguito indicati tra peso vivo medio mantenuto per anno e superficie agraria utile in proprietà e/o titolo reale di godimento, ovvero in affitto per un periodo non minore di 15 anni:

F.3 allevamento bovini	40 q.li/ha di peso vivo medio mantenuto/anno
F.5 allevamenti suini	40 q.li/ha di peso vivo medio mantenuto/anno
F.4 allevamenti equini	30 q.li/ha di peso vivo medio mantenuto/anno
F.4 allevamenti caprini	20 q.li/ha di peso vivo medio mantenuto/anno
F.4 allevamenti avicunicoli	15 q.li/ha di peso vivo medio mantenuto/anno

in altri casi si procede per analogia, tenendo conto del carico inquinante, con il limite massimo di 40 q.li/ha di peso vivo medio mantenuto/anno;

al fine di valutare la compatibilità dell'intervento, il Comune s'avvale del parere della competente AUSL-ARPA;

per l'insediamento di nuovi allevamenti, ove consentito dalle presenti norme, è obbligatorio richiedere il parere preventivo di cui all'art. 8 della L.R. 33/90, comprensivo di tutte le elaborazioni e tutti i dati necessari a valutare sia la compatibilità dell'intervento, sia le eventuali mitigazioni ambientali necessarie;

- d) F.7, F.8, F.9, coincidenti con c.2, allevamenti zootecnici intensivi:

comprendono gli edifici, le strutture tecnologiche, le attività terziarie strettamente connesse al ciclo produttivo, i fabbricati e le attrezzature di servizio, nonché le aree direttamente correlate ad attività di allevamento degli animali, di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti zootecnici, oltre agli spazi di servizio complementari quali uffici, depositi, magazzini, sale mungitura, lagoni d'accumulo di liquami, con esclusione degli allevamenti e delle attività che ricadono nella categoria precedente;

si suddividono in:

- allevamenti suinicoli intensivi;

qualunque richiesta di concessione o autorizzazione edilizia è soggetta ai disposti della L.R. 50/95, della Del. di C.R. 2409/95, della Del. Di G.R. 3003/95 e succ. mod. e integr.;

- allevamenti intensivi di bovini, equini, ovini, caprini e avicunicoli;

- allevamenti di altro tipo;
- circa gli allevamenti ittici s'applicano i disposti della L.R. 11/93;

per l'insediamento di nuovi allevamenti zootecnici di tipo intensivo, ove ammesso dalle presenti NTA, è obbligatoria la richiesta di parere preventivo, ai sensi della L.R. 33/90;

il proponente l'intervento dovrà allegare tutte le elaborazioni e tutti i dati necessari a valutare sia la compatibilità dell'intervento, sia le eventuali mitigazioni ambientali necessarie;

al fine di valutare la compatibilità dell'intervento, il Comune s'avvale del parere della competente AUSL-ARPA;

- e) F.10, coincidenti con c.3, impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;

comprendono edifici, spazi, ed attrezzature di servizio per la raccolta, trasformazione, prima lavorazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli di tipo aziendale od interaziendale, quali caseifici, cantine, macelli e strutture per la prima lavorazione delle carni, frigoriferi, oltre agli spazi complementari di servizio;

- f) F.11, coincidenti con d.5, serre di tipo industriale:

comprendono le infrastrutture di qualsiasi tipo al servizio del territorio e delle aziende agricole quali, strade, opere idrauliche, opere di difesa del suolo, reti tecnologiche, oltre alle costruzioni accessorie; sono altresì compresi impianti di depurazione dei liquami quando non al servizio di un'unica azienda. Le serre di tipo industriale comprendono impianti coperti idonei allo svolgimento di attività produttive, non facenti parte di un'azienda agricola, destinate a coltivazioni orticole, floristiche e vivaistiche.

- g) G.10.a, G.10.b, coincidenti con c.1, c.2, bacini d'accumulo e stoccaggio di liquami zootecnici:

comprendono i lagoni per lo stoccaggio e la "maturazione" dei liquami d'origine zootecnica, destinati allo spandimento agronomico, oltre alle opere collaterali necessarie;

- h) G.7.b, coincidente con d.3, allevamenti ittici per uso produttivo:

comprendono gli invasi e le vasche destinate all'allevamento ittico, con finalità produttive, oltre agli spazi di servizio e complementari;

- i) F.16, coincidente con d.4, attrezzature agrituristiche:

comprendono le strutture per l'esercizio dell'agriturismo così come contemplate dalla L.R. 28.06.94, n. 26 e dal relativo Regolamento Regionale 3.05.96, n. 11;

- j) G.1, coincidenti con b.3, recinti e piccole strutture per le attività equestri:

sono rappresentati da recinti e piccole strutture per il ricovero dei cavalli, finalizzati allo sviluppo delle pratiche equestri, o strutture assimilabili per analogia;

- k) G.7.a, coincidenti con b.3, attrezzature per la pesca sportiva:

comprendono le aree, i bacini, ed i servizi necessari per l'esercizio della pesca sportiva, con relativi spazi di servizio e per attività complementari quali pubblici esercizi.

- l) F15, coincidente con d.5 strutture a servizio della meccanizzazione agricola:

sono rappresentati da immobili finalizzati ad ospitare attività di servizio, di commercializzazione di mezzi e prodotti necessari allo sviluppo della produzione del settore agricolo e zootecnico, compresi i loro accessori funzionali, a supporto di una o più aziende.

- m) F14 impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, coincidenti con d4.

Sono tali gli edifici e le attrezzature di servizio alla raccolta, trasformazione, prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli di tipo aziendale o interaziendale, quali caseifici, macelli, strutture per la prima lavorazione delle carni, frigoriferi, spacci di prodotti agricoli, oltre agli spazi complementari e di servizio.

- n) F.15 Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo, coincidenti con d5.

Sono tali le strutture ed i fabbricati al servizio dell'agricoltura e della zootecnia, sia per singole aziende, sia per aziende associate, quali silos, depositi, rimesse per attività di noleggio mezzi di produzione conto terzi, serbatoi.

- o) F.12. Infrastrutture agricole aziendali e/o interaziendali.

Comprendono le infrastrutture di qualsiasi tipo al servizio del territorio e delle aziende agricole, ossia opere stradali, idrauliche, di difesa del suolo, reti tecnologiche, oltre alle costruzioni accessorie al loro servizio. Sono altresì, compresi impianti di depurazione dei liquami quando non collegati ad una singola azienda.

Tali infrastrutture assumono il livello "interaziendale", allorché sono al servizio di più aziende agricole.

- 6) La destinazione d'uso di un'unità immobiliare esistente deve essere desunta dal più recente provvedimento di licenza, concessione, autorizzazione edilizia (anche in sanatoria ai sensi delle vigenti disposizioni). In mancanza di ciò si farà riferimento alla classificazione catastale attribuita all'epoca dell'accatastamento che dovrà essere anteriore alla data d'adozione delle presenti Norme, in mancanza della quale ed in presenza d'immobile legittimamente esistente, si prenderà atto della destinazione documentabile alla medesima data d'adozione della V.G. al P.R.G.
- 7) Si ha mutamento della destinazione urbanistica quando si modifica l'uso dell'unità immobiliare per più del 30% della S.U.c. originaria o, in ogni caso, per più di 30 mq.
- 8) In tutti i casi di interventi a forte impatto urbanistico, l'Amministrazione Comunale può richiedere ai richiedenti, idonea ed esaustiva documentazione finalizzata a rendere possibile, l'espressione di giudizi di merito, circa la compatibilità paesistico-ambientale degli stessi, da parte dei soggetti preposti. Tale documentazione dovrà fornire adeguati elementi conoscitivi sulle interazioni ipotizzabili nei confronti dell'ambiente circostante, nonché le eventuali opere di mitigazione da realizzare.
- 9) Nessuna nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni dell'uso e le ristrutturazioni d'edifici preesistenti, può essere abitata o usata senza l'autorizzazione del Sindaco, rilasciata ai sensi delle leggi vigenti.
- 10) Con l'adozione della presente V.G. al PRG, gli insediamenti per strutture commerciali di qualsiasi tipo **b2a, b2b, b2c, b2d, b2e, b2f, b2g**, sono possibili esclusivamente nelle zone e negli ambiti specificati al Capo XII delle presenti norme urbanistiche. Ciò comporta che le possibilità d'edificazione di strutture commerciali, comprese all'interno della gamma delle attività di cui al D.L. 31 Marzo 1998, n.°114 ed alla L.R. 14/99, previste nei comparti urbanistici confermati dalla presente V.G. al P.R.G., non possono essere attuate.

Art. 58)

Destinazione d'uso nelle diverse zone omogenee.

- 1) Con riferimento alle definizioni ed ai raggruppamenti delle destinazioni d'uso riportate all'art. 57, nelle diverse zone omogenee, sono insediabili le funzioni secondo la seguente matrice di compatibilità e nella quantità fissata dalle singole norme di zona (vedi articoli successivi):

FUN- ZIONE	SOTTO- FUN- ZIONE	DESTI- NAZ. D'USO	ZONA OMOGENEA											
			A	B.1	B.2 B.3	B.4	C.1	C.2 C.3 C.4	D.1 b/c	D.2 a	D.2 b	D.2 c	D.3 b/c	D.4 b
a)	a.1	A.1/A.9	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	a.2	C.6	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
b)	b.1	D.5	X			X				X			X	
		C.1	X	X	X	X	X	X	X	X		X		
	b.2	C.2	X								X	X		
		D.8									X	X		
		A.10	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	
	B.1	X	X	X	X	X							X	
	B.2	X												
	B.3													
	B.4	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X		
	B.5	X	X	X	X									
	B.6	X					X	X					X	
	C.4	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	
	D.3	X	X	X	X				X	X		X		
	D.4	X												
	b.3	D.6	X	X	X	X								X
		E.1	X									X		
		E.3				X				X	X	X	X	
		E.4				X				X	X	X	X	
		E.7	X	X	X	X								
		E.8												
G.1														
G.2									X			X		
G.4	X													
G.7.a														
G.11														
c)	c.1	D.1											X	
		D.7											X	
		C.3		X	X	X	X	X		X	X			

	D.9														
	G.8														
	G.9	Vedi nota a piè di pagina (*)													
	G.10.a														
c.2	F.7														
	F.8														
	F.9														
	G.10.b														
c.3	F.10										X				
d)	d.1	F.1													
	d.2	F.2													
	d.3	F.3													
		F.4													
		F.5													
		F.6													
		F.12													
	d.4	G.7.b													
		F.14													
	d.5	F.16													
		F.11													
	e)	e.1	F.15												
		e.2	D.2	X	X		X			X			X	X	
		G.3									X				

FUN- ZIONE	SOTTO- FUN- ZIONE	DESTI- NAZ. D'USO	ZONA OMOGENEA											
			D.5 a2	D.5 b	D.5 c	D.6 a/b	D.7 a	D.8 a	D.9. a	E.1.	E.2a	E.3		
a)	a.1	A.1/A.9	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	
	a.2	C.6	X	X	X			X	X					
b)	b.1	D.5	X		X		X							
	b.2	C.1	X		X	X	X					X	X	
		C.2	X	X	X	X						X		
		D.8							X					
	b.3	A.10						X		X				X
		B.1						X				X		
		B.2						X						
		B.3												
		B.4						X						X
		B.5	X	X	X			X		X	X	X		X
		B.6					X				X	X		

		C.4				X			X	X			
		D.3				X			X				
		D.4				X							
		D.6				X			X				
		E.1	X	X	X								
		E.3	X	X	X			X					
		E.4	X	X	X			X					
		E.7				X							
		E.8											
		G.1	X	X	X		X		X	X	X		
		G.2											
		G.4											
		G.7.a							X				
		G.11											
c)	c.1	D.1	X	X	X				X				
		D.7	X	X	X								
		C.3	X	X	X								
		D.9				X							
		G.8											
		G.9	Vedi nota a piè di pagina (*)										
	c.2	F.7								X			
		F.8								X			
		F.9								X			
		G.10.b								X			
	c.3	F.10							X				
	d)	d.1	F.1							X	X	X	
		d.2	F.2							X	X	X	
d.3		F.3								X	X	X	
		F.4								X	X	X	
		F.5								X	X	X	
		F.6								X	X	X	
		F.12								X			
		G.7.b								X			
d.4		F.14								X	X		
		F.16								X	X	X	
d.5		F.11							X	X			

		F.15								X	X	X	
e)	e.1	D.2				X	X			X	X	X	
	e.2	G.3	X	X		X	X						

FUN- ZIONE	SOTTO- FUN- ZIONE	DESTI- NAZ. D'USO	ZONA OMOGENEA										
			G.1	G.2									
a)	a.1	A.1/A.9											
	a.2	C.6		X									
b)	b.1	D.5											
	b.2	C.1		X									
		C.2											
		D.8											
	b.3	A.10		X									
		B.1		X									
		B.2		X									
		B.3											
		B.4		X									
		B.5		X									
		B.6		X									
		C.4		X									
		D.3		X									
		D.4		X									
		D.6		X									
		E.1		X									
		E.3		X									
		E.4		X									
		E.7		X									
		E.8		X									
G.1		X	X										
G.2		X											
G.4	X	X											
G.7.a													
G.11													
c)	c.1	D.1											
		D.7											
		D.9											
		G.8											

		G.9	Vedi nota a piè di pagina (*)									
		G.10.a										
	c.2	F.7										
		F.8										
		F.9										
		G.10.b										
	c.3	F.10										
	d)	d.1	F.1									
		d.2	F.2									
		d.3	F.3									
F.4												
F.5												
F.6												
F.12												
G.7.b												
d.4		F.14										
		F.16										
d.5	F.11											
	F.15											
e)	e.1	D.2	X									
	e.2	G.3										

NOTE

(*) l'attività di tipo G.9 (cava) è consentita nella zona D.7 ed è regolamentata dal Piano delle Attività Estrattive in vigore.

Non sono comprese le attività commerciali classificate all'art. 37 delle presenti N.T.A, in quanto il loro insediamento e/o la loro trasformazione è disciplinata agli artt. 98, 99, 100, 101 delle presenti norme.

Indipendentemente da quanto previsto dalle successive norme di zona, tutte le attività commerciali esistenti, alla data d'adozione della presente V.G. al P.R.G., sono confermate e disciplinate dagli artt. 98, 99, 100, 101 delle presenti norme.

CAPO VIII
IL TERRITORIO URBANO.

Art. 59)

Zone omogenee di tipo "A".

- 1) Sono le parti del territorio interessate da agglomerati insediativi che rivestono carattere storico-artistico o di particolare pregio ambientale, nella fattispecie, il Centro Storico ed i beni immobili vincolati ai sensi della L.n. 1089/1939.
- 2) Gli interventi e le destinazioni d'uso sono regolamentati dall'apposita "Disciplina Particolareggiata", dagli indirizzi allegati alle presenti norme, che costituiscono parte integrante della V.G. al P.R.G. ed ai quali si rimanda per la specifica applicazione.
- 3) La medesima Disciplina Particolareggiata s'applica anche, relativamente alle modalità d'intervento, con riferimento alla loro classificazione tipologica di seguito specificata, agli edifici e complessi individuati dal P.R.G. come "Beni Culturali" sparsi. I Beni Culturali sono censiti e classificati in appositi elaborati. Le destinazioni d'uso compatibili per gli edifici e complessi ricadenti in ambito extraurbano sono quelle indicate nella specifica normativa.
- 4) Nel caso d'edifici, complessi o insediamenti vincolati espressamente dalla Soprintendenza ai sensi delle Leggi n. 1089/1939, 1497/1939 e 431/1985, dovranno essere rispettate anche le indicazioni e prescrizioni contenute nei decreti di vincolo.
- 5) Nel caso in cui taluni edifici classificati come Beni culturali, ricadano all'interno di comparti urbanistici, si precisa che il loro recupero non è legato alla preventiva formazione del P.P., bensì possono essere sottoposti alla specifica disciplina particolareggiata, mediante intervento diretto.

Art. 60)

Zone omogenee di tipo "B".

- 1) Sono definite tali e rappresentate nella cartografia d'azonamento, in scala 1/5000 della V.G. al P.R.G., le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale.

- 2) Si distinguono quattro sottozone che di seguito si riassumono:
- a) B1= zone edificate di vecchio impianto diverse dalle zone omogenee A, prevalentemente residenziali, connotate dalla presenza di edifici o complessi di fabbricati, ovvero di e giardini d'interesse per la diversificazione del tessuto urbano; tali fabbricati o complessi edilizi possono presentare, in tutto o in parte, caratteri stilistici e tipologici meritevoli di conservazione. Sono equiparati ai B1 anche i Beni culturali siti nel territorio rurale o urbano, non sottoposti a Decreto di vincolo derivante dalla Legge n. 1089 e 1497 del 1939;
 - b) B2= zone edificate di recente impianto, diverse dalle sottozone B1, realizzate indifferentemente attraverso strumenti urbanistici attuativi o a mezzo d'intervento diretto, a prevalente destinazione residenziale, che risultano sostanzialmente in equilibrio e cosiddette "sature";
 - c) B3= lotti liberi da edificazione, interclusi o a margine dei tessuti residenziali preesistenti, destinati al completamento della struttura insediativa di tipo residenziale;
 - d) B4= ambiti totalmente o parzialmente edificati in cui sono previsti interventi di sostituzione edilizia e/o riordino della struttura edificata preesistente mediante un insieme sistematico d'interventi volti a riconfigurare l'assetto complessivo, come il disegno dei lotti, gli allineamenti edificati, le architetture, la rete stradale, ecc.
- 3) In base alla suddivisione nelle sottozone, di cui al presente articolo, il P.R.G. prescrive diverse modalità d'intervento, più puntualmente dettagliate nei paragrafi seguenti.
- 4) Le funzioni ammesse vengono riportate con la sigla di riferimento dall'elenco dell'art. 57.
- 5) E' indicata anche la quantità massima o minima di S.U.c. attribuibile alle diverse funzioni insediabili (principali o complementari).
Nei fabbricati posti lungo i fronti dei principali assi viari per il commercio, di cui alla tav. 7 del PRG (PIANO DEI SERVIZI), potranno essere insediate tutte le funzioni ammissibili senza limite di complementarietà con la prescrizione che dovranno essere garantiti gli standard urbanistici con particolare riferimento ai parcheggi. (+)
- 6) Le prescrizioni relative alle sottozone B1, ad esclusione dei Beni Culturali specificamente individuati e classificati, assoggettati a specifica disciplina, sono le seguenti:

ZONA OMOGENEA B: SOTTOZONA B1 (esclusi i Beni Culturali appositamente schedati)	
DESTINAZIONE PREVALENTE	Residenziale
FUNZIONI AMMESSE:	

<ul style="list-style-type: none"> • (MIN. 70%) PREVALENTI • (MAX. 30%) COMPLEMENTARI 	<ul style="list-style-type: none"> • A.1/A.9, C.6, D.2 limitatamente all'esercizio di affittacamere • C.1 (**), C.3 (°), A.10, B.1, B.4, B.5 (°), C.4, D.3 solo se esistenti, D.6, E.7
TIPO DI INTERVENTO	Diretto
INTERVENTI AMMESSI	A.1, A.2.A, A.2.B, A.2.C, A.2.D, A.3, A.3.1, A.6, A.7, A.8, A.10 (***), A.12, A15 (*°)
S.U.c AMMESSA	Esistente, anche nel caso di demolizione e ricostruzione
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	Lotto preesistente
ALTEZZA MASSIMA	Media delle altezze rilevabili nell'isolato (*)
INDICE VISUALE LIBERA	Quella esistente, nel caso di ampliamento e di demolizione ricostruzione della sagoma edificata e sopraelevazione 0,5
PARCHEGGI: <ul style="list-style-type: none"> • U1 • pertinenza 	<ul style="list-style-type: none"> • 3 mq/30 mq S.U.c, come da art.45 • in rapporto alla funzione ed all'intervento, come da art. 46
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA	25% della S.F
DISTANZE MINIME: <ul style="list-style-type: none"> • dai confini di proprietà • dal confine stradale • dai limiti di zona D, E, F, G • fra pareti finestrate 	<ul style="list-style-type: none"> • m 5,00 • m 6,00 od allineamento (°°) • m 5,00 • m 10,00

NOTE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

(°) per nuovi insediamenti delle funzioni C.3 e B.5 è richiesta l'acquisizione preventiva del parere del Servizio Igiene Pubblica.

(*) per isolato s'intende l'ambito delimitato da almeno quattro strade.

(°°) come da art. 39, punto 6, delle presenti norme.

(**) Con le limitazioni di cui al piano del commercio e delle relative tav. 9 Sud e 9 Nord

(***) Limitatamente all'edificio o sue parti prive di caratteri architettonici e tipologici di pregio.

(*°) Limitatamente alla residenza per non più di un alloggio rispetto al numero preesistente e con i limiti dimensionali massimi di cui al successivo comma 9.

- 7) Tutti gli interventi edilizi nelle sottozone B1 dovranno uniformarsi alle seguenti prescrizioni:
- a) Per tali edifici o complesso di edifici gli interventi dovranno essere contraddistinti dall'adozione di criteri di salvaguardia e valorizzazione degli elementi e dei caratteri ti-

- pologici tradizionali ancora presenti quali cornici, sporti, portali, bancali, angolari, intonaci, paramenti a faccia a vista, strutture lignee in vista, coperture, pitture e decorazioni varie, mantenimento dei giardini e delle alberature;
- b) Particolare cura dovrà essere riservata alla predisposizione del progetto, con riferimento alla restituzione grafica dello stato di fatto, opportunamente integrata da documentazione fotografica volta a mettere in risalto le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edificio, i materiali e i particolari decorativi, anche in rapporto al loro stato di conservazione i quali dovranno essere valutati dalla C.E.;
 - c) È prescritto il mantenimento ed il ripristino delle tradizionali coperture a falde inclinate, con impiego, per il manto, di materiali tradizionalmente utilizzati in loco;
 - d) Tutti i materiali di finitura esterna, i colori, le tipologie degli infissi, i paramenti murari dovranno essere ispirati, di norma, ai criteri del ripristino tipologico;
 - e) Gli ampliamenti consentiti, pur senza ricorrere a "rifacimenti in stile", dovranno rifarsi ai criteri della ricomposizione tipologica.
- 8) Nel caso di demolizione e ricostruzione, se ammessa, dovrà essere adottata esclusivamente per tutto l'edificio, o per parte di esso, a condizione dell'inesistenza dei caratteri di pregio di cui al presente articolo. Dovranno, in tal caso, essere salvaguardate le essenze esistenti e la riedificazione dovrà avvenire sul piano di sedime del vecchio fabbricato, per almeno un 40% della superficie coperta del precedente e assicurando che almeno un 25% della superficie fondiaria rimanga in condizione di permeabilità.
- 9) E' ammesso l'intervento volto a riqualificare la tipologia ed a ricomporre i volumi preesistenti, anche con aumenti della S.U.c. preesistente, sino ad un massimo del 20%, a condizione che non sia superata l'altezza massima esistente del fabbricato ubicato sul lotto, non sia ampliata la S.C. e siano rispettate altezze e indici di visuale libera di zona.
- 10) Il rispetto del parametro di Superficie Permeabile, è richiesto per gli interventi edilizi, ad esclusione di quelli previsti sul patrimonio esistente, che non determinano aumento di carico urbanistico, ad eccezione dell'A.15, art. 8 delle presenti N.T.A.
- 11) Tutti gli interventi che debbono rispettare il parametro della superficie permeabile, devono rispettare anche il reperimento di una minima superficie di verde privato che, nel caso di preesistenze, consiste nel mantenimento della quantità esistente o, in ogni caso, almeno il 70% della Superficie Permeabile prescritta dalle presenti norme.
- 12) Eventuali Beni culturali (B1) inclusi in comparti urbanistici sottoposti a P.P., possono attuare gli interventi edilizi ammessi dalla specifica disciplina particolareggiata attraverso l'intervento diretto non subordinato alla preventiva approvazione dello strumento urbanistico attuativo.

- 13) Le essenze esistenti e di nuovo impianto dovranno rispettare il Regolamento del Verde in vigore.
- 14) Nel solo caso di fabbricati con destinazioni totalmente o parzialmente diverse dalla residenziale è ammessa la riconversione funzionale per funzioni residenziali in applicazione del rapporto S.U.c./100 mq., arrotondato all'intero più vicino.
- 15) Eventuali autorimesse di dotazione dovranno essere realizzate all'interno dei volumi esistenti o in interrato sino alla concorrenza prescritta in tabella.
- 16) Le prescrizioni relative alle sottozone B2 sono le seguenti:

ZONA OMOGENEA B: SOTTOZONA B2 (parti di recente edificazione)	
DESTINAZIONE PREVALENTE	Residenziale
FUNZIONI AMMESSE: <ul style="list-style-type: none"> • (MIN. 70%) PREVALENTI • (MAX. 30%) COMPLEMENTARI 	<ul style="list-style-type: none"> • A.1/A.9, C.6 • C.1 (*), C.3 (°), A.10, B.1, B.4, B.5 (°), C.4, D.3 solo se esistenti, D.6, E.7
TIPO D'INTERVENTO	Diretto
INTERVENTI AMMESSI	A.1, A.2.A, A.2.B, A.2.C, A.2.D, A.3, A.3.1, A.5, A.6, A.7, A.8, A.10, A11 (+), A.12, A.15
S.U.c AMMESSA	Esistente, con l'eventuale aggiunta della S.U.c ottenuta con A.15
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	lotto preesistente
ALTEZZA MASSIMA	13,50 ml.
INDICE DI VISUALE LIBERA	quella esistente, nel caso di ampliamento della sagoma edificata e di sopraelevazione, 0,5
PARCHEGGI <ul style="list-style-type: none"> • U1 • Pertinenza 	<ul style="list-style-type: none"> • 3mq./30 mq. S.U.c, come da art.45; • in rapporto alla funzione, come da art. 46
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA	25% S.F.
DISTANZE MINIME: <ul style="list-style-type: none"> • dai confini di proprietà • dal confine stradale • dai limiti di zona D, E, F, G • fra pareti finestrate 	<ul style="list-style-type: none"> • m 5,00 • m 6,00 od allineamento (°°) • m 5,00 • m 10,00

NOTE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

(°) per nuovi insediamenti delle funzioni C.3 e B.5 è richiesta l'acquisizione preventiva del parere del Servizio Igiene Pubblica.

(°°) come da art. 39, punto 6, delle presenti norme.

(**) Con le limitazioni di cui al piano del commercio e delle relative tav. 9 Sud e 9 Nord

- 17) Nei lotti già facenti parte di lottizzazioni o di piani convenzionati e scaduti, in cui le opere d'urbanizzazione sono completate, s'interverrà con indici, parametri e metodi di calcolo già definiti dalle lottizzazioni e dai piani medesimi, fino all'esaurimento del programma edilizio previsto.
- 18) Nel caso di demolizione e ricostruzione, dovranno essere salvaguardate le essenze esistenti e la riedificazione deve avvenire sul piano di sedime del vecchio fabbricato, per almeno un 40% della superficie coperta del precedente fabbricato e assicurando che almeno un 25% della superficie fondiaria rimanga in condizione di permeabilità.
- 19) In ogni caso, per edifici con altezza in gronda prossima ai 13,50 ml., i quali necessitano di modesti adeguamenti dell'altezza interna del sottotetto per un migliore sfruttamento dello stesso, è sempre ammesso l'aumento dell'altezza così come precisato all'art. 37 delle presenti norme, sino al raggiungimento dell'altezza minima per l'agibilità/ abitabilità prescritta.
- 20) In tutti i casi in cui l'intervento edilizio aumenti la distribuzione dei carichi sul terreno, dovranno essere rispettate e recepite le prescrizioni, direttive, indicazioni e raccomandazioni contenute nella relazione geologica allegata al P.R.G., relative all'area d'intervento, ove esistenti.
- 21) Il rispetto del parametro di Superficie Permeabile è richiesto per gli interventi edilizi ad eccezione di quelli sul patrimonio edilizio esistente che non determinano un aumento di carico urbanistico ad eccezione dell'A.15, di cui all'art.8.
- 22) Tutti gli interventi che debbono rispettare il parametro della superficie permeabile, devono rispettare anche il reperimento di una minima superficie di verde privato che, nel caso di pre-esistenze, consiste nel mantenimento della quantità esistente o, in ogni caso, almeno il 70% della Superficie Permeabile prescritta dalle presenti norme.
- 23) Le essenze esistenti e di nuovo impianto dovranno rispettare il Regolamento del Verde in vigore.

24) Nel solo caso di fabbricati con destinazioni totalmente o parzialmente diverse dalla residenziale è ammessa la riconversione funzionale per funzioni residenziali in applicazione del rapporto S.U.c./100mq., arrotondato all'intero più vicino.

25) Le prescrizioni relative alle sottozone B3 sono le seguenti:

ZONA OMOGENEA B: SOTTOZONA B3 (lotti liberi)	
DESTINAZIONE PREVALENTE	Residenziale
FUNZIONI AMMESSE:	
<ul style="list-style-type: none"> • (MIN. 70%) PREVALENTI • (MAX. 30%) COMPLEMENTARI 	<ul style="list-style-type: none"> • A.1/A.9, C.6 • C.1, C.3 (°), A.10, B.1, B.4, B.5 (°), C.4, D.3 solo se esistenti, D.6, E.7
TIPO D'INTERVENTO	Diretto
INTERVENTI AMMESSI	A.2.D, A.14 (^)
U.F.	0,45 mq/mq di S.U.c
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	mq 500, salvo lotti di misura inferiore previsti dal P.R.G. o preesistenti alla data d'adozione della VG al PRG (°)
ALTEZZA MASSIMA	media dell'isolato, comunque possibile fino a ml. 12,50
INDICE DI VISUALE LIBERA	0,5
PARCHEGGI	
<ul style="list-style-type: none"> • U1 • Pertinenza 	<ul style="list-style-type: none"> • 5mq./30 mq. S.U.c, come da art.45; • in rapporto alla funzione, come da art. 46
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA	35%
DISTANZE MINIME:	
<ul style="list-style-type: none"> • dai confini di proprietà • dal confine stradale • dai limiti di zona D, E, F, G • fra pareti finestrate 	<ul style="list-style-type: none"> • m 5,00 • m 6,00 (°°) • m 5,00 • m 10,00

NOTE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

(°) per nuovi insediamenti delle funzioni C.3 e B.5 è richiesta l'acquisizione preventiva del parere del Servizio Igiene Pubblica.

(^) successivamente all'edificazione potranno essere effettuati tutti gli altri tipi d'interventi. In tutti gli interventi dovranno essere rispettate e recepite le prescrizioni, direttive, indicazioni e raccomandazioni contenute nella Relazione Geologica allegata al P.R.G. relative all'area d'intervento ove esistenti.

(^o) Non sono ammessi, ai soli fini dell'edificabilità, lotti ottenuti da frazionamenti che concentrano sul lotto residuo una S.U.c. maggiore di 0,45 mq./mq. ad eccezione dei casi che risultano da specifiche progettazioni urbanistiche di P.P.

(^{oo}) come da art. 37 punto 6 delle presenti norme.

26) Tutti gli interventi edilizi debbono rispettare il parametro della superficie permeabile e di una minima superficie minima di verde privato che deve essere almeno pari al 70% della Superficie Permeabile prescritta dalle presenti norme.

27) Le essenze esistenti e di nuovo impianto dovranno rispettare il Regolamento del Verde in vigore.

28) Le prescrizioni relative alle sottozone B4 sono le seguenti:

ZONA OMOGENEA B: SOTTOZONA B4 (parti da assoggettare ad interventi di ristrutturazione urbanistica)	
DESTINAZIONE PREVALENTE	Residenziale
FUNZIONI AMMESSE: • (MIN. 70%) PREVALENTI • (MAX. 30%) COMPLEMENTARI	• A.1/A.9, C.6 • C.1, C.3 (^o), A.10, B.1, B.4, B.5 (^o), C.4, D.3 solo se esistenti, D2 limitatamente alle locande, D.5, D.6, E.3, E.4, E.7
TIPO D'INTERVENTO	urbanistico preventivo
INTERVENTI AMMESSI	Tutti quelli dell'art.8 delle presenti NTA
U.T.	0,35 mq/mq
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	Area identificata in P.R.G
ALTEZZA MASSIMA	13,50 ml
INDICE DI VISUALE LIBERA	0,5 o come da previsioni di P.P.
PARCHEGGI • U1 • Pertinenza	• 7 mq./30 mq. S.U.c, come da art.45; • in rapporto alla funzione, come da art. 46
AREE D'U.2: • VERDE PUBBLICO. • P. U2	• 10% ST • 7% ST • 3% ST
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA	35% della S.F.
DISTANZE MINIME: • dai confini di proprietà • dal confine stradale • dai limiti di zona D, E, F, G	• m 5,00 • m 6,00 o allineamento (^{oo}) • m 5,00

• fra pareti finestrate	• m 10,00 salvo preesistenze
-------------------------	------------------------------

NOTE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

(°) Per nuovi insediamenti delle funzioni C.3 e B.5 è richiesta l'acquisizione preventiva del parere del Servizio d'Igiene Pubblica.

(°°) come da art. 37 punto 6 delle presenti norme.

(*) In attesa del P.P., sui fabbricati esistenti sono possibili interventi di A.6, A.7, A.8.

- 29) Nel caso in cui all'interno del comparto siano individuati con apposita simbologia edifici classificati come Beni Culturali, l'intervento dovrà essere, per gli stessi, di tipo conservativo in base alla categoria d'intervento indicata e la realizzazione d'eventuali nuovi edifici consentiti in base alle precedenti prescrizioni, dovrà essere armonizzata con le parti conservate.
- 30) In tutti i casi in cui l'intervento edilizio aumenti la distribuzione dei carichi sul terreno, dovranno essere rispettate e recepite le prescrizioni, direttive, indicazioni e raccomandazioni contenute nella relazione geologica allegata al P.R.G., relative all'area d'intervento, ove esistenti.
- 31) Il rispetto del parametro di Superficie Permeabile è richiesto per gli interventi edilizi ad eccezione di quelli sul patrimonio edilizio esistente che non determinano un aumento di carico urbanistico ad eccezione dell'A.15, di cui all'art. 8.
- 32) Tutti gli interventi che debbono rispettare il parametro della superficie permeabile, devono rispettare anche il reperimento di una minima superficie di verde privato che, nel caso di preesistenze, consiste nel mantenimento della quantità esistente o, in ogni caso, almeno il 70% della Superficie Permeabile prescritta dalle presenti norme.
- 33) Le essenze esistenti e di nuovo impianto dovranno rispettare il Regolamento del Verde in vigore.

Art. 61)**Zone omogenee di tipo "C".**

- 1) Sono definite tali le parti del territorio comunale destinate ai nuovi insediamenti residenziali.
- 2) La V.G. al P.R.G. individua quattro tipi di zone "omogenee C", denominate sottozone:
 - C1 = comparti urbanistici a prevalente destinazione residenziale, già convenzionati e/o riconfermati;

- C2 = comparti urbanistici a prevalente destinazione residenziale la cui attuazione è caratterizzata dal trasferimento di diritti edificatori provenienti dall'esterno del comparto; tali comparti sono identificati da una o più lettere maiuscole nelle tavole di V.G. al P.R.G.;
 - C3 = comparti urbanistici a prevalente destinazione residenziale, la cui attuazione è unicamente subordinata ad un P.P. d'iniziativa pubblica;
 - C4 = comparti urbanistici a prevalente destinazione residenziale, vincolati alla realizzazione del "bosco urbano" e contrassegnati con una lettera minuscola, nelle tavole di V.G. al P.R.G.
- 3) In base alla suddivisione nelle sottozone di cui all'art. 55, il P.R.G. prescrive diversi modi d'intervento, dettagliatamente descritti nelle schede riportate di seguito.
- 4) Le funzioni ammesse sono riportate con la sigla di riferimento di cui all'elenco dell'art. 57.
- 5) In qualsiasi sottozona di cui al presente articolo, qualora si ritrovino edifici e/o essenze di particolare pregio culturale o ambientale, è prescritta la loro conservazione.
- 6) Nei comparti già convenzionati, di tipo C1, si confermano le condizioni prescritte e vigenti, sino alla data di scadenza prevista in convenzione.
- 7) In tutti i comparti C2, C3, C4, è vincolante il numero degli alloggi riportato nella specifica tabella del presente articolo di zona. Tale disposizione vale anche nel caso di non completo sfruttamento della S.U.c. ammessa nel comparto.
- 8) Nei comparti sottoposti a P.R.U. di cui all'art. 12 delle presenti norme, il valore della S.U.c. residenziale deve intendersi come valore massimo.

ZONA OMOGENEA C: SOTTOZONA C1 (Con P.P. approvato o in corso d'attuazione)	
DESTINAZIONE PREVALENTE	Residenziale
FUNZIONI AMMESSE	quelle previste dal P.P. in vigore
TIPO D'INTERVENTO	Preventivo (P.P.)
INTERVENTI AMMESSI	Come da P.P. approvato
INDICE EDIFICAZIONE	Come da P.P. approvato
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	Come da P.P. approvato
ALTEZZA MASSIMA	Come da P.P. approvato
INDICE DI VISUALE LIBERA	Come da P.P. approvato
PARCHEGGI	Come da P.P. approvato

AREE D'U1	Come da P.P. approvato
AREE D'U.2	Come da P.P. approvato
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA	Come da P.P. approvato
DISTANZE:	
<ul style="list-style-type: none"> • dai confini di proprietà • dal confine stradale • dai limiti di zona D, E, F, G • fra pareti finestrate 	<ul style="list-style-type: none"> • Come da P.P. approvato

<p>ZONA OMOGENEA C:</p> <p>SOTTOZONA C1 (Zone residenziali già previste alla data d'adozione delle presenti norme ma non ancora attuate)</p>	
DESTINAZIONE PREVALENTE	Residenziale
FUNZIONI AMMESSE:	
<ul style="list-style-type: none"> • (MIN. 70%) PREVALENTI; • (MAX. 30%) COMPLEMENTARI 	<ul style="list-style-type: none"> • A.1-A.9, C.6, B.1 • C.1 esclusi negozi e botteghe, A.10, C.3, B.4, B.6, C.4
TIPO D'INTERVENTO	Preventivo (P.P.)
INTERVENTI AMMESSI	Tutti
INDICE DI EDIFICAZIONE U.T.	0,25 mq/mq
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	Comparto da P.R.G.
ALTEZZA MASSIMA	12,50 ml
INDICE DI VISUALE LIBERA	Come da P.P., ma 0,5 verso edifici esterni al comparto
<ul style="list-style-type: none"> • parcheggi di U1 • parcheggi di pertinenza 	<ul style="list-style-type: none"> • 5 mq./30 mq di S.U.c. • come da art. 46
AREE D'U.2: 25 mq./30 mq. di S.u.c.	
<ul style="list-style-type: none"> • P. di U2 • V.P. di U2 	<ul style="list-style-type: none"> • Interamente reperita nel comparto • 5 mq./30 mq. di S.U.c. • 20 mq./30 mq. di S.U.c.
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA	35% della S.F. comprensiva del verde privato
DISTANZE:	
<ul style="list-style-type: none"> • dai confini di proprietà • dalle strade interne • dalle strade esterne • dai limiti di zona D, E, F, G • fra pareti finestrate 	<ul style="list-style-type: none"> • ml 5,00 (dal perimero del comparto) • Come da P.P. • Come Codice della Strada • ml. 5,00 • ml. 10,00

- 9) Nel caso in cui l'intervento attuativo del P.P. scada nel corso di validità del P.R.G., si procederà con apposita variante specifica a riclassificare la zona interessata fra quelle di completamento (tipo B), normandone le eventuali successive possibilità di trasformazione ed intervento, fatta eccezione per i casi precisati all'art.10 delle presenti NTA.
- 10) Nel caso in cui le proprietà intendano predisporre varianti al P.P. in vigore, tali da dover comportare un riconvenzionamento, le stesse dovranno adeguarsi, per la parte non realizzata, alle prescrizioni dettate per i comparti C3 e predisporre la nuova convenzione della parte variata.
- 11) Nel comparto urbanistico di Via Rosa Louxemburg, soggetto a P.P. d'iniziativa pubblica, dovranno essere insediati, in aggiunta alla S.U. residenziale, già programmata, mq. 1196,5 di S.U. (computata nel rispetto delle precedenti normative), provenienti dal complesso rurale di Via Canale delle Erbe n. 10, classificato al N.C.E.U., Fg. 13, mapp. 87, per le motivazioni appositamente descritte nella Relazione di Progetto della V.G. al P.R.G.
- 12) Tale soluzione comporta che gli edifici rurali cedenti i volumi e la superficie utile, dovranno essere oggetto d'asservimento per utilizzi esclusivi di servizio, attraverso la sottoscrizione da parte della proprietà di un atto d'asservimento, registrato e trascritto, valevole sino alla permanenza in vigore delle previsioni urbanistiche che ne hanno imposto l'accettazione.
- 13) L'attuazione delle su descritte condizioni, comporta una variante al P.P. ed il riconvenzionamento.
- 14) Nei comparti di tipo C2, sono prescritte le seguenti disposizioni:

ZONA OMOGENEA C: SOTTOZONA C2 (ospitanti diritti edificatori dall'esterno)	
DESTINAZIONE PREVALENTE	Residenziale
FUNZIONI AMMESSE:	
• (MIN. 70%), PREVALENTE	• A1/A9, C6.
• (MAX. 30%), COMPLEMENTARI	• C.1, C.3 (°), A.10, B.4, B.6, C.4
TIPO D'INTERVENTO	Preventivo (P.P. d'iniziativa pubblica)
INTERVENTI AMMESSI	A.2.D, A.9, A.14 (*)
S.U.c AMMESSA	Quella assegnata nelle specifiche schede
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	Comparto indicato dal P.R.G.
ALTEZZA MASSIMA	12,50 ml.
INDICE DI VISUALE LIBERA	come da P.P., ma 0,50 verso edifici esterni al comparto.

PARCHEGGI di U1	5 mq./30 mq di S.U.c
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA	35% della SF. comprensiva del verde privato
DISTANZE:	
<ul style="list-style-type: none"> • dai confini di proprietà • dalle strade interne • dalle strade esterne • dai limiti di zona D, E, F, G • fra pareti finestrate 	<ul style="list-style-type: none"> • ml 5,00 (dal perimetro di comparto) • Come da P.P. • Come Codice della Strada • ml 5,00 • ml 10,00

NOTE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

(°) Per nuovi insediamenti delle funzioni C.3 è richiesta l'acquisizione preventiva del parere del Servizio d'Igiene Pubblica.

(*) Gli edifici esistenti possono effettuare oltre a quelli già previsti nella scheda, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria.

- 15) Il P.P. redatto su tali zone è parte integrante del P.R.U. di cui all'art. 12 delle presenti norme, pertanto, la progettazione dei comparti, la loro programmazione temporale, nonché l'effettiva esecuzione degli interventi, dovrà sottostare alle specificazioni del su citato articolo. L'esecuzione potrà essere attuata per stralci successivi e distinguere i sub-comparti d'attuazione pubblica da quelli di esecuzione privata, purché la progettazione sia unitaria.
- 16) Tutti gli interventi dovranno rispettare e recepire le prescrizioni, le direttive, le indicazioni e le raccomandazioni contenute nella Relazione Geologica e nella Relazione Idraulica, allegate al P.R.G. relative all'area d'intervento.
- 17) Tali comparti, così come previsto nel Piano dei Servizi, dovranno corrispondere almeno le aree di cessione per standard d'U1, nel seguente modo:
- 5 mq./30 mq. di S.u.c., di Parcheggi Pubblici, all'interno degli stessi;
 - il verde pubblico d'arredo stradale, posto sotto il traliccio dell'alta tensione per tutta la fascia indicata in cartografia ed a ridosso delle infrastrutture previste dal P.P.
- 18) Tali comparti, così come previsto nel Piano dei Servizi, dovranno corrispondere le aree di cessione per standard d'U2, nel seguente modo:
- 10 mq./30 mq. di S.U.c. di Verde Pubblico, all'interno degli stessi;
 - 10 mq. mq./30 mq. S.U.c. di Verde Pubblico, negli ambiti specificamente individuati dalla V.G. al PRG., alla scala 1/5000;
 - 2,5 mq./30 mq. S.U.c. di Parcheggi Pubblici, all'interno degli stessi;
 - 2,5 mq./30 mq. S.U.c di Parcheggi Pubblici, negli ambiti appositamente individuati dalla V.G. al P.R.G alla scala 1/5000.

- 19) Le essenze esistenti e di nuovo impianto dovranno rispettare il Regolamento del Verde in vigore.
- 20) L'edificazione del comparto urbanistico denominato "I Paduli" potrà avviare la propria edificazione soltanto dopo l'effettiva eliminazione dei rischi d'erosione delle aree poste in sinistra idraulica del Torrente Tresinaro, così come raffigurate nelle specifiche cartografie d'analisi e previa verifica dell'efficacia del sistema di scolo delle acque di superficie. Il programma edificatorio potrà essere avviato soltanto dopo la bonifica dell'elettrodotto e contestualmente all'avvio dei lavori della tangenziale.
- 21) Nei comparti di tipo C3, sono prescritte le seguenti disposizioni:

ZONA OMOGENEA C: SOTTOZONA C3 (Espansione sottoposta a P.P.)	
DESTINAZIONE PREVALENTE	Residenziale
FUNZIONI AMMESSE, ad esclusione di quelle destinate ad attrezzature pubbliche:	
<ul style="list-style-type: none"> • (MIN. 70%), PREVALENTE • (MAX. 30%), COMPLEMENTARI 	<ul style="list-style-type: none"> • A1/A9, C6. • C.1, C.3 (°), A.10, B.4, B.6, C.4,
TIPO D'INTERVENTO	Preventivo (P.P. d'iniziativa pubblica)
INTERVENTI AMMESSI	A.2.D, A.9, A.14 (*)
S.U. Residenziale AMMESSA	Quella prevista nella tabella
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	Comparto indicato dal P.R.G.
ALTEZZA MASSIMA	12,50 ml.
INDICE DI VISUALE LIBERA	come da P.P.
PARCHEGGI di U1: parcheggi di pertinenza	5 mq./30 mq di S.U.c. come da art. 46 (+)
AREE DI U2: 30 <u>25</u> MQ/30 MQ. DI S.U.c:	<ul style="list-style-type: none"> • interamente reperita nel comparto • 5 mq./30 mq. /S.U.c. • 20 mq. / 30 mq. S.U.c.
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA	35% della SF. comprensiva del verde privato
VERDE PRIVATO MIN. 25%	25%effettivamente destinato a giardino e aiuole
DISTANZE:	
<ul style="list-style-type: none"> • dai confini di proprietà • dalle strade interne • dalle strade esterne 	<ul style="list-style-type: none"> • ml 5,00 (dal perimetro di comparto) • Come da P.P. • Come Codice della Strada

<ul style="list-style-type: none"> • dai limiti di zona D, E, F, G • fra pareti finestrate 	<ul style="list-style-type: none"> • ml 5,00 • ml 10,00
--	---

NOTE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

(°) Per nuovi insediamenti delle funzioni C.3 è richiesta l'acquisizione preventiva del parere del Servizio d'Igiene Pubblica.

(*) Gli edifici esistenti possono effettuare oltre a quelli già previsti nella scheda, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria.

- 22) Tutti gli interventi dovranno rispettare e recepire le prescrizioni, le direttive, le indicazioni e le raccomandazioni contenute nella Relazione Geologica e nella Relazione Idraulica, allegate al P.R.G. relative all'area d'intervento.
- 23) Le essenze esistenti e di nuovo impianto dovranno rispettare il Regolamento del Verde in vigore.
- 24) Limitatamente ai comparti di Fontana n.°1, 2, 3, ed esclusivamente per quelle porzioni degli stessi, interessati dalla rilocalizzazione dei fabbricati esistenti, coinvolti dagli effetti del passaggio dell'alta velocità ferroviaria, il Comune di Rubiera potrà procedere alla realizzazione di appositi stralci d'intervento dei rispettivi P.P., ai sensi della L.R. 38/98.
- 25) Nei comparti di tipo C4, sono prescritte le seguenti disposizioni:

ZONA OMOGENEA C: SOTTOZONA C4 (inclusa nel bosco urbano)	
DESTINAZIONE PREVALENTE	Residenziale
FUNZIONI AMMESSE, ad esclusione di quelle destinate ad attrezzature pubbliche: <ul style="list-style-type: none"> • (MIN. 70%), PREVALENTE • (MAX. 30%), COMPLEMENTARI 	<ul style="list-style-type: none"> • A.1/A.9, C.6. • C.1, C.3 (°), A.10, B.4, B.6, C.4,
TIPO D'INTERVENTO	Preventivo (P.P. d'iniziativa pubblica o privata)
INTERVENTI AMMESSI	Come da note e prescrizioni del presente articolo.
S.U.a. AMMESSA	Quella assegnata nelle specifiche schede
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	Comparto indicato dal P.R.G.
ALTEZZA MASSIMA	9,50 ml.
INDICE DI VISUALE LIBERA	come da P.P.
PARCHEGGI d'U1	5 mq./30 mq di S.U.c

AREE D'U2: 30 MQ/30 MQ. DI S.U.c: <ul style="list-style-type: none"> • P. di U2 • V.P. di U2 	<ul style="list-style-type: none"> • 5 mq./30 mq. di S.U.c. • 20 mq./30 mq. di S.U.c.
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA	35% della SF. comprensiva del verde privato
VERDE PRIVATO MIN. 25%	25% effettivamente destinato a giardino e aiuole
DISTANZE: <ul style="list-style-type: none"> • dai confini di proprietà • dalle strade interne • dalle strade esterne • dai limiti di zona D, E, F, G • fra pareti finestrate 	<ul style="list-style-type: none"> • ml 5,00 (dal limite di zona omogenea C) • Come da P.P. • Come Codice della Strada • ml 5,00 • ml 10,00

NOTE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

(°) Per nuovi insediamenti delle funzioni C.3 è richiesta l'acquisizione preventiva del parere del Servizio d'Igiene Pubblica.

- 26) La trasformazione di questi comparti in ambiti residenziali è vincolata all'impianto ed alla costituzione di un bosco di pianura, ad integrazione delle zone naturalistiche dei laghi di Calvetro adiacenti, nella misura di almeno 2 essenze d'alto fusto ogni 100 mq. Il progetto urbanistico dovrà valutare attentamente lo scolo delle acque superficiali e la verifica idraulica della portata del rio S. Faustino.
- 27) Oltre alle zone in cui è previsto il rimboschimento, è consentito il mantenimento d'assetto agricoli tipici della zona, per una superficie non maggiore del 25% di quella totale.
- 28) Gli ambiti coinvolti da questa previsione urbanistica sono specificamente individuati nelle tavole di VG al PRG in scala 1/5000 con apposita delimitazione. Le zone edificabili sono unicamente quelle indicate nella suddetta cartografia, in altri termini, il P.P. non potrà modificare tale superficie di zona omogenea C. Tali zone dovranno essere sottoposte ad un unico P.P. d'iniziativa pubblico/privata e potranno essere realizzate anche per stralci, così come indicativamente rappresentato nella cartografia in scala 1/5000.
- 29) Le zone omogenee, così definite, si considerano al lordo degli standard che dovranno essere ricavati al loro interno o, ad eccezione dei parcheggi pubblici, ai sensi del comma 9 dell'art.46 della LR 47/78, destinate in altri ambiti come da Piano dei Servizi.
- 30) Sino alla data di presentazione del P.P. d'iniziativa pubblica/privata, sulle aree interessate da tale previsione, sono possibili tutti gli interventi prescritti per le aree agricole E1.

- 31) Nel caso in cui, in questi ambiti, siano presenti edifici classificati come Beni culturali, gli stessi sono assoggettati alla specifica disciplina particolareggiata.
- 32) La progettazione del verde dovrà rispettare le prescrizioni dell'art. 10 del Regolamento del Verde in vigore.
- 33) Gli edifici inclusi entro la fascia di rispetto stradale potranno essere recuperati riconfermando esclusivamente la superficie utile esistente: tra gli interventi ammessi s'individua anche l'ampliamento dei fronti non direttamente prospicienti la strada.
- 34) Tutti gli interventi dovranno rispettare e recepire le prescrizioni, direttive, indicazioni e raccomandazioni contenute nella Relazione Geologica e nella Relazione Idraulica, allegate al P.R.G. relative all'area d'intervento.
- 35) Per tali zone gli indirizzi per il riassetto del paesaggio sono prescrittivi.
- 36) Nelle sottozone **C2, C3 e C4**, per le quali sono predeterminate superfici utili ammesse, numero dei piani fuori terra ed alloggi massimi, quando specificati nel numero, in sostituzione degli indici tradizionali, sono assegnati i seguenti valori:

DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI MASSIMI DA RISPETTARE NELLA FASE D'URBANIZZAZIONE.

COMPARTI	ST (mq)	S.U.C. e ALLOGGI PRIVATI							
		S.U.C. Totale	Alloggi Totale	S.U.C. per attrezzature pubbliche	S.U.C. a prevalente destinaz. residenziale	S.U.C. convenzion. (°°)	Alloggi convenzion.	S.U.C. non convenzion.	Alloggi non convenzion.
FONTANA	99.147	12.393(\$)	124(\$)	0	12.393 (\$)	1.593	16	10.800	108
BOSCO URBANO	80.200	3.760 (*)	36(*)	0	3.760 (*)	0	0	3.760 (*)	36(*)
NORD 1	34.425	8.606	43	4.303	4303	1196	12	3.107	31
NORD 2	100.594	25.148	126	12574	12574	0	0	12574	126
Zona Centrale ENEL-	55011	13.753	138	0	13.753	3753	38	10.000	100
PADULI NORD (**)	30.200	7.550	75	0	7.550	0	0	7.550	75
PADULI SUD (**)	129.022	32.256	323	0	32.256	7.256	73	25.000	250
COMPARTI "C2" P.R.U.	36938 (°)	14.860	148	0	14.860	0	0	14.860	148

(§) realizzazione privata da aggiungere alle aree a disposizione della P.A. su cui insediare immobili oggetto di delocalizzazione e/o compensazione.

(*) aggiuntivi a quelli ottenibili attraverso il recupero dei fabbricati esistenti.

(°)-dati relativi alla SF.

(**) Tali comparti debbono concorrere alla cessione di ST e S.U.C. d'espansione residenziale.

Gli alloggi in tabella sono vincolanti nel numero massimo e nella S.U.c. massima.

I valori prescritti nella suddetta tabella e qualificati come "S.U.c. convenzionata" e "n.° alloggi convenzionati" sono facoltativi, quindi programmabili e realizzabili esclusivamente se ricompresi all'interno delle diverse forme di ERP e/o edilizia convenzionata, nel rispetto dei criteri fissati dallo Stato e/o dalla Regione. (comma modificato con deliberazione di CC n. 28 del 26.06.2007).

Il Comune, nell'ambito della propria politica sulla casa, dovrà precisare le priorità, le scelte ed i tempi che dovranno contraddistinguere tali determinazioni, nonché eventualmente proporre ai soggetti attuatori possibili accordi per l'utilizzo di modalità costruttive ambientalmente sostenibili. (comma modificato con deliberazione di CC n. 28 del 26.06.2007).

In alternativa, la S.U.c. destinata alle funzioni sopra citate, potrà essere impiegata per lo sviluppo di funzioni complementari alla residenza ammesse nelle zone omogenee C.

Sono pure possibili combinazioni tra le due opzioni sopra menzionate a condizione che non siano superati i valori massimi fissati, circa il numero degli alloggi e la quantità di S.U.c.

Il P.P. dovrà programmare il proprio assetto precisando i lotti e /o gli interventi riconducibili alle suddette tipologie.

Art. 62)

Zone omogenee di tipo "D".

- 1) Sono definite tali le parti del territorio comunale destinate agli insediamenti produttivi e di servizio alla produzione.
- 2) In base alla suddivisione in sottozone la V.G. al P.R.G. prescrive diverse modalità d'intervento che sono dettagliatamente descritte nelle schede seguenti.

- 3) Le funzioni ammesse sono riportate con la sigla di riferimento di cui all'elenco dell'art. 57 in cui viene indicata anche la quantità massima o minima di S.U.c. attribuibile alle diverse funzioni insediabili (principali o complementari).
- 4) Gli interventi ammessi fanno riferimento all'elenco dell'art. 8 delle presenti NTA:
- zone omogenee tipo D.1a, per insediamenti direzionali-terziari; incluse in comparti esistenti e confermati;
 - zone omogenee tipo D.1b, per insediamenti direzionali-terziari di completamento, attuabili mediante intervento diretto;
 - zone omogenee tipo D.1c, per insediamenti direzionali -terziari d'espansione, attuabili mediante P.P. d'iniziativa pubblica;
 - zone omogenee tipo D.2a, per insediamenti di attrezzature tecnico-distributive inclusi in comparti esistenti e/o confermati;
 - zone omogenee tipo D.2b, per insediamenti di attrezzature tecnico-distributive di completamento, attuabili mediante intervento diretto;
 - zone omogenee tipo D.2c, per insediamenti di attrezzature tecnico-distributive d'espansione, attuabili mediante P.P. d'iniziativa pubblica;
 - zone omogenee tipo D.3a, per insediamenti turistico-alberghieri convenzionate e confermate;
 - zone omogenee tipo D.3b, per insediamenti turistico-alberghieri di completamento prevalentemente edificate e confermate;
 - zone omogenee tipo D.3c, per insediamenti turistico-alberghieri d'espansione, attuabili mediante P.P. di iniziativa pubblica;
 - zone omogenee tipo D.4a, per insediamenti ceramici inclusi in P.P.;
 - zone omogenee tipo D.4b, per insediamenti ceramici esistenti, sottoposti ad intervento diretto;
 - zone omogenee tipo D.5a1, per insediamenti manifatturieri inclusi in P.P. in corso d'attuazione;
 - zone omogenee tipo D.5.a2 (insediamenti manifatturieri inclusi in P.P., di cui si conferma l'impianto normativo);
 - zone omogenee tipo D.5b, per insediamenti manifatturieri esistenti, sottoposti ad intervento diretto;
 - zone omogenee tipo D.5c, per insediamenti manifatturieri d'espansione, sottoposti ad intervento urbanistico preventivo;
 - zone omogenee tipo D.6a, per insediamenti di stazioni di carburanti esistenti;
 - zone omogenee tipo D.6b, per insediamenti di stazioni di carburanti di nuovo impianto attuabili mediante intervento diretto.

- zone omogenee tipo D.7a, per insediamenti di attrezzature private d'interesse generale esistenti, attuabili mediante intervento diretto;
- zone omogenee tipo D.7b, per insediamenti di attrezzature private d'interesse generale d'espansione, attuabili mediante P.P. d'iniziativa pubblica;
- zone omogenee tipo D.8a, per attrezzature tecniche di servizio al territorio esistenti;
- zone omogenee tipo D.8b per attrezzature tecniche di servizio al territorio di nuovo impianto, attuabili mediante intervento diretto;
- zone omogenee tipo D.9a per attrezzature tecniche di servizio al sistema produttivo.

Art. 63)**Zone omogenee di tipo D.1a.**

- 1) Nelle zone omogenee tipo D.1a, per insediamenti direzionali-terziari; incluse in comparti esistenti e confermati:

ZONA OMOGENEA D: SOTTOZONA D.1.a (Direzionali-Terziarie in comparti esistenti, confermati)	
DESTINAZIONE PREVALENTE	quella vigente
FUNZIONI AMMESSE, ad esclusione di quelle destinate ad attrezzature pubbliche:	quelle vigenti
TIPO D'INTERVENTO	Diretto, come da P.P. approvato
INTERVENTI AMMESSI	quelli vigenti
S.U.c AMMESSA	quelli vigenti
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	come da P.P. in vigore
ALTEZZA MASSIMA	come da P.P. in vigore
INDICE DI VISUALE LIBERA	come da P.P. in vigore
PARCHEGGI	come da P.P. in vigore
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA	come da P.P. in vigore
DISTANZE:	come da P.P. in vigore
<ul style="list-style-type: none"> • dai confini di proprietà • dal confine stradale • dai limiti di zona A, B, C, E, F, G • fra pareti finestrate 	

- 2) RACCOMANDAZIONI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- a) Si consiglia, nelle aree non ancora eventualmente sistemate, la messa a dimora di piante ad alto fusto, almeno lungo i confini del lotto, nel rispetto delle indicazioni del Regolamento del Verde in vigore;
- b) Nei lotti già facenti parte di lottizzazioni o piani convenzionati e scaduti, in cui le opere d'urbanizzazione sono completate, s'interverrà con indici, parametri e metodi di calcolo delle lottizzazioni e piani medesimi, fino all'esaurimento del programma edilizio previsto.
- c) Nel caso in cui l'intervento attuativo del PP. scada nel corso di validità del P.R.G., si procederà con apposita variante specifica a riclassificare la zona interessata fra quelle di completamento (tipo D1b), normandone le eventuali successive possibilità di trasformazione ed intervento, fatta eccezione per i casi precisati all'art. 10 delle presenti NTA.
- d) Nel caso in cui le proprietà intendano predisporre varianti al P.P. in vigore, tali da dover comportare un riconvenzionamento, le stesse dovranno adeguarsi, per la parte non realizzata, alle prescrizioni dettate per i comparti D.1c, limitatamente agli standard di verde e parcheggi pubblici e predisporre la nuova convenzione della parte variata.

Art. 64)

Zone omogenee di tipo D.1.b

- 1) Nelle zone omogenee tipo D.1.b, per insediamenti direzionali-terziari di completamento, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

ZONA OMOGENEA D: SOTTOZONA D.1.b (Direzionali-Terziarie di completamento)	
DESTINAZIONE PREVALENTE	Direzionalità
FUNZIONI AMMESSE: <ul style="list-style-type: none"> • (MIN. 70%), PREVALENTE • (MAX. 30%), COMPLEMENTARI 	<ul style="list-style-type: none"> • A10, B4, C1, C6, D3, D5, E3-E4 • A1/A9, C4, C6, D2 esclusivamente pensioni locande, ristoranti e similari, G2
TIPO D'INTERVENTO	Diretto
INTERVENTI AMMESSI	Tutti
INDICE EDIFICAZIONE	0,45 mq/mq
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	come da VG al PRG
ALTEZZA MASSIMA	13,50 ml salvo strutture tecnologiche particolari (carroponti, silos, montacarichi, ecc.)
INDICE DI VISUALE LIBERA	0,5
<ul style="list-style-type: none"> • PARCHEGGI D'U1: 	<ul style="list-style-type: none"> • 40 mq./100 mq. di superficie lorda di pavimento

<ul style="list-style-type: none"> • V.P. di U1 • V.P. di U2 	<ul style="list-style-type: none"> • 60 mq./100 mq. di superficie lorda di pavimento • 10 mq./30 mq. di S.U.c.
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA	30% della S.F. comprensiva del verde privato
DISTANZE:	
<ul style="list-style-type: none"> • dai confini di proprietà • dalle strade interne • dalle strade esterne • dai limiti di zona D, E, F, G • fra pareti finestrate 	<ul style="list-style-type: none"> • ml 5,00 • ml.5,00 • come Codice della Strada • ml 5,00 • ml 10,00

2) RACCOMANDAZIONI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- a) Si consiglia la messa a dimora di piante ad alto fusto lungo i confini del lotto.
- b) E', in ogni caso, prescritta la piantumazione di un albero d'alto fusto almeno ogni 100 mq di SF.
- c) Lungo i confini con zone omogenee A, e D, dovranno essere realizzate cortine di verde di efficace protezione nel rispetto del Regolamento del Verde in vigore.
- d) Nel caso di demolizione e ricostruzione, dovranno essere salvaguardate le essenze esistenti e la riedificazione deve avvenire sul piano di sedime del vecchio fabbricato, per almeno un 40% della superficie coperta del precedente fabbricato e assicurando che almeno un 35% della superficie fondiaria rimanga in condizione di permeabilità.
- e) In ogni caso, per edifici con altezza in gronda prossima ai 13,50 ml. i quali necessitano di modesti adeguamenti dell'altezza interna del sottotetto, per un migliore sfruttamento dello stesso, è sempre ammesso l'aumento dell'altezza così come precisato all'art. 38 delle presenti norme, sino al raggiungimento dell'altezza minima per l'agibilità/ abitabilità prescritta.
- f) In tutti i casi in cui l'intervento edilizio aumenti la distribuzione dei carichi sul terreno, dovranno essere rispettate e recepite le prescrizioni, direttive, indicazioni e raccomandazioni contenute nella relazione geologica allegata al PRG, relative all'area d'intervento, ove esistenti.
- g) Il rispetto del parametro di Superficie Permeabile è richiesto per gli interventi edilizi ad eccezione di quelli sul patrimonio edilizio esistente che non determinano un aumento di carico urbanistico ad eccezione dell'A15, di cui all'art.8.

Art. 65)**Zone omogenee di tipo D.1.c.**

- 1) Nelle zone omogenee tipo D.1.c, per insediamenti direzionali-terziari d'espansione, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

ZONA OMOGENEA D: SOTTOZONA D.1.c (Direzionali-Terziarie d'espansione)	
DESTINAZIONE PREVALENTE	Direzionalità
FUNZIONI AMMESSE: <ul style="list-style-type: none"> • (MIN. 70%), PREVALENTE • (MAX. 30%), COMPLEMENTARI 	<ul style="list-style-type: none"> • A.10, B.4, C.1, C.6, D.3, D.5, E.3-E.4 • A.1/A.9, C.4, C.6, D.2 esclusivamente pensioni locande, ristoranti e similari, G2
TIPO D'INTERVENTO	Preventivo, P.P.
INTERVENTI AMMESSI	Come da scelte del P.P.
INDICE EDIFICAZIONE	0,35 mq/mq
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	come da VG al PRG
ALTEZZA MASSIMA	13,50 ml salvo strutture tecnologiche particolari (carroponti, silos, montacarichi, ecc.)
INDICE DI VISUALE LIBERA	Come da P.P.
PARCHEGGI D'U1 Parcheggi di pertinenza	<ul style="list-style-type: none"> • 10 mq./100mq. S.U.c. • Come da art. 46
AREE DI U2: <ul style="list-style-type: none"> • P. U2 • V.P. U2 	<ul style="list-style-type: none"> • 100 mq/100 mq di S.U.c (^) • 40 mq/100 mq. S.U.c. • 60 mq./100 mq. S.U.c
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA	35% della S.F. comprensiva del verde privato
DISTANZE: <ul style="list-style-type: none"> • dai confini di proprietà • dalle strade interne • dalle strade esterne • dai limiti di zona D, E, F, G • fra pareti finestrate 	<ul style="list-style-type: none"> • ml 5,00 • come da P.P. • come Codice della Strada • ml 5,00 • ml 10,00

(^) superficie lorda di pavimento

- 2) Lungo i confini con zone omogenee A e D, dovranno essere realizzate cortine di verde di efficace protezione nel rispetto del Regolamento del Verde in vigore. E' prescritta, in ogni caso, la piantumazione di un albero almeno ogni 100 mq di SF.
- 3) Nel caso di demolizione e ricostruzione, dovranno essere salvaguardate le essenze esistenti e la riedificazione deve avvenire sul piano di sedime del vecchio fabbricato, per almeno un 40% della superficie coperta del precedente fabbricato e assicurando che almeno un 35% della superficie fondiaria rimanga in condizione di permeabilità.

- 4) In ogni caso, per edifici con altezza in gronda prossima ai 13,50 ml. i quali necessitano di modesti adeguamenti dell'altezza interna del sottotetto, per un migliore sfruttamento dello stesso, è sempre ammesso l'aumento dell'altezza così come precisato all'art. 38 delle presenti norme, sino al raggiungimento dell'altezza minima per l'agibilità/ abitabilità prescritta.
- 5) In tutti i casi in cui l'intervento edilizio aumenti la distribuzione dei carichi sul terreno, dovranno essere rispettate e recepite le prescrizioni, direttive, indicazioni e raccomandazioni, contenute nella relazione geologica allegata al P.R.G., relative all'area d'intervento, ove esistenti.
- 6) Il rispetto del parametro di Superficie Permeabile è richiesto per gli interventi edilizi ad eccezione di quelli sul patrimonio edilizio esistente che non determinano un aumento di carico urbanistico ad eccezione dell'A.15, di cui all'art.8.

Art. 66)

Zone omogenee di tipo D.2.a

- 1) Nelle zone omogenee tipo D.2a, per insediamenti di attrezzature tecnico-distributive inclusi in comparti esistenti e confermati, s'applicano le seguenti prescrizioni:

ZONA OMOGENEA D: SOTTOZONA D.2.a (Attrezzature tecnico distributive in P.P. vigenti)	
DESTINAZIONE PREVALENTE	come da P.P. vigente
FUNZIONI AMMESSE	come da P.P. vigente
TIPO D'INTERVENTO	Diretto, come da P.P. approvato
INTERVENTI AMMESSI	come da P.P. vigente
INDICE DI EDIFICAZIONE	come da P.P. vigente
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	come da P.P. vigente
ALTEZZA MASSIMA	come da P.P. vigente
INDICE DI VISUALE LIBERA	come da P.P. vigente
PARCHEGGI	come da P.P. vigente
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA	come da P.P. vigente
DISTANZE:	come da P.P. vigente
<ul style="list-style-type: none"> • dai confini di proprietà • dal confine stradale • dai limiti di zona A, B, C, E, F, G • fra pareti finestrate 	

- 2) RACCOMANDAZIONI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI:
- a) Si consiglia, nelle aree non ancora eventualmente sistemate, la messa a dimora di piante ad alto fusto, almeno lungo i confini del lotto, nel rispetto delle indicazioni del Regolamento del Verde in vigore;
 - b) Nel caso in cui le proprietà intendano predisporre varianti al P.P. in vigore, tali da dover comportare un riconvenzionamento, le stesse dovranno adeguarsi, per la parte non realizzata, alle prescrizioni urbanistiche, limitatamente agli standard del verde e dei parcheggi pubblici, dettate per i comparti D1c e predisporre la nuova convenzione della parte variata.
- 3) Nelle zone omogenee di tipo D.2a, per insediamenti di attrezzature tecnico-distributive previste con la V.P. al P.R.G. del 1996, sono prescritte le seguenti norme:

ZONA OMOGENEA D: SOTTOZONA D.2.a (Attrezzature tecnico distributive in P.P. previsti con la V.P. al P.R.G. del 1996)	
DESTINAZIONE PREVALENTE	Distribuzione all'ingrosso
FUNZIONI AMMESSE	A.10, B.4, C.1 ad esclusione di negozi e botteghe, C.6, D.8, C.2, C.3, D.3, E.3-E.4, A1/A.9 limitatamente agli alloggi di custodia (*), C.4
TIPO D'INTERVENTO	Preventivo: P.P.
INTERVENTI AMMESSI	Tutti
INDICE DI EDIFICAZIONE U.T.	0,45 mq/mq 0,60 mq/mq per tipologie a schiera
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	Comparto di P.P.
ALTEZZA MASSIMA	10 ml
INDICE DI VISUALE LIBERA	0,5
<ul style="list-style-type: none"> • Parcheggi di U1 • Parcheggi di pertinenza 	<ul style="list-style-type: none"> • 10 mq/100mq di S.u.c. • come da art. 46 delle presenti NTA
AREE di U2: <ul style="list-style-type: none"> • P. di U2 • V.P. di U2 	<ul style="list-style-type: none"> • 15% della S.T. • 5% della S.T. • 10% della S.T.
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA	30% della S.F. complessiva del verde privato
DISTANZE: <ul style="list-style-type: none"> • dai confini di proprietà • dalle strade interne • dalle strade esterne 	<ul style="list-style-type: none"> • 5,00 ml • come da P.P. • come da Codice della Strada

• dai limiti di zona	• 5,00 ml
• fra pareti finestrate	• 10,00 ml

(*) Non maggiore di 1 per ciascuna attività e non superiore a 150 mq. di S.u.c.

Art. 67)

Zone omogenee di tipo D.2.b.

- 1) Nelle zone omogenee tipo D.2.b, per insediamenti di attrezzature tecnico-distributive di completamento, sono prescritte le seguenti norme:

ZONA OMOGENEA D: SOTTOZONA D.2.b (Attrezzature tecnico distributive di completamento)	
DESTINAZIONE PREVALENTE	Commerciale, espositiva
FUNZIONI AMMESSE: • (MIN. 70%), PREVALENTE • (MAX. 30%), COMPLEMENTARI	• C3, C2, C6, D8, E1, E3-E4, F10 (*), G3 (^) • A1/A9 ("), C1 ad esclusione di negozi e botteghe
TIPO D'INTERVENTO	Diretto
INTERVENTI AMMESSI	Tutti,
INDICE EDIFICAZIONE UT	0,60 mq/mq
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	600 mq, ovvero lotto preesistente alla data d'adozione
ALTEZZA MASSIMA	10,00 ml salvo altezze maggiori per particolari attività produttive o porzioni delle stesse previa valutazione della P.A.
INDICE DI VISUALE LIBERA	0,5
• Parcheggi di U1 • Parcheggi di pertinenza	• 10 mq./100 mq. (+) di SUC come da art. 45 • come da art. 46
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA	10% della S.F.
VERDE PERMEABILE	5% della S.F.
DISTANZE: • dai confini di proprietà • dalle strade interne • dalle strade esterne	• ml 5,00 • ml.5,00 • come Codice della Strada

<ul style="list-style-type: none">• dai limiti di zona• fra pareti finestrate	<ul style="list-style-type: none">• ml 5,00• ml 10,00
--	--

NOTE:

(*) limitatamente alle zone inserite in un contesto che consenta l'espletamento dell'attività sotto il profilo igienico sanitario;

(^) limitatamente alle aree attrezzate per campers e roulotte;

(“) non più di uno per unità produttiva destinata alla proprietà o alla custodia e non maggiore di 150 mq. di S.u.c.;

- 2) E', in ogni caso, prescritta la piantumazione di un albero d'alto fusto almeno ogni 100 mq di SF.
- 3) Lungo i confini con le altre zone omogenee dovranno essere realizzate cortine di verde di efficace protezione nel rispetto del Regolamento del Verde in vigore.
- 4) Nel caso di demolizione e ricostruzione, dovranno essere salvaguardate le essenze esistenti e la riedificazione deve avvenire sul piano di sedime del vecchio fabbricato, per almeno un 40% della superficie coperta del precedente fabbricato e assicurando che almeno un 10% della superficie fondiaria rimanga in condizione di permeabilità.
- 5) In ogni caso, per edifici esistenti con altezza in gronda prossima ai 10,00 ml. i quali necessitano di modesti adeguamenti dell'altezza interna del sottotetto, per un migliore sfruttamento dello stesso, è sempre ammesso l'aumento dell'altezza così come precisato all'art. 38 delle presenti norme, sino al raggiungimento dell'altezza minima per l'agibilità/abitabilità prescritta.
- 6) In tutti i casi in cui l'intervento edilizio aumenti la distribuzione dei carichi sul terreno, dovranno essere rispettate e recepite le prescrizioni, direttive, indicazioni e raccomandazioni contenute nella relazione geologica allegata al PRG, relative all'area d'intervento, ove esistenti.
- 7) Il rispetto del parametro di Superficie Permeabile è richiesto per gli interventi edilizi, ad eccezione di quelli previsti sul patrimonio edilizio esistente che non determinano un aumento di carico urbanistico.

Art. 68)

Zone omogenee di tipo D.2.c.

- 1) Nelle zone omogenee tipo D.2c, per insediamenti di attrezzature tecnico-distributive di espansione, sono prescritte le seguenti norme:

ZONA OMOGENEA D: SOTTOZONA D.2.c (Attrezzature tecnico distributive d'espansione)	
DESTINAZIONE PREVALENTE	Commerciale, espositiva
FUNZIONI AMMESSE:	
<ul style="list-style-type: none"> • (MIN. 60%), PREVALENTE • (MAX. 40%), COMPLEMENTARI 	<ul style="list-style-type: none"> • A10, B4, C1, C6, D3, D5, E3-E4 • A1/A9, C4, C6, D2 esclusivamente pensioni locande, ristoranti e similari, G2
TIPO D'INTERVENTO	Preventivo, P.P.
INTERVENTI AMMESSI	Come da scelte del P.P.
INDICE EDIFICAZIONE	0,35 mq/mq
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	come da VG al PRG
ALTEZZA MASSIMA	10,50 ml salvo strutture tecnologiche particolari
INDICE DI VISUALE LIBERA	Come da P.P.
PARCHEGGI D'U1:	40 mq./100 mq. di superficie lorda di pavimento
<ul style="list-style-type: none"> • Parcheggi di pertinenza • V.P. di U1 	<ul style="list-style-type: none"> • Come da art. 46 • 60 mq./100 mq. di superficie lorda di pavimento
AREE DI U2:	
<ul style="list-style-type: none"> • P. U2 • V.P. U2 	<ul style="list-style-type: none"> • 15 % della S.T • 5% della S.T. • 10% della S.T.
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA	30% della S.F. comprensiva del verde privato
DISTANZE:	
<ul style="list-style-type: none"> • dai confini di proprietà • dalle strade interne • dalle strade esterne • dai limiti di zona D, E, F, G • fra pareti finestrate 	<ul style="list-style-type: none"> • ml 5,00 • come da P.P. • come Codice della Strada • ml 5,00 • ml 10,00

- 2) Lungo i confini con zone omogenee A e D, dovranno essere realizzate cortine di verde di efficace protezione nel rispetto del Regolamento del Verde in vigore. E' prescritta, in ogni caso, la piantumazione di un albero almeno ogni 100 mq di SF.

- 3) Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici, dovranno essere salvaguardate le essenze esistenti e assicurandosi che almeno un 30% della superficie fondiaria rimanga in condizione di permeabilità.
- 4) In ogni caso, per edifici con altezza in gronda prossima ai 10,50 ml. i quali necessitano di modesti adeguamenti dell'altezza interna del sottotetto, per un migliore sfruttamento dello stesso, è sempre ammesso l'aumento dell'altezza così come precisato all'art. 38 delle presenti norme, sino al raggiungimento dell'altezza minima per l'agibilità/ abitabilità prescritta.
- 5) In tutti i casi in cui l'intervento edilizio aumenti la distribuzione dei carichi sul terreno, dovranno essere rispettate e recepite le prescrizioni, direttive, indicazioni e raccomandazioni contenute nella relazione geologica allegata al PRG, relative all'area d'intervento, ove esistenti.
- 6) Il rispetto del parametro di Superficie Permeabile è richiesto per gli interventi edilizi ad eccezione di quelli sul patrimonio edilizio esistente che non determinano un aumento di carico urbanistico ad eccezione dell'A.15, di cui all'art.8.

Art. 69)

Zone omogenee di tipo D.3.a.

- 1) Nelle zone omogenee tipo D.3a, per insediamenti d'attrezzature turistico-alberghiere inclusi in comparti esistenti e confermati, s'applicano le seguenti prescrizioni:

ZONA OMOGENEA D: SOTTOZONA D.3.a (Attrezzature turistico-alberghiere in P.P. vigenti)	
DESTINAZIONE PREVALENTE	come da P.P. vigente
FUNZIONI AMMESSE	come da P.P. vigente
TIPO D'INTERVENTO	Diretto, come da P.P. approvato
INTERVENTI AMMESSI	come da P.P. vigente
INDICE DI EDIFICAZIONE	come da P.P. vigente
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	come da P.P. vigente
ALTEZZA MASSIMA	come da P.P. vigente
INDICE DI VISUALE LIBERA	come da P.P. vigente
PARCHEGGI	come da P.P. vigente
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA	come da P.P. vigente
DISTANZE:	come da P.P. vigente
<ul style="list-style-type: none"> • dai confini di proprietà 	

<ul style="list-style-type: none"> • dal confine stradale • dai limiti di zona A, B, C, E, F, G • fra pareti finestrate 	
--	--

2) RACCOMANDAZIONI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- a) Si consiglia, nelle aree non ancora eventualmente sistemate, la messa a dimora di piante ad alto fusto, almeno lungo i confini del lotto, nel rispetto delle indicazioni del Regolamento del Verde in vigore;
- b) Nel caso in cui le proprietà intendano predisporre varianti al P.P. in vigore, tali da dover comportare un riconvenzionamento, le stesse dovranno adeguarsi, per la parte non realizzata, alle prescrizioni urbanistiche, limitatamente agli standard del verde e dei parcheggi pubblici, dettate per i comparti D1c e predisporre la nuova convenzione della parte variata.

Art. 70)**Zone omogenee di tipo D.3.b.**

- 1) Nelle zone omogenee tipo D.3b, per insediamenti turistico-alberghieri esistenti e confermati sono prescritte le seguenti norme:

ZONA OMOGENEA D: SOTTOZONA D.3.b (attrezzature turistico alberghiere esistenti)	
DESTINAZIONE PREVALENTE	Ricettivo-alberghiero
FUNZIONI AMMESSE:	
<ul style="list-style-type: none"> • (MIN. 65%) PREVALENTI • (MAX. 35%) COMPLEMENTARI 	<ul style="list-style-type: none"> • D2, B1, C6, A10, C1 (+) • D6, C4, B6, A1/A9 (+)
TIPO D'INTERVENTO	Diretto
INTERVENTI AMMESSI	Tutti escluso A13
U.F.	Incremento del 20% rispetto all'esistente
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	indicazioni di PRG
ALTEZZA MASSIMA	13,50 ml
INDICE DI VISUALE LIBERA	0,5
PARCHEGGI U1	40/100 mq. S.U. calp. lorda
PARCHEGGI DI PERTINENZA	1p.a. ogni camera da letto
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA	25% della S.F. comprensiva del verde privato
DISTANZE:	
<ul style="list-style-type: none"> • dai confini di proprietà • dal confine stradale 	<ul style="list-style-type: none"> • m 5,00 • m 6,00 o allineamento prevalente

<ul style="list-style-type: none"> • dai limiti di zona D, E, F, G • fra pareti finestrate 	<ul style="list-style-type: none"> • m 5,00 • m 10,00 salvo preesistenze
--	--

- 2) L'adeguamento ai parametri edilizi ed urbanistici di cui al presente articolo, è obbligatorio nel caso d'intervento A.3 (a condizione che l'intervento interessi il 50% della S.U.c.istente e/o volume vuoto per pieno, limite non superabile anche con più interventi), A.4, A.10, A.12 (a condizione che l'intervento interessi una S.U.c. uguale o maggiore del 30% della S.U.c. esistente e/o volume vuoto per pieno, limite non superabile anche con più interventi), mentre negli altri casi devono essere rispettati esclusivamente i parametri significativi della trasformazione richiesta.
- 3) L'eventuale ampliamento dei volumi dovrà avvenire nel rispetto degli allineamenti stradali preesistenti e nel rispetto del criterio della visuale libera dai confini (con un minimo di 5,00 ml) e dagli edifici finitimi e, inoltre, potrà essere realizzato anche mediante sopraelevazione.
- 4) Nel caso di demolizione e ricostruzione d'edifici, dovranno essere salvaguardate le essenze esistenti e assicurandosi che almeno un 30% della superficie fondiaria rimanga in condizione di permeabilità.
- 5) In ogni caso, per edifici con altezza in gronda prossima ai 10,50 ml. i quali necessitano di modesti adeguamenti dell'altezza interna del sottotetto, per un migliore sfruttamento dello stesso, è sempre ammesso l'aumento dell'altezza così come precisato all'art. 38 delle presenti norme, sino al raggiungimento dell'altezza minima per l'agibilità/ abitabilità prescritta.
- 6) In tutti i casi in cui l'intervento edilizio aumenti la distribuzione dei carichi sul terreno, dovranno essere rispettate e recepite le prescrizioni, direttive, indicazioni e raccomandazioni contenute nella relazione geologica allegata al P.R.G., relative all'area d'intervento, ove esistenti.
- 7) Il rispetto del parametro di Superficie Permeabile è richiesto per gli interventi edilizi, ad eccezione di quelli previsti per il patrimonio edilizio esistente che non determinano un aumento di carico urbanistico ad eccezione dell'A.15, di cui all'art. 8.

Art. 71)

Zone omogenee di tipo D.3.c.

- 1) Nelle zone omogenee tipo D.3c, per insediamenti turistico-alberghieri di nuova previsione sono prescritte le seguenti norme:

ZONA OMOGENEA D: SOTTOZONA D.3.c (alberghiere di progetto)	
DESTINAZIONE PREVALENTE	Ricettivo-alberghiero
FUNZIONI AMMESSE:	
<ul style="list-style-type: none"> • (MIN. 65%) PREVALENTI • (MAX. 35%) COMPLEMENTARI 	<ul style="list-style-type: none"> • D2, B1, C6, A10, C1 (+) • D6, C4, B6, A1/A9 (+)
TIPO D'INTERVENTO	P.P.
INTERVENTI AMMESSI	Tutti escluso A13
U.T.	0,35 mq./mq.
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	indicazioni di PRG
ALTEZZA MASSIMA	9,00 ml
INDICE DI VISUALE LIBERA	0,5
<ul style="list-style-type: none"> • Parcheggi di U1 • Parcheggi di pertinenza • Verde pubblico 	<ul style="list-style-type: none"> • 40mq./100 mq. Sup. calp. lorda • 1 p.a. ogni camera da letto • 60 mq. / 100 mq. S.U.c
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA	25%
DISTANZE:	
<ul style="list-style-type: none"> • dai confini di proprietà • dal confine stradale • dai limiti di zona D, E, F, G • fra pareti finestrate 	<ul style="list-style-type: none"> • m 5,00 • m 6,00 o allineamento prevalente • m 5,00 • m 10,00 salvo preesistenze

- 2) Lungo i confini con zone omogenee G, dovranno essere realizzate cortine di verde d'efficace protezione nel rispetto del Regolamento del Verde in vigore. E' prescritta, in ogni caso, la piantumazione di un albero almeno ogni 50 mq di SF.
- 3) Gli edifici in progetto dovranno assumere un'architettura che attinga dal linguaggio edilizio rurale, tipico della zona.
- 4) L'azzonamento definito dalla V.G. al P.R.G., in tal caso è vincolante.
- 5) In sede di P.P. di iniziativa pubblica dovrà essere previsto che la quota almeno del 60% dell'intervento sia riservata all'attività alberghiera. In questo ambito le attività commerciali e di servizio, purchè non di pubblico esercizio, dovranno essere collegate funzionalmente al corpo di fabbrica alberghiero. La quota di residenza potrà essere realizzata solo dopo l'avvio dei lavori relativi all'attività alberghiera. (+)

Art. 72)

Zone omogenee di tipo D.4.a

- 1) Nelle zone omogenee tipo D.4a, per insediamenti ceramici inclusi in P.P.; devono essere rispettati i seguenti parametri:

ZONA OMOGENEA D: SOTTOZONA D.4.a (Insed.ceramici inclusi in P.P. e confermati)	
DESTINAZIONE PREVALENTE	quella vigente
FUNZIONI AMMESSE: • (MIN. 70%) PREVALENTI • (MAX. 30%) COMPLEMENTARI	quelle vigenti
TIPO D'INTERVENTO	Diretto, in quanto già approvato il P.P.
INTERVENTI AMMESSI	quelli vigenti
INDICE EDIFICAZIONE	quelli vigenti
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	come da P.P. in vigore
ALTEZZA MASSIMA	come da P.P. in vigore
INDICE DI VISUALE LIBERA	come da P.P. in vigore
PARCHEGGI	come da P.P. in vigore
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA	come da P.P. in vigore
DISTANZE: • dai confini di proprietà • dal confine stradale • dai limiti di zona A, B, C, E, F, G • fra pareti finestrate	come da P.P. in vigore

- 2) RACCOMANDAZIONI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI:
- a) Si consiglia, nelle aree non ancora eventualmente sistemate, la messa a dimora di piante ad alto fusto, almeno lungo i confini del lotto, nel rispetto delle indicazioni del Regolamento del Verde in vigore;
 - b) Nel caso in cui le proprietà intendano predisporre varianti al P.P. in vigore, tali da dover comportare un riconvenzionamento, le stesse dovranno adeguarsi, per la parte non realizzata, alle prescrizioni urbanistiche, limitatamente agli standard del verde e dei parcheggi pubblici, dettate per i comparti D1c e predisporre la nuova convenzione della parte variata.

Art. 73)

Zone omogenee di tipo D.4.b.

- 1) Nelle zone omogenee tipo D.4.b, insediamenti ceramici esistenti e confermati valgono le seguenti prescrizioni:

ZONA OMOGENEA D: SOTTOZONA D.4.b (insediamenti ceramici esistenti)	
DESTINAZIONE PREVALENTE	D1, D7 limitat. Att. ceramiche
DESTINAZIONE COMPLEMENTARE	A1/A9 limit. Alloggio Custodia (^)
TIPO D'INTERVENTO	Diretto
INTERVENTI AMMESSI	Tutti, escluso A4 (')
INDICE EDIFICAZIONE	0,60 mq/mq
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	Lotto di pertinenza catastale
ALTEZZA MASSIMA	10,00 ml salvo altezze maggiori per particolari attività produttive o porzioni delle stesse
INDICE DI VISUALE LIBERA	0,5
<ul style="list-style-type: none"> • PARCHEGGI D'UI • PARCHEGGI DI PERTINENZA 	<ul style="list-style-type: none"> • 5% della S.F. • come da art. 46
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA	25 % della S.F.
VERDE PERMEABILE MINIMO	20% della S.F.
DISTANZE: <ul style="list-style-type: none"> • dai confini di proprietà • dalle strade interne • dalle strade esterne • dai limiti di zona • fra pareti finestrate 	<ul style="list-style-type: none"> • ml 5,00 • ml.5,00 • come Codice della Strada • ml 5,00 • ml 10,00

NOTE:

(^) non più di uno per unità produttiva ed in ragione di 150 mq. di S.U.c.;

(') comunque subordinato al rispetto di quanto prescritto nel Protocollo d'intesa del Bacino delle ceramiche.

2) RACCOMANDAZIONI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- a) Si consiglia la messa a dimora di piante ad alto fusto lungo i confini dell'area d'intervento.
- b) Oltre alla permanenza dell'attività esistente è pure ammesso il trasferimento di ceramiche ricomprese all'interno del Bacino delle Ceramiche, nel rispetto degli indici di zona e

del Protocollo d'Intesa attualmente in vigore. Tale intervento deve avvenire attraverso P.P. e corrispondere gli standard previsti per le zone D5c qualora trattasi d'intervento di demolizione e ricostruzione, ovvero di intervento che comporti l'integrale ristrutturazione dell'edificio industriale e dell'area di pertinenza.

Nel caso di semplice riutilizzo delle strutture edificate esistenti e purché non vi sia aumento di carico inquinante rispetto a quello precedente, è sufficiente il rispetto degli standard previsti per i comparti D5b.

- c) Le aree cortilive potranno essere utilizzate per lo stoccaggio dei materiali di lavorazione o del prodotto finito.
- d) E' impedita la realizzazione di strutture non fisse al suolo.
- e) Nel caso di dismissione dell'attività è possibile, previa bonifica delle aree, recuperare le stesse e gli edifici per l'insediamento di attività di tipo:

C6, D5, C1, C3, C2, D8, A10, B4, B5, C4, D3, D6, E1, E3-E4, G1, D1, D2 quest'ultima limitatamente ai fronti prospettanti sulla S.S. 9 e sulla S.P. 51,

attraverso la preventiva redazione di un P.P. d'iniziativa pubblica, esteso al comparto da definirsi in sede Pubblica.

- f) Il P.P. dovrà, nel caso di demolizione e ricostruzione adeguarsi all'indice di zona sopra riportato; nel caso di riutilizzo degli edifici esistenti si potrà utilizzare tutta la S.U. preesistente.
 - g) Il P.P. dovrà, tra le funzioni ammissibili di cui al presente articolo, scegliere quelle tra loro effettivamente compatibili.
- 3) Sono tra loro compatibili le funzioni:
- a) C6, intendendo silos di parcheggi, con D5, A10, C1, B4, B5, C4, D3, D6, E1, G1, D2, limitatamente ai fronti prospettanti la S.S. n.°9 e la S.P. n.°51, una residenza di custodia per ogni attività produttiva, comprensiva dei C6 di pertinenza, ad esclusione delle funzioni A10, oltre ai servizi pubblici conseguenti;
 - b) C6, intendendo silos di parcheggi, con C1, limitatamente alle funzioni ristorative, C3, D8, D3 limitatamente ai cinematografi, D6, E1, E3-E4, D1, D7, D2, limitatamente ai fronti prospettanti la S.S. n. 9 e la S.P. n. 51, una residenza di custodia per ogni attività produttiva, comprensiva dei C6 di pertinenza;
 - c) C6, intendendo silos di parcheggi, con C1, limitatamente alle funzioni ristorative, B6, C4, D3, G1, D2, limitatamente ai fronti prospettanti la S.S. n. 9 e la S.P. n.°51, una residenza di custodia per ogni attività produttiva, comprensiva dei C6 di pertinenza.
- 4) In sede di P.P., a seguito delle funzioni prescelte, dovranno essere applicati tutti i parametri urbanistici e gli standard pubblici riferiti alla specifica zona, o sottozona omogenea, che, per

maggior analogia, si riferisce al raggruppamento di funzioni prescelto. Qualora siano compresenti funzioni appartenenti a piú sottozone, si applicano i parametri riferiti alla zona omogenea prevalente.

- 5) I parcheggi di pertinenza dovranno rispettare quanto prescritto all'art. 46 per ciascuna funzione insediata.
- 6) E' prescritta, in ogni caso, la piantumazione di un albero d'alto fusto, almeno ogni 100 mq di SF.
- 7) Lungo i confini con zone omogenee A e D, dovranno essere realizzate cortine di verde di efficace protezione, nel rispetto del Regolamento del Verde in vigore.
- 8) Nel caso di demolizione e ricostruzione, dovranno essere salvaguardate le essenze esistenti e assicurandosi che almeno un 25% della superficie fondiaria rimanga in condizione di permeabilità.
- 9) In tutti i casi in cui l'intervento edilizio aumenti la distribuzione dei carichi sul terreno, dovranno essere rispettate e recepite le prescrizioni, direttive, indicazioni e raccomandazioni contenute nella relazione geologica allegata al PRG, relative all'area d'intervento, ove esistenti.
- 10) Il rispetto del parametro di Superficie Permeabile è richiesto per gli interventi edilizi, ad eccezione di quelli previsti sul patrimonio edilizio esistente che non determinano un aumento di carico urbanistico.

Art. 74)

Zone omogenee di tipo D.5.a.

- 1) Nelle zone omogenee tipo D.5a, per insediamenti manifatturieri inclusi in comparti esistenti e/o confermati dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

ZONA OMOGENEA D: SOTTOZONA D.5.a1 (Insed. manifatturieri inclusi in P.P. in corso d'attuazione e confermati)	
DESTINAZIONE PREVALENTE	Manifatturiera produttiva
FUNZIONI AMMESSE	Come da P.P.
TIPO D'INTERVENTO	Diretto, in quanto già approvato il P.P.

INTERVENTI AMMESSI	Come da P.P.
INDICE EDIFICAZIONE	Come da P.P. approvato
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	come da P.P. approvato
ALTEZZA MASSIMA	come da P.P. approvato
INDICE DI VISUALE LIBERA	come da P.P. approvato
PARCHEGGI	come da P.P. approvato
AREE D'U1	come da P.P. approvato
AREE D'U2	come da P.P. approvato
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA	come da P.P. approvato
DISTANZE: <ul style="list-style-type: none"> • dai confini di proprietà • dal confine stradale • dai limiti di zona D, E, F, G • fra pareti finestrate 	come da P.P. approvato

- 2) Nel caso in cui l'intervento attuativo del PP. scada nel corso di validità del P.R.G., si procederà con apposita variante specifica a riclassificare la zona interessata fra quelle di completamento (tipo D.5.b) limitatamente alle zone manifatturiere e ad altre zone omogenee di completamento corrispondenti, per le funzioni extramanifatturiere.

- 3) Nel caso in cui le proprietà intendano predisporre varianti al P.P. in vigore, tali da dover comportare un riconvenzionamento, le stesse dovranno adeguarsi, per la parte non realizzata, alle prescrizioni dettate per i comparti D.5.b. e predisporre la nuova convenzione della parte variata.

ZONA OMOGENEA D: SOTTOZONA D.5.a2 (insediamenti manifatturieri inclusi in P.P. di cui si conferma l'impianto normativo)	
DESTINAZIONE PREVALENTE	Manifatturiere e produttive in espansione
FUNZIONI AMMESSE: <ul style="list-style-type: none"> • (MIN. 80%) PREVALENTI • (MAX. 20%) COMPLEMENTARI 	<ul style="list-style-type: none"> • C2, C3, B5 (*), E1, E3-E4, G1 (^), D1, D7 escluse attività ceramiche, D.5, C6 quali silos di parcheggi, • G3 (°), A1/A9 non maggiore di 150 mq. di S.U.c (\$), C.1 limitatamente a pubblici esercizi, D5 limitatamente agli sportelli bancari,
TIPO D'INTERVENTO	Preventivo: P.P.
INTERVENTI AMMESSI	Tutti

INDICE EDIFICAZIONE U.T.	0,45 mq/mq 0,60 mq/mq per tipologie a schiera
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	Comparto di P.R.G.
ALTEZZA MASSIMA	11,50 ml esclusi elementi tecnologici (***)
INDICE DI VISUALE LIBERA	0,5
PARCHEGGI D'U1 PARCHEGGI DI PERTINENZA	7 mq/100 mq. di S.T., come da art. 45 come da art. 46
AREE D'U2: • PARCHEGGI DI U2 • VERDE PUBBLICO DI U2	• 5 mq/100 mq. di S.T. • 15 mq/100 mq. di S.T.
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA	25% della S.F.
VERDE PRIVATO MIN.	15% della S.F.
DISTANZE: • dai confini di proprietà • dalle strade interne • dalle strade esterne • dai limiti di zona • fra pareti finestrate	• ml 10,00 • Come da P.P. • come Codice della Strada • ml 10,00 • ml 10,00

(*) solo se legate alla formazione ed alla ricerca aziendale.

(^) solo se di pertinenza delle aziende (crawl aziendale).

(°) limitatamente ai campers ed alle roulotte.

(\$) nella misura di un alloggio per unità produttiva,

(***) previa approvazione dell'Amministrazione Comunale

Art. 75)

Zone omogenee di tipo D.5.b.

- 1) Nelle zone omogenee tipo D.5.b, per insediamenti manifatturieri esistenti e confermati; s'applicano le seguenti prescrizioni:

ZONA OMOGENEA D: SOTTOZONA D.5.b (insediamenti manifatturieri esistenti)	
DESTINAZIONE PREVALENTE	Manifatturiere e produttive in genere
FUNZIONI AMMESSE: • (MIN. 80%) PREVALENTI	• C2, C3, B5 (*), E1, E3-E4, G1 (^), D1, D7 escluse attività ceramiche, C6 quali silos di parcheggi,

<ul style="list-style-type: none"> (MAX. 20%) COMPLEMENTARI 	<ul style="list-style-type: none"> G3 (°°), A1/A9 non maggiore di 150 mq. di S.U.c (\$)
TIPO D'INTERVENTO	Diretto (**)
INTERVENTI AMMESSI	Tutti
INDICE EDIFICAZIONE	0,60 mq/mq (**)
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	Lotto di P.R.G. (**)
ALTEZZA MASSIMA	11,50 ml, esclusi elementi tecnologici(*+)
INDICE DI VISUALE LIBERA	0,5
<ul style="list-style-type: none"> PARCHEGGI D'U1 PARCHEGGI DI PERTINENZA 	<ul style="list-style-type: none"> 5% della S.F. come da art. 46
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA	25% della S.F.
VERDE PRIVATO MIN.	15% DELLA S.F.
DISTANZE: <ul style="list-style-type: none"> dai confini di proprietà dalle strade interne dalle strade esterne dai limiti di zona fra pareti finestrate 	<ul style="list-style-type: none"> ml 5,00 ml.5,00 come Codice della Strada ml 5,00 ml 10,00

NOTE:

(*) solo se legate alla formazione ed alla ricerca aziendale.

(^) solo se di pertinenza delle aziende (crawl aziendale).

(°°) limitatamente ai campers ed alle roulotte.

(\$) limitatamente ad una per ogni singola azienda.

(**) ad eccezione del comparto "Tetrapak" che dovrà essere sviluppato con un P.P. il cui indice U.T. è pari a 0,60 mq/mq.

(*+) previa valutazione della P.A.

- 2) L'adeguamento integrale ai parametri edilizi ed urbanistici di cui al presente articolo, è obbligatorio nel caso d'intervento A3 (a condizione che l'intervento interessi il 50% della S.U.c. esistente e/o volume vuoto per pieno, limite non superabile anche con più interventi), A4, A10, A12 (a condizione che l'intervento interessi una S.U.c. uguale o maggiore del 30% della S.U.c. esistente e/o volume vuoto per pieno, limite non superabile anche con più interventi), mentre negli altri casi devono essere rispettati esclusivamente i parametri significativi della trasformazione richiesta.
- 3) Nel caso di demolizione e ricostruzione la distanza dai confini di zona deve essere di almeno 10 ml.

- 4) Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici, dovranno essere salvaguardate le essenze esistenti e assicurandosi che almeno un 30% della superficie fondiaria rimanga in condizione di permeabilità.
- 5) In tutti i casi in cui l'intervento edilizio aumenti la distribuzione dei carichi sul terreno, dovranno essere rispettate e recepite le prescrizioni, direttive, indicazioni e raccomandazioni contenute nella relazione geologica allegata al PRG, relative all'area d'intervento, ove esistenti.
- 6) Il rispetto del parametro di Superficie Permeabile è richiesto per gli interventi edilizi ad eccezione di quelli sul patrimonio edilizio esistente che non determinano un aumento di carico urbanistico ad eccezione dell'A.15, di cui all'art. 8.

Art. 76)**Zone omogenee di tipo D.5.c.**

- 1) Nelle zone omogenee tipo D.5.c, per insediamenti manifatturieri d'espansione s'applicano le seguenti prescrizioni:

ZONA OMOGENEA D: SOTTOZONA D.5.c (insediamenti manifatturieri d'espansione)	
DESTINAZIONE PREVALENTE	Manifatturiere e produttive in espansione
FUNZIONI AMMESSE:	
<ul style="list-style-type: none"> • (MIN. 80%) PREVALENTI • (MAX. 20%) COMPLEMENTARI 	<ul style="list-style-type: none"> • C2, C3, B5 (*), E1, E3-E4, G1 (^), D1, D7 escluse attività ceramiche, C6 quali silos di parcheggi, • G3 (°°), A1/A9 non maggiore di 150 mq. di S.U.c (\$), C1 limitatamente alle funzioni ristorative, D5 limitatamente agli sportelli bancari,
TIPO D'INTERVENTO	P.P. d'iniziativa pubblica
INTERVENTI AMMESSI	Tutti
INDICE EDIFICAZIONE U.T.	0,35 mq/mq
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	Comparto di P.R.G.
ALTEZZA MASSIMA	11,50 ml esclusi elementi tecnologici
INDICE DI VISUALE LIBERA	0,5
<ul style="list-style-type: none"> • PARCHEGGI D'U1 • PARCHEGGI DI PERTINENZA 	<ul style="list-style-type: none"> • 7 mq/100 mq. di S.T. • come da art. 46
AREE D'U2:	

<ul style="list-style-type: none"> • PARCHEGGI DI U2 • VERDE PUBBLICO DI U2 	<ul style="list-style-type: none"> • 5 mq/100 mq. di S.T. • 15 mq/100 mq. di S.T.
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA	25% della S.F.
VERDE PRIVATO MIN.	15% della S.F.
DISTANZE: <ul style="list-style-type: none"> • dai confini di proprietà • dalle strade interne • dalle strade esterne • dai limiti di zona • fra pareti finestrate 	<ul style="list-style-type: none"> • ml 10,00 • Come da P.P. • come Codice della Strada • ml 10,00 • ml 10,00

NOTE:

(*) solo se legate alla formazione ed alla ricerca aziendale.

(^) solo se di pertinenza delle aziende (crawl aziendale).

(°°) limitatamente ai campers ed alle roulotte.

(\$) limitatamente ad una per ogni singola azienda.

- 2) I Beni culturali, compresi all'interno dei comparti devono essere conservati nel rispetto della specifica disciplina, o mantenendo le funzioni esistenti, o prevedendo nuovi riutilizzi legati alle nuove previsioni di P.P. In particolare il P.P. dovrà prevedere una fascia di rispetto, da destinare a verde privato, di almeno 35 ml. di raggio misurato a partire da ogni spigolo di ciascun edificio.
- 3) Le aree così ottenute devono essere valorizzate nel rispetto delle disposizioni predisposte dalla specifica disciplina particolareggiata dei Beni Culturali.
- 4) E' facoltà del P.P. conservare altri eventuali fabbricati esistenti all'interno del comparto, anche se non classificati come Beni Culturali, adottando le stesse condizioni utilizzate per questi ultimi; prevedendo, in sede di stesura del P.I.P., anche la possibilità della rilocalizzazione in zona più idonea all'interno del P.I.P. stesso od in altra preventivamente concordata con la pubblica amministrazione.
- 5) In ogni caso, i lotti produttivi previsti dal P.P. confinanti con le suddette aree di pertinenza degli immobili esistenti, dovranno prevedere una fascia di almeno 20 ml. da realizzare con vegetazione arbustiva e d'alto fusto, in ottemperanza alle norme del Regolamento del Verde in vigore.
- 6) Tali edifici, se destinati a residenza, non potranno essere sottoposti ad interventi edilizi che aumentino il carico urbanistico preesistente.

- 7) I Silos, i grandi contenitori per lo stoccaggio e/o altre tecnologie di “grande impatto” dovranno essere localizzati a distanza di almeno 50 ml. dalle più vicine abitazioni, 10 ml. dai confini di proprietà e di strade e prevedere soluzioni costruttive o mitigazioni dell’impatto che integrano tali manufatti con l’ambiente circostante.
- 8) Essi partecipano alla quantificazione della S.U.c concorrendo in misura della loro superficie coperta.
- 9) Nel caso d’altezze che superino i 20 ml. dovranno essere predisposte soluzioni che, pur non pregiudicando la loro funzionalità, privilegino l’abbassamento del loro rapporto col piano di campagna.
- 10) Nelle fasce di rispetto alla viabilità tangenziale sud di Rubiera, potranno essere insediate attività di tipo D.6.a, nel rispetto delle specifiche normative.
- 11) Il verde pubblico ed i parcheggi d’U2 dovranno essere accorpati e costituire, così come disposto dal Piano dei Servizi, barriere di vegetazione disposte a ridosso delle fasce golenali del Secchia.
- 12) Il 20% dei parcheggi d’U1 dovrà essere destinato agli autocarri e come tali dimensionati.
- 13) Il P.P. è parte integrante del P.R.U., può essere attuato per stralci successivi e distinguere i sub-comparti d’attuazione pubblica da quelli di esecuzione privata, purché la progettazione sia unitaria e rispettosa delle condizioni di cui all’art. 12) delle presenti N.T.A.
- 14) All’interno del P.P. posto a sud di Rubiera, è possibile prevedere nuovi raccordi ferroviari al servizio delle nuove aziende insediate, avendo a riferimento la tratta preesistente, purché previsti in sede di P.P.
- 15) Limitatamente all’area posta a Sud di Ca’ del Cristo, destinata a zona omogenea D.5c, con l’accoglimento di specifica osservazione si precisa che l’utilizzo ammesso è esclusivamente legato all’attività di lavorazione degli inerti estratti, per l’esattezza “Zona per impianti di prima lavorazione dell’estratto”. In tale area s’interviene mediante intervento diretto e nel rispetto delle specifiche norme prescritte dal P.A.E. vigente in materia.

Art. 77)

Zone omogenee di tipo D.6.a. e D.6.b.

- 1) Nelle zone omogenee tipo D.6.a e D.6.b, per insediamenti di stazioni di carburanti esistenti e/o di nuovo impianto, confermati o realizzabili sulla base delle nuove normative esistenti in materia, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

ZONA OMOGENEA D: SOTTOZONA D.6.a e D.6.b (Stazioni di carburanti esistenti e/o di nuovo impianto)	
DESTINAZIONE PREVALENTE	Strutture di servizio alla mobilità
FUNZIONI AMMESSE:	
<ul style="list-style-type: none"> • (MIN. 55%) PREVALENTE • (MAX. 45%) COMPLEMENTARI 	<ul style="list-style-type: none"> • D9, Impianti tecnici, lavaggio auto, officine di riparazione veicoli • C1 (*), C2 (^), C3(“), D2 (°), G3 (§)
TIPO D’INTERVENTO	Diretto/ previa approvazione di P.P.
INTERVENTI AMMESSI	Tutti
INDICE EDIFICAZIONE U.F.	0,35 mq/mq
SUPERFICIE MINIMA D’INTERVENTO	Come indicato in P.R.G.
ALTEZZA MASSIMA	4,50 ml escluso le tettoie per le pompe carburanti o simili
INDICE DI VISUALE LIBERA	0,5
PARCHEGGI DI PERTINENZA	Come art. 46
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA	10% della S.F.
VERDE PRIVATO MINIMO	10% della S.F.
DISTANZE:	
<ul style="list-style-type: none"> • dai confini di proprietà • dalle strade interne • dai limiti di zona • fra pareti finestrate 	<ul style="list-style-type: none"> • 5,00 ml • 5,00 ml • 5,00 ml • 10,00 ml

NOTE:

(*) limitatamente a bar, tavola calda, negozio d’articoli per auto.

(^) limitatamente allo stoccaggio dei materiali utilizzati nell’area di servizio.

(“) limitatamente al gommista, elettrauto, o altro assimilabile per analogia.

(°) limitatamente al motel.

(§) limitatamente ad uno spazio attrezzato non maggiore di 5 piazzole per camper e/o roulotte.

- 2) Le stazioni di carburante esistenti che ricadono all’interno delle zone di tutela ai corsi d’acqua, Tav. 4 della V.G. al P.R.G., non possono realizzare strutture collaterali quali motel, piazzole attrezzate per camper e roulotte.

- 3) Nel computo della S.U.c sono escluse le strutture pensili, le tettoie e le aree specificamente destinate ad impianti di carburante e strutture similari, tipiche delle stazioni di rifornimento.
- 4) Nel caso l'insediamento preveda la realizzazione di attrezzature complementari alla stazione di carburante, dovranno essere predisposti spazi a parcheggio di pertinenza nella misura di 22 mq./70 mq. di S.U.c.
- 5) In tutti i casi in cui l'intervento edilizio aumenti la distribuzione dei carichi sul terreno, o d'intervento di nuovo impianto, dovranno essere rispettate e recepite le prescrizioni, direttive, indicazioni e raccomandazioni contenute nella relazione geologica allegata al P.R.G., relative all'area d'intervento oltre ad assicurarsi che siano adottate tutte le prescrizioni specifiche per l'impiantistica.
- 6) Il rispetto del parametro di Superficie Permeabile è richiesto per gli interventi edilizi ad eccezione di quelli sul patrimonio edilizio esistente che non determinano un aumento di carico urbanistico ad eccezione dell'A.15, di cui all'art. 8.

Art. 78)

Zone omogenee di tipo D.7.a.

- 1) Nelle zone omogenee tipo D.7.a, per insediamenti d'attrezzature private d'interesse generale esistenti s'applicano le seguenti norme:

ZONA OMOGENEA D:	
SOTTOZONA D.7.a (attrezzature pubblico private d'interesse generale di completamento)	
DESTINAZIONE PREVALENTE	Terziaria
FUNZIONI AMMESSE:	
• (MIN. 70%) PREVALENTE	• B1, B2, B4, B5, B6, C4, D3, D4, D6, E7, G1, D2 (*), G3
• (MAX. 30%) COMPLEMENTARI	• D5, C1, A10, A1/A9 (^)
TIPO D'INTERVENTO	Diretto
INTERVENTI AMMESSI	Tutti ad esclusione dell'A4
INDICE EDIFICAZIONE U.F.	0,45 mq/mq
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	Come indicato in P.R.G.
ALTEZZA MASSIMA	12,50 ml
INDICE DI VISUALE LIBERA	0,5
PARCHEGGI DI PERTINENZA	Come art. 46
PARCHEGGI DI U1	40 mq./100 mq. S.U.c

SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA	25% della S.F.
VERDE PRIVATO MINIMO	20% della S.F.
DISTANZE:	
• dai confini di proprietà	• 5,00 ml
• dalle strade interne	• 5,00 ml
• dai limiti di zona	• 5,00 ml
• fra pareti finestrate	• 10,00 ml

NOTE:

(*) limitatamente alle case albergo

(^^) limitatamente ad un'abitazione di custodia per attività produttiva.

- 2) L'adeguamento ai parametri edilizi ed urbanistici di cui al presente articolo, è obbligatorio nel caso d'intervento A.3 (a condizione che l'intervento interessi il 50% della S.U.c. esistente e/o volume vuoto per pieno, limite non superabile anche con più interventi), A.4, A.10, A.12 (a condizione che l'intervento non superi più del 30% della S.U.c. esistente e/o volume vuoto per pieno, limite non superabile anche con più interventi), mentre negli altri casi devono essere rispettati esclusivamente i parametri significativi della trasformazione richiesta.
- 3) L'eventuale ampliamento dei volumi dovrà avvenire nel rispetto degli allineamenti stradali preesistenti, del criterio della visuale libera dai confini (con un minimo di 5,00 ml), dagli edifici finitimi e potrà essere realizzato anche mediante sopraelevazione.
- 4) Nel caso di demolizione e ricostruzione d'edifici, dovranno essere salvaguardate le essenze esistenti di pregio e assicurandosi che almeno un 30% della superficie fondiaria rimanga in condizione di permeabilità.
- 5) In ogni caso, per edifici con altezza in gronda prossima ai 12,50 ml. che necessitano di modesti adeguamenti dell'altezza interna del sottotetto, per un migliore sfruttamento dello stesso, è sempre ammesso l'aumento dell'altezza così come precisato all'art. 38 delle presenti norme, sino al raggiungimento dell'altezza minima necessaria per l'agibilità/abitabilità prescritta.
- 6) In tutti i casi in cui l'intervento edilizio aumenti la distribuzione dei carichi sul terreno, dovranno essere rispettate e recepite le prescrizioni, direttive, indicazioni e raccomandazioni contenute nella relazione geologica allegata al P.R.G., relative all'area d'intervento, ove esistenti.
- 7) Il rispetto del parametro di Superficie Permeabile è richiesto per gli interventi edilizi ad eccezione di quelli sul patrimonio edilizio esistente che non determinano un aumento di carico urbanistico ad eccezione dell'A.15, di cui all'art. 8.

Art. 79)

Zone omogenee di tipo D.7.b.

- 1) Nelle zone omogenee tipo D.7b, per insediamenti d'attrezzature private d'interesse generale d'espansione, s'applicano le seguenti norme:

ZONA OMOGENEA D: SOTTOZONA D.7.b (attrezzature pubblico private d'interesse generale di nuovo impianto)	
DESTINAZIONE PREVALENTE	Terziaria
FUNZIONI AMMESSE:	
• (MIN. 70%) PREVALENTE	• B1, B2, B4, B5, B6, C4, D3, D4, D6, G1, D2 (*),
• (MAX. 30%) COMPLEMENTARI	• A1/A9 (^)
TIPO D'INTERVENTO	P.P. d'iniziativa pubblica
INTERVENTI AMMESSI	Come previsto dal P.P.
INDICE EDIFICAZIONE U.F.	0,35 mq/mq / S.U.c. esistente all'interno dei P.R.U.
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	Comparto di P.R.G.
ALTEZZA MASSIMA	13,50 ml
INDICE DI VISUALE LIBERA	Come disposto dal P.P.
PARCHEGGI DI PERTINENZA	Come art. 46
AREE di U2:	
• P.U2	• 20% S.T.
• V.P.	• 5% S.T.
	• 15% S.T.
• PARCHEGGI D'U1	• 40 mq./100 mq. di superficie lorda di pavimento
• V.P. di U1	• 60 mq./100 mq di superficie lorda di pavimento
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA	30% della S.F.
VERDE PRIVATO MINIMO	25% della S.F.
DISTANZE:	
• dai confini di proprietà	• 5,00 ml
• dalle strade interne	• 5,00 ml
• dai limiti di zona	• 5,00 ml
• fra pareti finestrate	• 10,00 ml

NOTE:

- (*) limitatamente alle case albergo.
 (^) limitatamente ad un'abitazione di custodia per attività produttiva.
- 2) In ogni caso, per edifici con altezza in gronda prossima ai 13,50 ml. i quali necessitano di modesti adeguamenti dell'altezza interna del sottotetto, per un migliore sfruttamento dello stesso, è sempre ammesso l'aumento dell'altezza così come precisato all'art. 38 delle presenti norme, sino al raggiungimento dell'altezza minima per l'agibilità/ abitabilità prescritta.
 - 3) In tutti i casi in cui l'intervento edilizio aumenti la distribuzione dei carichi sul terreno, dovranno essere rispettate e recepite le prescrizioni, direttive, indicazioni e raccomandazioni contenute nella relazione geologica allegata al P.R.G., relative all'area d'intervento, ove esistenti.
 - 4) Nel comparto localizzato a S.Agata sono comprese nel calcolo della S.U.c. anche le attrezzature specialistiche scoperte. Il P.P. di tale comparto dovrà essere redatto nel rispetto dell'art.16 del PTCP "Zona di tutela dell'impianto storico della centuriazione" e dovrà prevedere un assetto che valorizzi gli orientamenti prevalenti della campagna.

Art. 80)**Zone omogenee di tipo D.8.a.**

- 1) Nelle zone omogenee tipo D.8a, per attrezzature tecniche di servizio al territorio, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

ZONA OMOGENEA D: SOTTOZONA D.8.a (attrezzature tecnologiche private d'interesse generale)	
DESTINAZIONE PREVALENTE	Di servizio alla città
FUNZIONI AMMESSE: • (MIN. 70%) PREVALENTE • (MAX. 30%) COMPLEMENTARI	• D8, E3-E4 • A1/A9, C6 limitatamente all'alloggio di custodia
TIPO D'INTERVENTO	Diretto
INTERVENTI AMMESSI	Tutti
INDICE EDIFICAZIONE U.F.	0,35 mq/mq
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	Come indicato in P.R.G.
ALTEZZA MASSIMA	9,50 ml
INDICE DI VISUALE LIBERA	0,5
PARCHEGGI D'U1	3% S.F.

PARCHEGGI DI PERTINENZA	Come art. 46
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA	20% della S.F.
VERDE PRIVATO MINIMO	20% della S.F.
DISTANZE:	
• dai confini di proprietà	• 5,00 ml
• dalle strade interne	• 5,00 ml
• dai limiti di zona	• 5,00 ml
• fra pareti finestrate	• 10,00 ml

- 2) L'area dovrà essere recintata con idonee soluzioni in armonia con i caratteri ambientali. In particolare, dovranno essere poste a dimora piante autoctone d'alto fusto sino a creare cortine di verde ai bordi dell'area interessata dall'intervento.

Art. 81)

Zone omogenee di tipo D.8.b

- 1) Sono zone omogenee di tipo D.8.b quelle zone destinate all'insediamento di nuovi servizi tecnologici al territorio di pubblico servizio quali:
- Centrale Elettrica di nuovo impianto;
 - Stazioni emittenti televisive;
 - Stazioni emittenti telefoniche.
- 2) Per tali interventi la V.G. al P.R.G. individua, o ambiti appositamente definiti per il loro insediamento nel territorio, o criteri per la loro installazione: in quest'ultimo caso si fa riferimento all'art.39 delle presenti NTA.
- 3) Quando tali servizi sono opere pubbliche od ad esse equiparabili possono essere realizzate seguendo le procedure accelerate stabilite dalla legge.

Elettrodotti.

- 4) In ogni caso, per quanto attiene gli elettrodotti, ai sensi delle disposizioni della L.R. 20/2000 e della Direttiva per l'applicazione della L.R. 30/2000, deve essere perseguito il duplice obiettivo dell'economicità e del suo inserimento nel territorio.
- 5) I corridoi di fattibilità individuati dalla pianificazione urbanistica, costituiscono dotazione ecologico-ambientale del Comune, ai sensi dell'art.25 della L.R. 20/2000: essi rimangono tali

sino all'approvazione del progetto definitivo per trasformarsi successivamente in fasce di rispetto che il PRG dovrà recepire.

- 6) Nell'ambito delle fasce ecologiche non sono consentite nuove destinazioni d'uso che presuppongano la permanenza di persone per più di quattro ore giornaliere. Sino alla definizione delle fasce di rispetto nuove destinazioni urbanistiche in contrasto con tali disposizioni possono essere previste solamente nel rispetto dell'obiettivo di qualità di 0,2 micro tesla.
- 7) Nei casi previsti dalla legge regionale in materia d'impatto ambientale, gli elettrodotti di nuovo impianto, o "bonificati" dovranno essere sottoposti alle procedure di rito.

Impianti di telefonia fissa e mobile.

- 8) Gli esercenti di telefonia fissa e mobile presentano, con cadenza annuale, il programma delle installazioni fisse al Comune che devono essere sottoposti alle forme di pubblicità stabilite dall'ordinamento comunale. Tale programma, oltre ad indicare la puntuale localizzazione degli impianti, può altresì individuare le aree circoscritte, d'ampiezza non superiore a 150 ml. di raggio, dal punto ottimale di collocazione dell'impianto, dove il gestore, per garantire l'efficacia del servizio, secondo gli standard stabiliti dalla concessione ministeriale, prevede d'installare gli impianti.
- 9) Il Comune, ovvero lo sportello unico, se in funzione, autorizza esclusivamente gli impianti autorizzati ed avvia le valutazioni tese a verificare la compatibilità urbanistica dei siti individuati dall'esercente, demandando il rilascio dell'autorizzazione alle procedure previste al comma 6 dell'art. 8.
E' sempre richiesto il parere di Arpa e di USL.
- 10) La materia amministrativa relativa al rilascio delle autorizzazioni, ovvero del controllo delle semplici comunicazioni, è regolata dalla già citata Direttiva per l'applicazione della L.R. 30/2000.
- 11) E' impedita l'ubicazione d'impianti di telefonia fissa e mobile, in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche, nelle zone destinate a parco, nelle zone omogenee A e nelle aree di pertinenza dei beni culturali, nelle riserve naturali ai sensi della L.R. 11/1998, nonché nelle aree di pertinenza di edifici vincolati.
- 12) La localizzazione degli impianti in prossimità d'aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali, scolastiche, è consentita qualora si persegua l'obiettivo di qualità teso alla minimizzazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici degli utenti di dette aree, ovvero quando il

valore del campo elettrico risulta, compatibilmente con la qualità del servizio da erogare, il più vicino possibile al valore del fondo preesistente.

- 13) Sono favorite le delocalizzazioni degli impianti di telefonia, non conformi alle disposizioni vigenti in materia, le quali devono essere contenute e disciplinate in appositi programmi di risanamento predisposti dall'ente gestore dell'impianto. In ogni caso sono assentibili interventi di risanamento e l'adeguamento ai valori fissati agli articoli 3 e 4 del D.M. n.°381/1998.
- 14) Ai fini dell'ubicazione di siffatti impianti, ono preferibilmente indicate le fasce di rispetto alla viabilità, le zone agricole E1 e le zone destinate a bosco urbano, purché in ambiti privi di abitazioni, servizi pubblici e strutture produttive.

Impianti per l'emittenza radiotelevisiva.

- 15) Tali attrezzature sono finalizzati a garantire le informazioni e le comunicazioni. In attesa e del Piano nazionale per la radiodiffusione sonora, il Piano Provinciale di localizzazione di detti impianti può confermare le localizzazioni attuali, a condizione che siano garantite le condizioni ed i valori del D.M. 381/1998.

Tali impianti sono impediti entro la fascia di rispetto di 300 ml. dal centro abitato, a prescindere dalla zona omogenea sottesa.

In ogni caso sono vietate installazioni nelle aree destinate ad attrezzature sanitarie, sociali e scolastiche.

Art. 82)

Zone omogenee di tipo D.9.a.

- 1) Nelle zone omogenee tipo D.9a, per attrezzature tecniche di servizio al sistema produttivo di nuovo impianto, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

ZONA OMOGENEA D: SOTTOZONA D.9.a (attrezzature tecniche di servizio al sistema produttivo)	
DESTINAZIONE PREVALENTE	Di servizio alla produzione
FUNZIONI AMMESSE:	
<ul style="list-style-type: none"> • (MIN. 70%) PREVALENTE 	<ul style="list-style-type: none"> • A10, B5, C6, D1 limitatamente a spazi di modesta dimensione destinati alla sperimentazione di prodotti, brevetti, e necessari ad ospitare servizi generali al sistema produttivo.
<ul style="list-style-type: none"> • (MAX. 30%) COMPLEMENTARI 	<ul style="list-style-type: none"> • A1/A9, limitatamente all'alloggio di cu-

	stodia, C6, limitatamente alle autorimesse per la residenza o per mezzi di servizio, attrezzature tecniche di vario genere, D5
TIPO D'INTERVENTO	P.P.
INTERVENTI AMMESSI	Tutti
INDICE EDIFICAZIONE U.F.	0,45 mq/mq
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	Come indicato in P.R.G.
ALTEZZA MASSIMA	12,50 ml
INDICE DI VISUALE LIBERA	0,5
PARCHEGGI d'U1	5% DELLA S.F.
AREE D'U2:	<ul style="list-style-type: none"> • 20% DELLA S.T. • 5% DELLA S.T. • 15% DELLA S.T.
<ul style="list-style-type: none"> • P.U2 • V.P. 	
PARCHEGGI DI PERTINENZA	Come art. 46
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA	10% della S.F.
VERDE PRIVATO MINIMO	10% della S.F.
DISTANZE:	
<ul style="list-style-type: none"> • dai confini di proprietà • dalle strade interne • dai limiti di zona • fra pareti finestrate 	<ul style="list-style-type: none"> • 5,00 ml • 5,00 ml • 5,00 ml • 10,00 ml

- 2) L'area dovrà essere recintata con almeno un doppio filare di alberi autoctoni in armonia con i caratteri ambientali. In particolare, dovranno essere studiati l'assetto dell'area con le zone incluse nel comparto di P.P.

Art. 83)

Zone omogenee di tipo F.3.

- 1) Sono tali le zone attrezzate destinate ad ospitare temporaneamente gli spettacoli viaggianti.
- 2) Gli interventi ammessi sono attuabili mediante intervento diretto, esteso all'intera superficie individuata dal P.R.G.
- 3) Non sono ammesse edificazioni fisse al suolo, fatta eccezione per terminali di impianti elettrici, impianti di spegnimento incendi.

- 4) Sono ammesse strutture amovibili, non fisse al suolo, laddove indicate nello specifico predisposto dalla Pubblica Amministrazione. Fanno eccezione piccoli edifici adibiti a servizi igienico-sanitari.
- 5) Tali servizi, se previsti, dovranno essere ubicati in modo da renderli facilmente accessibili da tutte le piazzole ed intorno agli stessi dovrà essere prevista una fascia di rispetto di almeno 10,00 ml sistemata a verde schermante.
- 6) L'area dovrà essere dotata di parcheggi di pertinenza nella misura di 30 mq./100 mq. di SF.
- 7) Tali aree, prevalentemente pavimentate, dovranno essere alberate con essenze autoctone e prevedere una permeabilità del terreno pari ad almeno il 50 % della S.F.
- 8) Dovranno essere poste a dimora piante autoctone d'alto fusto nella misura minima di due per ogni piazzola prevista e dovranno essere create cortine di verde d'alto fusto e cespugliato, ai bordi dell'area interessata dall'intervento.
- 9) La localizzazione di tale zona è affidata al Piano dei Servizi.

CAPO IX.
IL TERRITORIO EXTRAURBANO.

Art. 84)

Zone territoriali omogenee di tipo "E": Classificazione.

- 1) Sono così definite le parti del territorio destinate allo sviluppo ed al consolidamento degli usi agricoli e zootecnici, al consolidamento ed alla valorizzazione del paesaggio.
- 2) La V.G. P.R.G. suddivide il territorio agricolo nelle seguenti sottozone:
 - a) **E.1: ZONE AGRICOLE NORMALI:** parti del territorio destinate alla conferma e allo sviluppo delle potenzialità produttive agricole e zootecniche senza che si rendano necessarie particolari misure di tutela ambientale; tali zone corrispondono agli ambiti territoriali extraurbani non inclusi fra le zone di seguito elencate.
 - b) **E.2: ZONE AGRICOLE DEI DOSSI DI PIANURA:** parti del territorio che, in relazione a specifiche condizioni geomorfologiche, presentano interesse culturale e particolari vulnerabilità, pertanto necessitano d'idonei accorgimenti rispetto ai nuovi interventi edificatori. Altresì, costituiscono elementi testimonianti le tappe di costruzione e di trasformazione della pianura alluvionale e del suo popolamento perciò, in quanto tali, sono riconoscibili come:
 - **E2a: dossi insediati;**
 - **E2b: dossi non insediati d'interesse geomorfologico.**

Per tali zone, oltre al proseguimento dell'attività agricola, si prevedono trasformazioni che mantengano la lettura integrale della loro configurazione, sviluppino eventuali nuove forme dell'edificato, in continuità con le forme storiche dell'antropizzazione ed evitino di confliggere con le particolari fragilità che presentano.

- c) **E.3: ZONE AGRICOLE DI VALORE CULTURALE E PAESAGGISTICO-AMBIENTALE:** corrispondenti sia ad ambiti agricoli di pregio paesistico, sia ad ambiti di pertinenza d'edifici, complessi d'edifici ed altri elementi che, per i loro caratteri architettonici, tipologici e storici, si qualificano come "strutture insediative storiche non urbane".

Tali zone sono caratterizzate da preesistenze storiche, culturali ed ambientali, meritevoli di particolare tutela in quanto concorrono significativamente alla lettura delle tappe evo-

lutive di questo territorio. Esse contribuiscono a definire un parziale inventario d'elementi del sistema insediativo storico della Provincia. In esse sono auspicabili interventi, anche sperimentali, di riqualificazione paesaggistica dell'ambiente rurale.

- 3) I tipi di intervento ammessi nelle zone omogenee E sono i seguenti:
- circa i Beni Culturali, si rinvia alla specifica Disciplina Particolareggiata;
- a) circa gli edifici non più funzionalmente collegati al ciclo produttivo agricolo, in base a documentazione catastale, rispondente all'art. 9 del DI 30/12/93, n. 557, convertito in Legge n. 133 del 26/02/1994, sono ammessi i seguenti interventi, A1, A2A, A2B, A2C, A2D, A3, A3.1, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A11, A12, A13, di cui all'art. 8) delle presenti NTA; (+)
- nella generalità delle zone omogenee E, con esclusione degli edifici di cui ai precedenti punti 1) e 2), sono consentiti tutti gli interventi elencati al punto 2), oltre alla nuova costruzione A14, ove ammessa dalle presenti norme.
- 4) Le nuove costruzioni residenziali che non siano al diretto servizio della produzione agricola e delle esigenze dei lavoratori agricoli e dei loro familiari, sono incompatibili con le destinazioni d'uso delle "zone omogenee E", pertanto non sono ammesse. Le nuove costruzioni residenziali, quando ammesse dalle NTA, s'intendono esclusivamente funzionali alla produzione agricola, quando servono alla conduzione di fondi agricoli, rispondono ai bisogni economici, sociali e culturali dei soggetti indicati ai punti a) e b) del 5° comma dell'art. 40) della L.R. 47/78 e successive modificazioni. Gli interventi di recupero d'edifici già destinati ad abitazioni, sono consentiti anche a soggetti non aventi i requisiti suddetti, purché in possesso dei criteri abilitanti alla richiesta di concessione e/o autorizzazione ai sensi delle leggi vigenti.
- 5) Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria d'edifici abitativi agricoli esistenti in zona E sono consentiti anche a coloro che non sono in possesso del titolo di IAPT, qualora risultino proprietari degli immobili, alla data d'adozione della VG al PRG, o che ne siano divenuti proprietari, a seguito d'atto di successione.
- 6) Di norma, gli interventi edilizi si attuano direttamente. E' ammessa la formazione di un Piano di Sviluppo Aziendale per interventi strettamente collegati al ciclo produttivo agricolo-zootecnico e alle dimensioni dell'azienda, nel pieno rispetto degli edifici d'interesse storico.
- 7) Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si deve far riferimento allo stato di fatto esistente al 31/12/1998, così come dovrà apparire dai documenti catastali che attestano l'appoderamento a tale data, particolarmente per quanto attiene al rapporto tra edifici e superfici agricola di pertinenza.

- 8) La S.m. (superficie minima d'intervento): ai fini dell'applicazione delle presenti norme, ad eccezione dei frazionamenti precedenti il 31/12/1998, saranno ritenuti validi, solo se non si vengono a formare aziende agricole residue, sulle quali insistano fabbricati la cui consistenza ecceda i parametri urbanistici stabiliti dalle presenti norme, sia per il tipo di edificio, sia per la zona agricola a cui si riferiscono.
- 9) Per le aziende agricole esistenti alla data del 31/12/1998, fornite di abitazione, è previsto l'obbligo di soddisfare ulteriori fabbisogni abitativi attraverso interventi di riuso dei fabbricati residenziali esistenti, in conformità con le prescrizioni delle presenti norme.
- 10) Nel caso d'edifici irrecuperabili, a giudizio di un tecnico abilitato, la nuova costruzione, se ammessa dalle presenti NTA, dovrà essere prevista nell'ambito dell'area cortiliva.
- 11) Qualora il fabbricato sia ritenuto effettivamente irrecuperabile, dovrà essere demolito contestualmente all'intervento di nuova edificazione, in altri termini, a seguito della costruzione del nuovo edificio e al completamento delle opere previste nella concessione, pena il mancato rilascio dell'abitabilità del nuovo fabbricato. Da tale obbligo sono esclusi i beni culturali.
- 12) Ogni nuovo edificio ammesso dalle presenti norme, dovrà essere ubicato il più possibile in adiacenza a complessi edificati preesistenti, pur nel rispetto delle distanze tra edifici e altro fattore condizionante l'edificazione. Tali edifici dovranno, altresì, essere ben integrati col contesto circostante, secondo criteri di coerenza tipologica, compositiva, costruttiva, con le forme tipiche della zona, in particolare avendo attenzione alla:
 - correlazione degli edifici con la rete viabile vicinale;
 - compattezza ed autonomia funzionale dell' area cortiliva;
 - adozione di soluzioni costruttive che inseriscano correttamente i nuovi manufatti nel paesaggio circostante, così come indicato negli specifici Indirizzi per il riassetto del paesaggio.
- 13) La costruzione dei nuovi edifici nel territorio extraurbano, nonché eventuali ampliamenti, dovrà assumere configurazioni volumetriche e planimetriche coerenti con le tipologie rurali tradizionali ed impiegare materiali e cromie, tipici della tradizione costruttiva del luogo.
- 14) Tutte le nuove costruzioni, le ristrutturazioni e gli ampliamenti, di qualsiasi edificio ammesso nel territorio extraurbano, potranno essere assentiti solo se accompagnate da un progetto di mitigazione dell'impatto che preveda opportune schermature arboree, in altri termini, ricostituzione di macchie vegetali all'interno dell'aia di pertinenza.

- 15) Nel caso di nuovi fabbricati destinati ad allevamenti d'ogni tipo, nonché di ristrutturazione di quelli esistenti, dovranno essere previste piantumazioni d'essenze d'alto e basso fusto, dello spessore di almeno 15 ml.; dimensioni più ridotte potranno essere previste solo su parere motivato dall'Arpa- Usl e dalla Commissione Edilizia.
- 16) L'utilizzo completo delle possibilità edificatorie di cui alle presenti norme, comporta il vincolo d'inedificabilità per tutti quei fondi ai quali sono stati applicati i parametri urbanistico-edilizi all'atto della concessione. Il suddetto vincolo è trascritto alla Conservatoria degli Atti Immobiliari nelle forme e nelle procedure di rito.
- 17) Ai sensi del 15° comma dell'art. 40 della LR 47/78 e succ. mod., nelle unità agricolo-poderali su cui insistano edifici, per i quali sia stato attuato il recupero a funzioni non collegate con le attività agricole, è impedita l'edificazione di nuovi edifici abitativi. Ciò vale anche per unità agricolo-poderali, ottenute dalle prime, a seguito di frazionamenti, a partire dal 31/12/1998.

Art. 85)

Zone agricole normali E.1.

- 1) La V.G. al PRG, viste le analisi redatte a supporto, le prescrizioni, gli indirizzi e le direttive del PTCP di Reggio Emilia, classifica come tali le zone che non presentano particolari limitazioni, in relazione alla configurazione geomorfologica, ambientale, nonché delle sottostanti falde freatiche.
- 2) Sono ammesse le utilizzazioni di seguito riportate:
 - a) circa gli edifici classificati dalla specifica Disciplina Particolareggiata dei Beni Culturali, come d'interesse storico-tipologico, gli usi sono specificati nelle apposite schede e nelle specifiche norme; sono ammessi usi differenti da quelli prescritti nelle suddette schede di catalogazione, solo nel caso in cui sia predisposto un Piano di Recupero, esteso a tutta l'area di pertinenza del complesso rurale, che valuti la compatibilità delle funzioni da insediare con il mantenimento sostanziale della tipologia preesistente e con il contesto circostante;
 - b) circa gli edifici non più funzionalmente collegati con l'agricoltura, debitamente documentata con specifica documentazione catastale, ai sensi della L.n. 133/94, sono consentiti i seguenti utilizzi, purché siano garantite idonee condizioni d'accessibilità ai luoghi, sia possibile dotare il sistema programmato di parcheggi e le attività non siano inquinanti:

- (A1-A9) Residenza agricola e di tipo civile, (D6) Residenza collettiva, (D2-D3) Attività ricettive, (B1) Convitti e Ostelli, (C1-D2) Locande ed Esercizi Pubblici, (B6) Attività ricreative e di spettacolo non moleste, (C2-C3) Artigianato di servizio, (F10) Attività manifatturiere legate al ciclo produttivo alimentare, agricolo e zootecnico, (G1-C4) Attrezzature sportive, culturali e d'interesse generale, (B5) Attrezzature per la formazione professionale e l'istruzione, (F16) Attrezzature agrituristiche;
- c) per gli edifici funzionalmente collegati col ciclo produttivo agricolo sono ammessi i seguenti usi:
- (F1) Residenza agricola, (F2-F14) Strutture di servizio alla produzione, singole o associate, (F7-F8-F9) Allevamenti zootecnici di tipo intensivo, (F3-F4-F5-F6) Allevamenti zootecnici di tipo estensivo, (F7-F8-F9) Allevamenti zootecnici di tipo intensivo interaziendale, (F10) Strutture aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, (F11) Serre, (F15) Infrastrutture agricole, (F12-G10a-G10b) Bacini d'accumulo e stoccaggio dei liquami zootecnici, (G7b) Allevamenti Ittici per scopi produttivi, (F16) Attrezzature agrituristiche, (G1) Maneggi, (G7a) Attrezzature per la pesca sportiva.
- 3) Per gli interventi classificati come Beni culturali sono prescritti i parametri di cui alla specifica Disciplina Particolareggiata, allegata al P.R.G.
- 4) Per gli edifici non più collegati col ciclo produttivo agricolo:
- a) relativamente alla riconversione di questi edifici per funzioni agricole, si applicano i parametri appositamente definiti allo scopo, dalle presenti NTA, in ogni caso, sino allo sfruttamento dell'intera superficie esistente;
 - b) relativamente agli usi extra agricoli, s'applicano obbligatoriamente gli indirizzi per il Riassetto del Paesaggio, nonché i seguenti parametri:
 - S_m = appoderamento come da stato di fatto catastale al 31/12/1998;
 - Per i fabbricati con originaria funzione residenziale totale o parziale, con effettive possibilità di riuso per funzioni di tipo civile, è ammesso, oltre che il recupero per ogni funzione di tipo agricolo e civile, qualora compatibile con la tipologia esistente e le condizioni di protezione ambientale, il recupero integrale della S.U.c. esistente sino ad un massimo di 3 alloggi; non sono ammessi ampliamenti, se non configurabili come meri adeguamenti dell'altezza, sino a raggiungere il minimo livello d'abitabilità/agibilità, ovvero integrale S.U.c. recuperabile all'interno del volume esistente.
 - Generalmente, per i fabbricati con originaria funzione diversa da quella residenziale, in possesso di tipologie che si prestano, con modesti adeguamenti, al recupero per usi residenziali, è ammesso il recupero totale della S.C. esistente, sino ad un massi-

mo di 400 mq. di S.U.c. mediante intervento diretto, per la realizzazione di un massimo di 2 alloggi; è pure ammesso il riuso della S.U.c. esistente per funzioni agricole o di tipo civile, purché nel rispetto dei vincoli ambientali e culturali, con effettive possibilità di riuso per attività di tipo civile (non residenziale); sono ammesse destinazioni miste, purché tra loro compatibili.

- Per i fabbricati di dimensione maggiore di 400 mq., con tipologia e destinazione originaria diversa da quella residenziale, che presentino effettive possibilità di riuso per attività di tipo civile (ad esclusione della residenza), è ammesso il recupero della consistenza edificata nel rispetto delle seguenti percentuali:

- (1) da 400 a 600 mq. di S.C., recupero dell' 80% da trasformare in S.U.c.;
- (2) da 600 a 800 mq. di S.C., recupero del 70% da trasformare in S.U.c.;
- (3) da 800 a 1200 mq. di S.C., recupero del 60% da trasformare in S.U.c.;
- (4) da 1200 a 1500 mq. di S.C., recupero del 50% da trasformare in S.U.c.;
- (5) > 1500 di S.C., recupero del 50 % da trasformare in S.U.c.

Solo nel caso di recupero per destinazioni agricole, o per attività, anche manifatturiere, ma connesse col ciclo agro-alimentare, potrà essere recuperata tutta la S.U.c. esistente, ad eccezione delle superfetazioni.

- 5) Il recupero di tutti i fabbricati non più funzionali all'agricoltura, potrà avvenire soltanto avendo a riferimento le funzioni descritte al comma 3) del presente articolo, anche attraverso una pluralità di funzioni, purché tra loro compatibili e complessivamente integrate coi programmi di tutela del paesaggio locale.
- 6) Gli interventi di recupero, la cui consistenza supera i 400 mq., sono sottoposti alla redazione di un preventivo P.P. d'iniziativa privata, esteso all'area catastale di pertinenza degli immobili di proprietà.
- 7) Tutti gli interventi sui fabbricati ex agricoli finalizzati ad un'utilizzazione civile, sono onerosi. La S.U.c. dei fabbricati agricoli demoliti o trasformati dopo il 31.12.1998 dovrà essere dedotta dalla capacità edificatoria ammessa per gli interventi di nuova costruzione. (+)
- 8) Circa la corresponsione degli standard, da quantificarsi in relazione alle singole destinazioni, secondo quanto disposto dalle presenti NTA, si rinvia alle specifiche disposizioni del Piano dei Servizi.
- 9) I parcheggi di pertinenza devono essere reperiti all'interno del comparto d'intervento, nelle quantità previste dal precedente art. 46.

10) Tutti gli interventi sui fabbricati extra agricoli dovranno corrispondere almeno il 100% della S.C., come verde privato.

11) Dovranno, inoltre, rispettare i seguenti parametri:

H. max., in tutti i casi = altezza interna minima che consenta agibilità/fruibilità della funzione di progetto;

VL = 0,50;

Distanze = nel rispetto delle prescrizioni di cui allo specifico articolo delle presenti norme.

12) Categorie d'intervento da applicare ai fabbricati non più funzionali all'agricoltura:

a) fabbricati con originaria funzione residenziale totale o parziale con effettive possibilità di riuso per attività di tipo civile = A1, A2a, A2b, A2c, A3, A31, A6, A7, A8, A9, A11, A12;

b) fabbricati con originaria funzione diversa da quella residenziale con effettive possibilità di riuso per attività di tipo civile = A1, A2a, A2b, A2c, A3, A31, A6, A7, A8, A9. (+)

13) Nelle zone E1, si precisa che i parametri riferiti alla Nuova Costruzione e al Recupero dell'esistente, per la Residenza Agricola, sono tra loro alternativi; in ogni caso sono fissati i seguenti parametri in relazione agli usi ammessi:

a) Residenza Agricola, Nuova Costruzione:

- S.m.a. = 60000 mq. per la generalità dei casi;
- 10000 mq. per le aziende formatesi con appoderamento precedente il 31/12/1998 e per le quali l'intervento sia previsto da un PSA approvato;
- S.U.c. = 150 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda agricola in ragione di 10 mq. per ogni ettaro di S.A.U. eccedente il primo, fino ad un massimo di 300 mq., in ogni caso, concentrati in un unico edificio;
- H = 9,00 ml.;
- VL = 1;
- D1 (dist. dai confini di proprietà) = 5 ml.;
- D2 (dist. dai confini di zona) = 5 ml.;
- D3 (dist. tra edifici) = minimo 10 ml. tra pareti con finestre;
- D4 (dist. da strade) = nel rispetto del Codice della Strada.

b) Residenza Agricola, Recupero dell'esistente (nel rispetto delle altre norme contenute nel presente dispositivo):

- Sma = come da appoderamento catastale al 31/12/1998;

- S.U.c. = Riutilizzo e rifunzionalizzazione del volume esistente sino ad un massimo di 2 alloggi e per un massimo di 300 mq. di S.U.c.;
- La seconda unità abitativa è ammessa nel caso di sdoppiamento della famiglia insediata sul fondo o per motivi di sostegno al suddetto nucleo originario.
- La concessione edilizia per la costruzione della seconda abitazione può, in questo caso, essere ammessa anche in favore di soggetti diversi da quelli ordinariamente autorizzati ad intervenire sui fabbricati residenziali agricoli, purché ed in quanto provenienti dal nucleo originario addetto all'agricoltura. Per nucleo originario s'intende quello residente nell'azienda, comprovato da certificato anagrafico.
- H = edificio esistente, comunque sino al raggiungimento di un'altezza interna minima che consenta agibilità/fruibilità della funzione di progetto;
- VL = 1.

Sono ammesse sistemazioni delle aree private esterne (aree cortilive) per attività ricreative al servizio degli insediati, purché inserite nel verde privato.

c) Attrezzature di servizio all'agricoltura:

- Sma = 20000 mq. nella generalità dei casi;
- 10000 mq. per aziende con appoderamento precedente il 31/12/1998 e per le quali l'intervento sia previsto da un Piano di Sviluppo Aziendale approvato;
- S.U.c. = 200 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda agricola in ragione di 150 mq. per ogni ettaro di S.A.U. eccedente il primo, fino ad un massimo di 600 mq.
- VL = 1;
- D1 = 10 ml.
- D2 = 10 ml.
- D3 = nel rispetto della VL e fatti salvo i 10 ml. tra pareti finestrate;
- D4 = nel rispetto del Codice della Strada

d) Attrezzature di servizio all'agricoltura per aziende con allevamenti intensivi:

- Sma = 40000 mq. nella generalità dei casi;
- 10000 mq. per aziende con appoderamento precedente il 31/12/1998 e per le quali l'intervento sia previsto da un Piano di Sviluppo Aziendale approvato;
- S.U.c. = sino ad una superficie massima di 4000 mq.;
- D1 = almeno 20 ml.;
- D2 = almeno 20 ml.;
- D3 = 15 ml.;

- D4 = nel rispetto del Codice della Strada.
 - VL = 1
- e) **Allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale; Impianti Produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici**, per interventi di nuova costruzione.
- Sma = 40000 mq. nella generalità dei casi;
 - 10000 mq. per aziende con appoderamento precedente il 31/12/1998 e per le quali l'intervento sia previsto da un Piano di Sviluppo Aziendale approvato;
 - S.U.c. = 500 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda agricola in ragione di 150 mq. per ogni ettaro di S.A.U. eccedente il primo, fino ad un massimo di 1200 mq.;
 - VL = 1;
 - D1 = 10 ml.;
 - D2 = 10 ml.;
 - D3 = nel rispetto della VL e fatti salvo i 10 ml. tra pareti finestrate;
 - D4 = nel rispetto del Codice della Strada.
- f) **Allevamenti zootecnici di tipo intensivo**: Interventi di nuova costruzione (esclusi gli allevamenti suinicoli):
- Sma = 40000 mq. nella generalità dei casi;
 - 10000 mq. per aziende con appoderamento precedente il 31/12/1998 e per le quali l'intervento sia previsto da un Piano di Sviluppo Aziendale approvato;
 - S.U.c. = sino ad una superficie massima di 4000 mq.;
 - D1 = almeno 20 ml.;
 - D2 = almeno 20 ml.;
 - D3 = 15 ml.;
 - D4 = nel rispetto del Codice della Strada.
 - VL = 1
- g) **Serre di tipo aziendale**: Interventi di nuova costruzione e di recupero d'attività esistenti nel territorio extraurbano:
- Sma = appoderamento in atto al 31/12/1998;
 - S.U.c. = sino ad un massimo di 400 mq.;
 - D1 = almeno 10 ml.;
 - D2 = almeno 10 ml.;

- D3 = 10 ml.;
- D4 = nel rispetto del Codice della Strada.
- VL = 1

h) **Serre di tipo industriale:** Interventi di nuova costruzione, valgono i seguenti parametri:

- Sma = 20000 mq.;
- S.U.c. = sino ad un massimo di 2000 mq.;
- D1 = almeno 10 ml.;
- D2 = almeno 10 ml.;
- D3 = 10 ml.;
- D4 = nel rispetto del Codice della Strada.
- VL = 1.

Solo nel caso di serre floristiche, qualora sia prevista la vendita al minuto dovrà essere previsto uno spazio da adibire a parcheggio privato pari ad almeno il 20% della superficie della serra.

i) **Edifici e/o impianti per servizi alle aziende agricole singole o associate interaziendali:**

- Sma = 10000 mq.;
- Ut = 0,25 mq./mq.;
- D1 = almeno 20 ml.;
- D2 = almeno 20 ml.;
- D3 = 20 ml.;
- D4 = nel rispetto del Codice della Strada.
- VL = 1.
- Parcheggi di pert. = 5mq. /100 mq. di S.U.c.

E' ammessa la realizzazione di un alloggio di custodia per un'ampiezza di S.U.c. non superiore a 150 mq.

j) **Infrastrutture agricole interaziendali:**

- Tali opere sono realizzate mediante progetti redatti e realizzati dagli Enti interessati, nel rispetto delle presenti NTA e del PTCP di RE.
- Sono ammesse tutte le tipologie;
- Rientrano in tali opere anche le opere strettamente funzionali alla tenuta in efficienza del sistema irriguo e scolanteconsortile.

k) **Bacini accumulo e di stoccaggio di liquami zootecnici provenienti da allevamenti situati nel territorio comunale. Interventi di nuova costruzione e di recupero/ampliamento di strutture esistenti.**

- I bacini d'accumulo e stoccaggio dei liquami di cui al titolo, dovranno essere idoneamente impermeabilizzati con materiali naturali e/o artificiali nel rispetto della L.R. 50/95 e della Delibera G.R. 1/08/95, n. 3003.
- Tali opere dovranno essere ubicate in maniera da ridurre al minimo l'impatto ambientale e paesaggistico; altresì dovranno essere messi a dimora alberature per mitigarne l'impatto.

l) **Allevamenti ittici per uso produttivo.**

- Tali interventi sono ammessi nel rispetto dei regolamenti regionali vigenti in materia, sulla base di specifici studi idrogeologici e geotecnici allegati al progetto. Dovrà essere garantito il superamento d'eventuali rischi d'inquinamento delle acque superficiali e sotterranee.
- Gli invasi non dovranno superare i 3,5 ml. di profondità dal piano di campagna ed adeguatamente recintati e segnalati.
- A ridosso di tali opere, potranno essere realizzati piccoli capanni per il ricovero attrezzi e dei mangimi, purché architettonicamente compatibili col paesaggio circostante, ed amovibili.
- La S.U.c. non potrà superare i 150 mq.
- L'intervento dovrà disporre di una superficie minima del lotto di almeno 5000 mq.
- Le distanze di rispetto alla viabilità dovranno rispettare le disposizioni formulate nella Tav. 5 della V.G. al PRG.

m) **Strutture ricettive agrituristiche.**

- Sono tali le attività regolate dalla L.R. 28/06/94 n. 26 e del Regolamento Regionale 3/05/96 n. 5.
- L'offerta ricettiva e ristorativa deve essere esercitata in immobili esistenti alla data d'entrata in vigore della L.R. 26/94. Possono essere riutilizzati anche edifici non più funzionalmente collegati con l'agricoltura.
- E' possibile allestire spazi per campeggio, purché ricavati a ridosso delle aree cortilive dei complessi rurali.
- Potranno essere realizzate, sempre in contiguità con le aree di pertinenza attrezzature come: campi da bocce, campi da minigolf, campi da mini-volley e da calcetto.

- n) **Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre.**
- Con riferimento alle suddette opere è ammessa la realizzazione di strutture di supporto per il ricovero degli animali nella misura massima di 400 mq.
 - Tali strutture dovranno essere costruite con l'impiego di materiali e tecniche della tradizione locale, adottando sempre opportuni accorgimenti per la mitigazione ambientale.
- o) **Attrezzature per la pesca sportiva.**
- Tali opere sono costituite da piccoli invasi non più profondi di 2,5 ml., opportunamente recintati, a cui si affiancano edifici realizzati con materiali della tradizione locale, comunque non maggiori di 150 mq.
 - I parcheggi privati dovranno essere pari ad almeno al 30% dello specchio d'acqua realizzato.
- 14) Nelle zone di tipo E1 incluse entro il limite di rispetto ai centri abitati s'applicano le disposizioni di cui al presente articolo, fatta eccezione per i seguenti interventi:
- a) Bacini d'accumulo e di stoccaggio di liquami zootecnici provenienti da allevamenti situati nel territorio comunale. Interventi di nuova costruzione e ampliamento di quelli esistenti;
 - b) Allevamenti zootecnici di tipo intensivo di nuova costruzione e d'ogni tipo;
 - c) Impianti Produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, per interventi di nuova costruzione.
 - d) Gli edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme ospitanti allevamenti d'ogni tipo, possono essere ampliati entro i limiti previsti dal presente articolo.

Art. 86)

Zone agricole dei dossi di pianura E.2.

- 1) La V.G. al PRG, in ottemperanza al P.T.C.P. di Reggio Emilia, classifica come tali, le zone che presentano la particolare configurazione geomorfologica del tipico dosso di pianura caratterizzante l'identità della pianura regionale. Più precisamente sono distinti due tipi di dosso:
- a) E.2.a, dossi insediati;
 - b) E.2.b, dossi non insediati d'interesse geomorfologico.

In entrambi i casi sono vietati gli spandimenti, le cisterne interrato, la dispersione al suolo degli scarichi, previsione d'attività estrattive, discariche e rinterri d'ogni genere.

2) Nelle zone **E2a**, sono ammesse le utilizzazioni di seguito riportate:

- a) circa gli edifici classificati dalla specifica Disciplina Particolareggiata dei Beni Culturali, come d'interesse storico-tipologico, gli usi sono specificati nelle apposite schede; sono ammessi usi differenti da quelli prescritti nelle suddette schede di catalogazione, solo nel caso in cui sia predisposto un Piano di Recupero esteso a tutta l'area di pertinenza del complesso rurale che valuti la compatibilità delle funzioni da insediare con il mantenimento sostanziale della tipologia preesistente e con il contesto circostante;
- b) circa gli edifici non più funzionalmente collegati con l'agricoltura, debitamente documentata con specifica documentazione catastale, ai sensi della L.n.° 133/94, sono consentiti i seguenti utilizzi, purché siano garantite idonee condizioni d'accessibilità ai luoghi, sia possibile dotare il sistema programmato di parcheggi e le attività non siano inquinanti:

(A1/A.9) Residenza agricola e di tipo civile, (C1-D2) Locande ed Esercizi Pubblici, (B6) Attività ricreative e di spettacolo non moleste, (G1-C4) Attrezzature sportive, culturali e d'interesse generale, (F16) Attrezzature agrituristiche;

- c) per gli edifici funzionalmente collegati col ciclo produttivo agricolo sono ammessi i seguenti usi:

(F1) Residenza agricola, (F2-F14) Strutture di servizio alla produzione, singole o associate, (F3-F4-F5-F6) Allevamenti zootecnici di tipo estensivo, (F11) Serre, (F15) Infrastrutture agricole, (F16) Attrezzature agrituristiche, (G1) Maneggi.

- d) Per gli edifici non più collegati col ciclo produttivo agricolo, relativamente alla riconversione per funzioni agricole, s'applicano i parametri appositamente definiti, allo scopo, dal precedente art. 79 delle presenti N.T.A.

- e) Relativamente agli usi extra agricoli s'applicano i seguenti parametri:

- relativamente alla riconversione di questi edifici per funzioni agricole, s'applicano i parametri appositamente definiti allo scopo, dalle presenti NTA, in ogni caso, sino allo sfruttamento dell'intera superficie esistente;
- relativamente alle utilizzazioni extra agricole, s'applicano obbligatoriamente gli indirizzi per il Riassetto del Paesaggio, nonché i seguenti parametri:

- (1) Sm = appoderamento come da stato di fatto catastale al 31/12/1998;
- (2) Per i fabbricati con originaria funzione residenziale totale o parziale, con effettive possibilità di riuso per funzioni di tipo civile, è ammesso, oltre che il recupero per ogni funzione di tipo agricolo e civile, qualora compatibile con la tipologia esistente e le condizioni di protezione ambientale, il recupero integrale della S.U.C. esistente sino ad un massimo di 3 alloggi; non sono ammessi ampliamenti, se non configurabili come meri adeguamenti dell'altezza, sino a raggiungere il minimo livello d'abitabilità/agibilità, ovvero integrale S.U.c recuperabile all'interno del volume esistente.
- (3) Generalmente, per i fabbricati con originaria funzione diversa da quella residenziale, in possesso di tipologie che si prestano, con modesti adeguamenti, al recupero per usi residenziali, è ammesso il recupero totale della S.C. esistente, sino ad un massimo di 400 mq. di S.U.c. mediante intervento diretto, per la realizzazione di un massimo di 2 alloggi; è pure ammesso il riuso della S.U.c. esistente per funzioni agricole o di tipo civile, purché nel pieno rispetto dei vincoli ambientali e culturali, con effettive possibilità di riuso per attività di tipo civile (non residenziale); sono ammesse destinazioni miste, purché tra loro compatibili.
- (4) Per i fabbricati di dimensione maggiore di 400 mq., con tipologia e destinazione originaria diversa da quella residenziale, che presentino effettive possibilità di riuso per attività di tipo civile (ad esclusione della residenza), è ammesso il recupero della consistenza edificata nel rispetto delle seguenti percentuali:
- (a) da 400 a 600 mq. di S.C., recupero dell' 80% da trasformare in S.U.c.;
 - (b) da 600 a 800 mq. di S.C., recupero del 70% da trasformare in S.U.c.;
 - (c) da 800 a 1200 mq. di S.C., recupero del 60% da trasformare in S.U.c.;
 - (d) da 1200 a 1500 mq. di S.C., recupero del 50% da trasformare in S.U.c.;
 - (e) > 1500 di S.C., recupero del 50 % da trasformare in S.U.c.

Solo nel caso di recupero per destinazioni agricole, o per attività, anche manifatturiere, ma connesse col ciclo agro-alimentare, potrà essere recuperata tutta la S.U.c. esistente, ad eccezione delle superfetazioni.

- 3) Il recupero di tutti i fabbricati non più funzionali all'agricoltura, potrà avvenire soltanto avendo a riferimento le funzioni descritte al comma 2) del presente articolo, anche attraverso una pluralità di funzioni, purché tra loro compatibili e complessivamente integrate coi programmi di tutela del paesaggio locale.

- 4) Gli interventi di recupero, la cui consistenza supera i 400 mq., sono sottoposti alla redazione di un preventivo P.P. d'iniziativa privata, esteso all'area catastale di pertinenza degli immobili di proprietà.
- 5) Tutti gli interventi sui fabbricati extra agricoli finalizzati ad un'utilizzazione civile, sono onerosi. La SUc dei fabbricati agricoli demoliti o trasformati dopo il 31.12.1998 dovrà essere dedotta dalla capacità edificatoria ammessa per gli interventi di nuova costruzione.
- 6) Circa la corresponsione degli standard, da quantificarsi in relazione alle singole destinazioni, secondo quanto disposto dalle presenti NTA, si rinvia alle specifiche disposizioni del Piano dei Servizi.
- 7) I parcheggi di pertinenza devono essere reperiti all'interno del comparto d'intervento, nelle quantità previste dal precedente art. 46.
- 8) Tutti gli interventi sui fabbricati extra agricoli dovranno corrispondere almeno il 100% della S.C., come verde privato.
- 9) Dovranno, inoltre, rispettare i seguenti parametri:

H. max., in tutti i casi = altezza interna minima che consenta agibilità/fruibilità della funzione di progetto;
VL = 0,50;
Distanze = nel rispetto delle prescrizioni di cui allo specifico articolo delle presenti norme.
- 10) Categorie d'intervento da applicare ai fabbricati non più funzionali all'agricoltura:
 - a) fabbricati con originaria funzione residenziale totale o parziale con effettive possibilità di riuso per attività di tipo civile = A1, A2a, A2b, A2c, A3, A31, A6, A7, A8, A9, A11, A12;
 - b) fabbricati con originaria funzione diversa da quella residenziale con effettive possibilità di riuso per attività di tipo civile = A1, A2a, A2b, A2c, A3, A31, A6, A7, A8, A9.(+)
- 11) **Nelle zone di tipo E2a**, incluse entro il limite di rispetto, fissati dalla legge per gli spandimenti a scopo fertirriguo, s'applicano le disposizioni di cui al presente articolo, fatta eccezione per i seguenti interventi:

- a) Bacini d'accumulo e di stoccaggio di liquami zootecnici provenienti da allevamenti situati nel territorio comunale, limitatamente al consolidamento delle strutture esistenti.

Nelle aree E2a, esterne al limite di rispetto, fissati dalla legge per gli spandimenti a scopo fertirriguo, sono ammessi esclusivamente gli allevamenti zootecnici esistenti e bacini d'accumulo e di stoccaggio di liquami zootecnici provenienti da allevamenti situati nel territorio comunale, purché esistenti.

- 12) Nelle zone di tipo E2a, si precisa che i parametri riferiti alla Nuova Costruzione e al Recupero dell'esistente, per la Residenza Agricola, sono tra loro alternativi; in ogni caso sono fissati i seguenti parametri in relazione agli usi ammessi.

- 13) Nelle zone E.2.a sono ammessi i seguenti interventi di nuova costruzione per funzioni agricole:

- a) **Residenza Agricola, Nuova Costruzione:**

- S.m.a. = 50000 mq. per la generalità dei casi;
- 10000 mq. per le aziende formatesi con appoderamento precedente il 31/12/1998 e per le quali l'intervento sia previsto da un PSA approvato;
- S.U.c. = 150 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda agricola in ragione di 10 mq. per ogni ettaro di S.A.U. eccedente il primo, fino ad un massimo di 300 mq., in ogni caso, concentrati in un unico edificio;
- H = 9,00 ml.;
- VL = 1;
- D1 (dist. dai confini di proprietà) = 5 ml.;
- D2 (dist. dai confini di zona) = 5 ml.;
- D3 (dist. tra edifici) = minimo 10 ml. tra pareti con finestre;
- D4 (dist. da strade) = nel rispetto del Codice della Strada.

- b) **Residenza Agricola, Recupero dell'esistente** (nel rispetto delle altre norme contenute nel presente dispositivo):

- Sma = come da appoderamento catastale al 31/12/1998;
- S.U.c. = Riutilizzo e rifunzionalizzazione del volume esistente sino ad un massimo di 2 alloggi e per un massimo di 300 mq. di S.U.c.
- La seconda unità abitativa è ammessa nel caso di sdoppiamento della famiglia insediata sul fondo o per motivi di sostegno al suddetto nucleo originario.

- La concessione edilizia per la costruzione della seconda abitazione può, in questo caso, essere ammessa anche in favore di soggetti diversi da quelli ordinariamente autorizzati ad intervenire sui fabbricati residenziali agricoli, purché ed in quanto provenienti dal nucleo originario addetto all'agricoltura. Per nucleo originario s'intende quello residente nell'azienda, comprovato da certificato anagrafico.
- H = edificio esistente, comunque sino al raggiungimento di un'altezza interna minima che consenta agibilità/fruibilità della funzione di progetto;
- VL = 1.
- Sono ammesse sistemazioni delle aree private esterne (aree cortilive) per attività ricreative al servizio degli insediati, purché inserite nel verde privato.

c) **Attrezzature di servizio all'agricoltura.**

- Sma = 20000 mq. nella generalità dei casi;
- 10000 mq. per aziende con appoderamento precedente il 31/12/1998 e per le quali l'intervento sia previsto da un Piano di Sviluppo Aziendale approvato;
- S.U.c. = 200 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda agricola in ragione di 150 mq. per ogni ettaro di S.A.U. eccedente il primo, fino ad un massimo di 600 mq.
- VL = 1;
- D1 = 10 ml.
- D2 = 10 ml.
- D3 = nel rispetto della VL e fatti salvo i 10 ml. tra pareti finestrate;
- D4 = nel rispetto del Codice della Strada.

d) **Strutture ricettive agrituristiche.**

- Sono tali le attività regolate dalla L.R. 28/06/94 n°.26 e del Regolamento Regionale 3/05/96 n.°5.
- L'offerta ricettiva e ristorativa deve essere esercitata in immobili esistenti alla data d'entrata in vigore della L.R. 26/94. Possono essere riutilizzati anche edifici non più funzionalmente collegati con l'agricoltura.
- E' possibile allestire spazi per campeggio, purché ricavati a ridosso delle aree cortilive dei complessi rurali.
- Potranno essere realizzate, sempre in contiguità con le aree di pertinenza attrezzature come: campi da bocce, campi da minigolf, campi da mini-volley e da calcetto.

e) **Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre.**

- Con riferimento alle suddette opere è ammessa la realizzazione di strutture di supporto per il ricovero degli animali nella misura massima di 400 mq.
- Tali strutture dovranno essere costruite con l'impiego di materiali e tecniche della tradizione locale, adottando sempre opportuni accorgimenti per la mitigazione ambientale.

In tali zone sono sempre ammesse le opere e gli impianti al servizio della rete irrigua e scolante consortile.

- 14) Nelle zone **E2b** “dossi non insediati d'interesse geomorfologico”, sono ammesse esclusivamente le normali utilizzazioni del suolo a fini agrari, fatta eccezione per gli spandimenti agronomici entro i limiti di legge.
- 15) In tali zone non è ammesso alcun tipo di nuova costruzione.

Art. 87)

Zone agricole di valore culturale e paesaggistico-ambientale E.3.

- 1) La V.G. al PRG, viste le prescrizioni, gli indirizzi e le direttive del P.T.C.P. di Reggio Emilia, individua le aree che, per particolari assetti agricoli e dell'edificato, assumono valenze paesistiche da tutelare. Per tali aree, pur rimanendo zone agricole a tutti gli effetti, si prescrivono talune limitazioni all'uso agricolo e zootecnico.
- 2) Sono ammesse le utilizzazioni di seguito riportate:
 - a) circa gli edifici classificati dalla specifica Disciplina Particolareggiata dei Beni Culturali, come d'interesse storico-tipologico, gli usi sono specificati nelle apposite schede; sono ammessi usi differenti da quelli prescritti nelle suddette schede di catalogazione, solo nel caso in cui sia predisposto un Piano di Recupero esteso a tutta l'area di pertinenza del complesso rurale che valuti la compatibilità delle funzioni da insediare con il mantenimento sostanziale della tipologia preesistente e con il contesto circostante;
 - b) circa gli edifici non più funzionalmente collegati con l'agricoltura, debitamente documentata con specifica documentazione catastale, ai sensi della L.n. 133/94, sono consentiti i seguenti utilizzi, purché siano garantite idonee condizioni d'accessibilità ai luoghi e sia possibile dotare il sistema programmato di parcheggi e le attività non siano inquinanti:

F1) Residenza agricola e F16) Attrezzature agrituristiche, A1-A9) Residenza di tipo civile, D2) Locande ed Esercizi Pubblici, B4) Uffici pubblici, B5) Attrezzature per la formazione professionale e l'istruzione, A10) Uffici e Studi Privati a modesto carico di traffico.

- c) per gli edifici funzionalmente collegati col ciclo produttivo agricolo sono ammessi i seguenti usi:

F1) Residenza agricola, F2) Strutture di servizio alla produzione, singole o associate, F3-F4-F5-F6) Allevamenti zootecnici di tipo intensivo (solo se esistenti), Allevamenti zootecnici di tipo estensivo (solo se esistenti), F15) Infrastrutture agricole (solo se esistenti o previste da un progetto di completa valorizzazione paesaggistica dell'area), F16) Attrezzature agrituristiche (purché limitate esclusivamente al riuso dei fabbricati), G1) Maneggi.

- d) Per gli interventi classificati come Beni culturali sono prescritti i parametri e le prescrizioni contenute nella Disciplina Particolareggiata dei Beni Culturali.

- 3) Per gli edifici non più collegati col ciclo produttivo agricolo:

- a) **relativamente alla riconversione per funzioni agricole**, s'applicano i parametri appositamente definiti allo scopo dalle presenti NTA, all'art. 79, limitatamente alle seguenti funzioni:

F1) residenza agricola e strutture agrituristiche, allevamenti di tipo aziendale, F2) fabbricati di servizio alla produzione;

- b) **relativamente agli usi extra agricoli**, s'applicano i seguenti parametri:

- Sm = appoderamento come da stato di fatto catastale al 31/12/1998 e, comunque, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- (1) S.U.c. esistente inferiore a 600 mq. = esclusivamente quell'esistente, fatta eccezione per le baracche, le superfetazioni, i fabbricati ed i locali con altezza inferiore a 2,50ml.;

(a) H = altezza dell'edificio esistente;

(b) VL = 0,50;

(c) Tipo d'intervento = diretto, attraverso ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti;

- (2) S.U.c. esistente => 600 mq.;

- (a) è consentito il recupero della parte eccedente i primi 600 mq., fatta eccezione per le baracche, le superfetazioni, i fabbricati ed i locali con altezza inferiore a 2,50 ml., per un massimo del 30% di detta superficie, solo per l'insediamento delle funzioni di cui al comma 2 del presente articolo.
- (b) In ogni caso, il recupero di questi fabbricati deve avvenire interamente attraverso il restauro/ristrutturazione delle parti edificate esistenti.
- (c) $H =$ quell'esistente;
- (d) $VL = 1$;
- (e) Tipo d'intervento = P.P. d'iniziativa privata.
- 4) In ogni caso d'intervento per la rifunzionalizzazione ed il riutilizzo di fabbricati extra agricoli, la concessione è onerosa e devono essere cedute le aree per il soddisfacimento degli standard, in attuazione del Piano dei Servizi.
- 5) Gli interventi di forestazione e di potenziamento della vegetazione esistente, dovranno essere eseguiti esclusivamente con l'impianto d'essenze autoctone e nel rispetto di progetti che interessino l'intera area.
- 6) In queste zone, il rispetto degli indirizzi per il riassetto del paesaggio è obbligatorio.
- 7) In tali zone sono sempre ammesse le opere e gli impianti al servizio della rete irrigua e scolante consortile.
- 8) Allorché tali zone siano sovrapposte a "zone destinate a verde pubblico", l'assetto di tale destinazione deve orientarsi alla ricerca di soluzioni idonee ai caratteri storici dei luoghi ed evitare edificazioni, anche se potenzialmente ammesse dalla norma, o impermeabilizzazioni del suolo che comprometterebbero la pregiata configurazione della zona.
- 9) Nelle zone di tipo E3, si precisa che i parametri riferiti alla Nuova Costruzione e al Recupero dell'esistente, per la Residenza Agricola, sono tra loro alternativi; in ogni caso sono fissati i seguenti parametri in relazione agli usi ammessi.
- 10) Nelle zone E.3 sono ammessi i seguenti interventi di nuova costruzione per funzioni agricole (+):
- a) **Residenza Agricola, Nuova Costruzione:**
- S.m.a. = 50000 mq. per la generalità dei casi;
 - 10000 mq. per le aziende formatesi con appoderamento precedente il 31/12/1998 e per le quali l'intervento sia previsto da un PSA approvato;

- S.U.c. = 150 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda agricola in ragione di 10 mq. per ogni ettaro di S.A.U. eccedente il primo, fino ad un massimo di 300 mq., in ogni caso, concentrati in un unico edificio;
 - H = 9,00 ml.;
 - VL = 1;
 - D1 (dist. dai confini di proprietà) = 5 ml.;
 - D2 (dist. dai confini di zona) = 5 ml.;
 - D3 (dist. tra edifici) = minimo 10 ml. tra pareti con finestre;
 - D4 (dist. da strade) = nel rispetto del Codice della Strada.
- b) **Residenza Agricola, Recupero dell'esistente** (nel rispetto delle altre norme contenute nel presente dispositivo):
- Sma = come da appoderamento catastale al 31/12/1998;
 - S.U.c. = Riutilizzo e rifunzionalizzazione del volume esistente sino ad un massimo di 2 alloggi e per un massimo di 300 mq. di S.U.c.
 - La seconda unità abitativa è ammessa nel caso di sdoppiamento della famiglia insediata sul fondo o per motivi di sostegno al suddetto nucleo originario.
 - La concessione edilizia per la costruzione della seconda abitazione può, in questo caso, essere ammessa anche in favore di soggetti diversi da quelli ordinariamente autorizzati ad intervenire sui fabbricati residenziali agricoli, purché ed in quanto provenienti dal nucleo originario addetto all'agricoltura. Per nucleo originario s'intende quello residente nell'azienda, comprovato da certificato anagrafico.
 - H = edificio esistente, comunque sino al raggiungimento di un'altezza interna minima che consenta agibilità/fruibilità della funzione di progetto;
 - VL = 1.
 - Sono ammesse sistemazioni delle aree private esterne (aree cortilive) per attività ricreative al servizio degli insediati, purché inserite nel verde privato.
- c) **Attrezzature di servizio all'agricoltura.**
- Sma = 20000 mq. nella generalità dei casi;
 - 10000 mq. per aziende con appoderamento precedente il 31/12/1998 e per le quali l'intervento sia previsto da un Piano di Sviluppo Aziendale approvato;
 - S.U.c. = 200 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda agricola in ragione di 150 mq. per ogni ettaro di S.A.U. eccedente il primo, fino ad un massimo di 600 mq.
 - VL = 1;
 - D1 = 10 ml.

- D2 = 10 ml.
- D3 = nel rispetto della VL e fatti salvo i 10 ml. tra pareti finestrate;
- D4 = nel rispetto del Codice della Strada.

d) **Strutture ricettive agrituristiche.**

- Sono tali le attività regolate dalla L.R. 28/06/94 n°.26 e del Regolamento Regionale 3/05/96 n.°5.
- L'offerta ricettiva e ristorativa deve essere esercitata in immobili esistenti alla data d'entrata in vigore della L.R. 26/94. Possono essere riutilizzati anche edifici non più funzionalmente collegati con l'agricoltura.
- E' possibile allestire spazi per campeggio, purché ricavati a ridosso delle aree cortilive dei complessi rurali.
- Potranno essere realizzate, sempre in contiguità con le aree di pertinenza attrezzature come: campi da bocce, campi da minigolf, campi da mini-volley e da calcetto.

e) **Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre.**

- Con riferimento alle suddette opere è ammessa la realizzazione di strutture di supporto per il ricovero degli animali nella misura massima di 400 mq.
- Tali strutture dovranno essere costruite con l'impiego di materiali e tecniche della tradizione locale, adottando sempre opportuni accorgimenti per la mitigazione ambientale.

Art. 89)

Indirizzi particolari da adottarsi negli interventi relativi agli edifici zootecnici consentiti.

- 1) Pur riconoscendo che la materia è in continua rapida evoluzione, si ritiene fornire indirizzi che, allo stato delle attuali conoscenze, la disciplina utilizza per rendere compatibili attività particolarmente inquinanti, con la struttura territoriale complessivamente intesa. A tal riguardo, si raccomanda il rispetto degli indirizzi che seguono, sino a sostituirli ogni qualvolta la tecnologia e le conoscenze non suggeriscano soluzioni più efficaci.
- 2) Qualunque richiesta di concessione edilizia relativa ad interventi di tipo F3, F4, F6, F7, F8, F9 e G7b dovrà essere accompagnata da una relazione che dimostri il rispetto dei seguenti requisiti:
 - adozione degli accorgimenti tendenti a favorire la salubrità e il comfort dell'ambiente per la massima sicurezza e igienicità sia degli addetti sia degli animali;

- adozione degli accorgimenti e delle tecniche per l'asportazione, l'accumulo e lo spandimento dei liquami e adozione di provvedimenti per mitigare l'impatto ambientale, riqualificare gli insediamenti e facilitare accesso e manovre dei mezzi di trasporto (in funzione anche di eventuali epidemie);
 - installazione di idonea stazione di disinfezione degli automezzi e lavaggio delle ruote;
 - eventuale dotazione di idonee strutture di incenerimento o sterilizzazione delle carogne animali, dotate di ogni accorgimento per l'eliminazione dell'inquinamento atmosferico;
 - adozione di dispositivi per la pulizia che comportino un consumo d'acqua massimo giornaliero di 12 litri / q.le di animali allevati (insediamenti tipo F6 / F8); adozione di corsie esterne su grigliato;
 - separazione delle acque bianche dalle nere;
 - idonea ubicazione dei lagoni di accumulo in area lontana dai corsi d'acqua.
- 3) Dovrà, inoltre, essere dimostrata la corretta soluzione del problema degli scarichi zootecnici, tramite un equilibrato spandimento sui suoli o con tecniche alternative in relazione a quanto previsto dalle vigenti norme in materia.
- 4) Per tutte le opere che comportano aumento della Superficie Utile di Allevamento S.U.A.-nonché per la realizzazione delle opere di contenimento dei liquami, che dovranno essere conformi alle indicazioni e prescrizioni di seguito riportate, occorre aver ottenuto la preventiva autorizzazione allo scarico in attuazione delle leggi vigenti.
- 5) Modalità di costruzione delle strutture di accumulo dei liquami e dei contenitori per letami e materiali palabili assimilabili.
- La costruzione di strutture e dei contenitori sopra citati, che dovranno essere ubicati in zona agricola, è regolamentata dalla L.R. n. 50/1995 nonché dalla Delibera di G.R. n. 3003 del 1/8/95, le cui indicazioni e prescrizioni principali sono di seguito riassunte (si rimanda comunque ai citati provvedimenti per un'informazione completa):
- a) Contenitori per liquami:
- adozione di tutti gli accorgimenti atti ad assicurare il buon funzionamento nel tempo e nel rispetto di tutte le norme vigenti;
 - fondo e pareti costruite in modo da impedire la permeazione del liquame per almeno 10 anni;
 - il fondo dovrà trovarsi al di sopra del tetto del corpo acquifero in condizioni tali da evitare il rischio di inquinamento dello stesso;

- volume minimo complessivo calcolato sulla potenzialità massima dell'insediamento, tenuto anche conto dell'eventuale convogliamento di acqua meteorica e aumentato del 10% e del 15% rispettivamente nel caso di contenitori a pareti verticali e di contenitori in terra;
- articolazione dei lagoni a cielo aperto in almeno due comparti separati atti ad assicurare una permanenza effettiva dei liquami non inferiore a 45 gg;
- volume massimo, per ogni struttura a cielo aperto, non superiore a 5000 mc;
- impermeabilità assicurata dalle caratteristiche costruttive e dalle caratteristiche proprie dei materiali utilizzati;
- strato impermeabile del fondo e delle pareti dei contenitori in terra spessore minimo 50 cm a compattazione avvenuta e coefficiente di permeabilità K inferiore a 1.10^{-7} cm/s, elevabile a 1.10^{-6} cm/s in caso di terreno sottostante con detto coefficiente e spessore strati impermeabili tali da assicurare adeguata protezione del corpo dell'acquifero; nel caso di terreno sottostante con coefficiente K maggiore di 1.10^{-4} cm/s, fondo e pareti dovranno essere impermeabilizzati con geomembrana posta su strato compattato non inferiore a cm 30 e coefficiente K inferiore a 1.10^{-6} cm/s;
- fosso di guardia intorno al piede esterno dei contenitori in terra di profondità minima cm 50, isolato idraulicamente dalla normale rete scolante;
- recinzione lungo tutto il perimetro dei contenitori in terra seminterrati o interrati.

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

Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Limiti di distanza:

Dai confini di zona agricola	ml. 300,00
Dai confini di proprietà	ml. 20,00
Da edifici residenziali (salvo deroga concessa dall'Autorità di Controllo)	ml. 80,00
Dal confine stradale	Rispetto di P.R.G o del Codice Stradale
Da pozzi d'uso potabile	ml. 200,00

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

- Creazione di una cortina verde di protezione ambientale lungo tutto il perimetro del lagone, realizzata con siepi ed essenze autoctone, poste a dimora a non meno di ml 2,00 dal piede esterno dell'argine, sul quale è peraltro vietata la piantumazione.
- Vanno comunque rispettate le indicazioni, prescrizioni e norme di cui alla L.R. n. 50/1995, del G.R. n. 3003 del 1/8/95 e del C.R. n. 2409 del 8/3/1995.

b) Contenitori per letami e materiali palabili assimilabili:

- adozione di tutti gli accorgimenti necessari ad assicurare il buon funzionamento nel tempo e nel rispetto di tutte le norme vigenti;
- pavimento (platea) impermeabile e tale da impedire la percolazione per almeno 10 anni, strutturalmente e staticamente idoneo;
- uno o più pozzettoni di raccolta dei liquidi di sgrondo e acque piovane adeguatamente dimensionati o immissione in un contenitore per liquami idoneo;
- platea al di sopra del p.d.c. o comunque con accorgimenti atti ad evitare allagamenti e dilavamenti, pendenze di convogliamento verso i pozzettoni non inferiore all'1,5%;
- cordolo perimetrale di altezza fra 10 e 25 cm con apposita rampa di accesso; il cordolo potrà essere sostituito su non più di tre lati da muro di contenimento di altezza massima di ml 2,00;
- nel caso di concimaie drenanti il cordolo potrà essere sostituito da muro perimetrale fessurato con convogliamento del percolato per mezzo di adeguate canalette di sgrondo ai pozzetti di raccolta.

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

- Creazione di una cortina verde di protezione ambientale lungo tutto il perimetro del lagone, realizzata con siepi ed essenze autoctone, poste a dimora a non meno di ml 2,00 dal piede esterno dell'argine, sul quale è peraltro vietata la piantumazione.
 - Vanno comunque rispettate le indicazioni, prescrizioni e norme di cui alla L.R. n. 50/1995, del G.R. n. 3003 del 1/8/1995 e del C.R. n. 2409 del 8/3/1995.
- 6) I parametri per il proporzionamento e la misurazione degli insediamenti per allevamenti suinicoli sono così fissati:

Peso o categoria animale (kg)	Superficie S.U.A. (*) (mq./capo)
0 – 20	0,20
20 – 30	0,30
30 – 50	0,40
50 – 110	0,65
110 – 140	1,00
Oltre 140	1,20
Verro	4,00
Scrofa	4,00

NOTE:

(*) S.U.A.: per S.U.A. (Superficie Utile di Allevamento) s' intende la superficie di calpestio degli animali al lordo delle mangiatoie, che si ottiene detraendo dalla superficie del fabbricato (al netto dei muri perimetrali) le aree non destinate a stazionamento degli animali: corsia di alimentazione, deposito mangimi, preparazione alimenti, ricovero attrezzature, sala fecondazione, locale veterinario, eventuali zone di stazionamento temporaneo, centrale termica, centrale elettrica, altri spazi per attrezzature tecnologiche, uffici, servizi accessori e assimilabili. Non saranno inoltre considerate le aree esterne inferiori a ml 2,00 anche se coperte stagionalmente con strutture leggere, ma non tamponate con opere murarie fisse. La S.U.A. non è da confondersi con la S.U. (Superficie Utile) di cui all'art. 37 delle presenti norme.

La capienza massima per gli allevamenti di tipo F.5 (per autoconsumo) è stabilita in n. 6 capi.

La capienza massima per gli allevamenti di tipo F.6 (aziendali o interaziendali non per autoconsumo) è fissata in mq 1500 di S.U.A., oltre la quale l'allevamento è da considerarsi intensivo (F.8). Dovrà comunque essere verificata anche la condizione che almeno il 25% del prodotto utilizzato per l'alimentazione animale sia di autoproduzione aziendale (o interaziendale).

Nel caso in cui un allevamento suinicolo, di tipo F.8, cessi definitivamente l'attività, la stessa non potrà più essere ripresa.

7) I parametri per il proporzionamento e la misurazione degli insediamenti per allevamenti di altro tipo sono così fissati:

a) Allevamenti bovini su fessurati:

Categoria animali	Peso medio in kg	S.U.A in mq.
Vitello da 0 a 6 mesi	100	2,00
Vitellone oltre 6 mesi	300	3,50

b) Allevamenti avicoli

Categoria animali	Peso medio in kg	S.U.A in mq.
Gallina ovaioia	1,8	0,45

Perché un allevamento sia considerato aziendale o interaziendale dovrà essere verificata la condizione che il 25% del prodotto d'alimentazione animale sia di autoproduzione aziendale o interaziendale.

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

- 8) La costruzione d'infrastrutture tecniche e di difesa del suolo e i movimenti di terra eccedenti le normali operazioni colturali, dovranno essere motivati e saranno realizzati secondo le norme e gli usi degli Enti esecutori.
- In particolare, i movimenti di terra dovranno essere supportati da dettagliata indagine di tipo geologico-geotecnico e da un progetto di miglioramento fondiario che giustifichi quanto richiesto.
- 9) Lungo tutto il perimetro dei depositi delle deiezioni animali, dovranno essere realizzate idonee cortine di verde di protezione ambientale costituite da essenze autoctone di uno spessore d'almeno 15 ml.

Art. 90)**Edifici Produttivi in attività, siti in zona agricola e specificamente individuati nella cartografia di V.G. al P.R.G.**

- 1) Tali fabbricati, in forma singola o di complesso, sono confermati unicamente nella loro funzione esistente e dei servizi complementari e di supporto alla data d'adozione della presente V.G. al P.R.G.
- 2) Per tali edifici non sono ammessi ampliamenti, bensì esclusivamente interventi di tipo:

A2D, A6, A7, A8, A9, A3 limitatamente agli interventi edilizi strettamente finalizzati ad insediare le attività ammesse, oltre agli adempimenti normativi d'adeguamento tecnologico-impiantistico d'ogni tipo.

- 3) In particolare sono impediti frazionamenti anche se finalizzati a confermare la destinazione d'uso in essere, in quanto aumenterebbero il carico urbanistico in zone non adatte.
- 4) L'amministrazione Comunale qualora rilevi la necessità, potrà applicare le prescrizioni di cui all'art. 10, limitatamente al Piano di Recupero, deliberando anche l'unità minima d'intervento.
- 5) Relativamente alla LATTERIA FONTANA la simbologia in oggetto dovrà considerarsi come vincolo all'impossibilità di realizzazione ulteriore incremento di carico inquinante e del ciclo produttivo (risultano quindi ammessi adeguamenti e/o incrementi esclusivamente per il settore impiantistico, per i vani di servizio, e/o per la lavorazione del prodotto, per il deposito e quant'altro non legato al ciclo produttivo e al carico inquinante dell'allevamento). (+)

Art. 91)

Soggetti attuatori.

- 1) Gli interventi ammessi nelle zone agricole, in base ai precedenti articoli, possono essere realizzati dai seguenti soggetti aventi titolo per ottenere i relativi atti autorizzativi o concessori previsti dalle vigenti leggi in materia, art. 40 L.47/78.
- 2) Interventi di tipo F.1 (nuove costruzioni e ristrutturazioni):
 - a) coltivatore diretto proprietario (o affittuario) che dedica all'attività agricola almeno il 50% del tempo lavorativo e ricava da tale attività almeno il 50% del proprio reddito di lavoro, richiedente l'intervento per le esigenze proprie e dei familiari collaboratori; imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. n. 18/1977;
 - b) affittuari e conduttori mezzadri in possesso del titolo di cui alla legge 11/02/1971, n.°11 ed alla L.15/09/1964, n.°756;
 - c) proprietari conduttori in economia richiedenti l'intervento per le esigenze proprie e dei familiari collaboratori,
 - d) cooperative agricole di conduzione e forme associate assimilabili e cooperative braccianti e forme associate assimilabili
- 3) Tutti gli altri tipi d'intervento: soggetti di qualunque categoria.

- 4) Gli interventi relativi all'agriturismo sono soggetti alle norme statali e regionali vigenti in materia.

CAPO X.**ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE: ZONE OMOGENEE DI TIPO F.****Art. 92)****Zone destinate alla viabilità ed alle ferrovie.**

- 1) Il sistema infrastrutturale è classificato in relazione alle funzioni e alle caratteristiche delle strade secondo le seguenti categorie, con riferimento alla classificazione operata dal Codice della strada:
- Strade extraurbane secondarie (C): Strade Statali nei tratti esterni ai centri abitati come definiti dal C.d.S.;
 - Strade urbane di quartiere (E): tutte le strade esistenti e di progetto interne ai centri abitati e alle nuove zone C e D previste dal P.R.G.;
 - tutte le strade provinciali e comunali carrabili esistenti o in progetto esterne ai centri abitati (F.1);
 - tutte le strade vicinali carrabili esterne ai centri abitati (F.2).
- 2) Le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, nonché nelle costruzioni e ricostruzioni di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza, non possono essere inferiori a quelle ricavabili dalla seguente tabella:

TIPO DI STRADA	DENTRO AI CENTRI ABITATI		FUORI DAI CENTRI ABITATI	
	Edifici	Muri di cinta	Edifici	Muri di cinta
C	Come da norma di zona	Come da Regolamento Edilizio	30,00 ml	3,00 ml
E	Come da norma di zona	Come da Regolamento Edilizio	=	=
F.1	Come da norma di zona	Come da Regolamento Edilizio	20,00 ml	3,00 ml
F.2	Come da norma di zona	Come da Regolamento Edilizio	20,00 ml	=

- 3) Per le strade interpoderali e per le vie comunali in disuso è prescritta una distanza minima di ml 5,00.
- 4) Fuori dei centri abitati sono pure da rispettarsi le distanze minime fissate dal Codice della strada per alberi e siepi.
- 5) La sezione minima per le strade di tipo E, è fissata in ml 6,00 oltre alle banchine e/o marciapiedi, ove necessari.
- 6) Nella fascia ferroviaria, appositamente zonizzata nelle tav. 1/5000, sono possibili unicamente interventi finalizzati alla riorganizzazione, manutenzione delle tratte, e della nuova stazione ferroviaria, oltre alla costruzione di elementi protettivi delle funzioni programmate nelle aree urbane immediatamente adiacenti.
- 7) Laddove l'ambito così destinato, consente la valorizzazione attraverso sistemazioni a verde, percorsi extraveicolari, ed altro assimilabile per analogia, si può procedere con interventi che dovranno assumere tali connotazioni.
- 8) Qualora fasce ferroviarie siano ricomprese all'interno di P.R.U., ai sensi dell'art. 12, delle presenti N.T.A. occorre coordinare gli interventi ammessi con gli spazi immediatamente adiacenti, nel rispetto degli Indirizzi di Riquilificazione Urbana.
- 9) Nel caso di smantellamento di tratte o binari, le aree di risulta dovranno essere destinate alle funzioni previste dalla V.G. al P.R.G.

Art. 93)

Piste ciclabili.

- 1) La V.G. al PRG individua la rete principale dei percorsi ciclabili urbani ed extraurbani.
- 2) Quando tali percorsi non coincidano con assi viari, ma siano realizzati in sede propria, non vi possono essere ammessi mezzi motorizzati se non eccezionalmente i veicoli di soccorso ed i mezzi destinati alla manutenzione.
- 3) Gli strumenti urbanistici attuativi, ove prescritti, dovranno prevedere piste ciclabili in modo da completare la rete principale individuata dalla V.G. al P.R.G., assicurando un efficace connettivo tra residenza- produzione- servizi pubblici.

- 4) Lungo i percorsi ciclabili, anche se non espressamente previsto, sono sempre ammessi, slarghi, spazi per la sosta, apposizione di porta rifiuti ed elementi d'arredo urbano specifico.
- 5) I percorsi ciclabili esterni al centro urbano mantengono un limite di rispetto nei confronti delle nuove edificazioni ammesse dalle NTA del PRG, pari a 10 ml. per lato, misurati dal ciglio della pista.
- 6) Nel territorio urbano tale limite è ridotto a 5 ml.
- 7) Qualora le piste ciclabili siano affiancate a strade classificate, ai sensi del nuovo Codice della Strada, le fasce di rispetto di cui al presente articolo, saranno comprese entro quelle della viabilità; nel caso in cui la viabilità non sia classificata, come sopra, saranno esclusivamente valide le fasce di rispetto delle ciclabili.

CAPO XI.**ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE: ZONE OMOGENEE “G”.****Art. 94)****Zone a verde pubblico “G1”.**

- 1) Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione, integrazione e formazione di parchi e giardini d’uso pubblico nonché d’aree attrezzate per lo svago a dominanza alberate.
- 2) Nelle suddette zone sono ammesse esclusivamente aree ed attrezzature per la sosta ed il gioco e piccole strutture di servizio e di ristoro, fisse o temporanee.
- 3) L’intervento è diretto in applicazione dei seguenti indici:
 - 0,05 mq/mq comprendente attrezzature coperte, scoperte e temporanee;
 - Altezza massima = ml. 4,50.
- 4) Negli interventi dovranno essere rispettate e recepite le prescrizioni, direttive, indicazioni e raccomandazioni contenute nella Relazione Geologica allegata al P.R.G. relative all’area d’intervento, ove esistenti.
- 5) Dovranno, inoltre, essere rispettate le prescrizioni del Regolamento del Verde in vigore.
- 6) Sugli utilizzi delle aree destinate a verde sono specificati nel Piano dei Servizi o nei comparti attuativi sottoposti a P.P.
- 7) Gli interventi che superano i 10000 mq. di superficie dovranno essere redatti da un tecnico abilitato alla progettazione del verde.

Art. 95)**Zone a verde pubblico attrezzato “G1”.**

- 1) Le zone a verde pubblico attrezzato sono destinate alla formazione di parchi e giardini d’uso pubblico, nonché ad aree attrezzate per lo svago e lo sport.

- 2) Nelle suddette zone sono ammesse aree ed attrezzature per la sosta ed il gioco e piccole strutture di servizio e di ristoro fisse o temporanee.
- 3) L'intervento è diretto in applicazione dei seguenti indici:
 - a) 0,30 mq/mq comprendente attrezzature coperte, scoperte e temporanee;
 - b) Altezza massima = 7,50 ml.
- 4) Le funzioni ammesse sono le seguenti:

G.1, E.3-E.4, C.4, B.6, B.2, C.1,

in quest'ultimo caso soltanto se complementare e di supporto alle funzioni principali prima citate.
- 5) Negli interventi dovranno essere rispettate e recepite le prescrizioni, direttive, indicazioni e raccomandazioni contenute nella Relazione Geologica allegata al P.R.G. relative all'area d'intervento, ove esistenti.
- 6) Dovranno, inoltre, essere rispettate le prescrizioni del Regolamento del Verde in vigore.
- 8) Gli interventi che superano i 10000 mq. di superficie dovranno essere redatti da un tecnico abilitato alla progettazione del verde.
- 9) Gli edifici esistenti non conformi alla destinazione d'uso, possono effettuare soltanto la manutenzione ordinaria e il consolidamento strutturale.

Art. 96)

Zone per attrezzature pubbliche di servizio "G2".

- 1) Le suddette zone sono destinate alla conferma, integrazione o realizzazione dei servizi pubblici secondo le indicazioni contenute negli elaborati grafici del P.R.G.
- 2) Sono pure consentite funzioni complementari secondarie, nella misura massima del 20% della S.U.c. edificabile.
- 3) L'intervento è diretto e d'iniziativa pubblica o privata con apposita convenzione.

- 4) Nella generalità dei casi l'individuazione delle aree per servizi operata dal P.R.G. è da ritenersi vincolante, mentre per eventuali indicazioni all'interno dei comparti edificatori d'espansione le stesse, fatte salve le quantità, potranno essere diversamente organizzate in sede di P.P. d'attuazione.
- 5) Gli interventi sono soggetti all'applicazione dei seguenti indici e parametri:
 - U.F.= 0,6 mq/mq
 - Parcheggio = come art. 46
 - H .massima = ml 10,50 salvo specifiche esigenze per strutture particolari
 - V.L.= 0,5
- 6) Negli interventi dovranno essere rispettate e recepite le prescrizioni, direttive, indicazioni e raccomandazioni contenute nella Relazione Geologica allegata al P.R.G. relative all'area d'intervento, ove esistenti e le attrezzature pubbliche esistenti dovranno, nel caso di ristrutturazione e consolidamento strutturale, adottare criteri costruttivi conformi alle norme antisismiche.
- 7) Gli edifici esistenti non conformi alla destinazione d'uso, possono effettuare soltanto la manutenzione ordinaria e il consolidamento strutturale.

Art. 97)

Zone per parcheggi pubblici.

- 1) Dette zone, sono destinate dal P.R.G. alla realizzazione d'aree di sosta per autovetture e veicoli in genere e la loro attuazione avviene a seguito di un progetto esecutivo redatto dalla P.A. o dal Privato.
- 2) Il progetto, di norma, dovrà prevedere una percentuale non inferiore al 25% dell'area con pavimentazione permeabile e la messa a dimora di alberature d'alto fusto nella misura minima di un'essenza ogni 8 posti macchina. Le caratteristiche dimensionali di corsie e posti auto, sono quelle fissate dalle presenti norme.
- 3) Potranno inoltre essere previste strutture di parcheggio interrato e/o in elevazione, le cui caratteristiche saranno determinate in sede di progetto esecutivo, in base alle esigenze e condizioni ambientali della zona, sempre fatta salva la quota di terreno permeabile di cui al comma precedente.

- 4) I parcheggi pubblici derivanti da P.P. vanno, di norma, collocati sul fronte strada, al diretto servizio degli edifici cui è inerente la cessione e non costituiscono vincolo per il rispetto della distanza dai confini di zona.
- 5) I parcheggi d'urbanizzazione devono essere ceduti nel rispetto dei dispositivi convenzionali vigenti. In luogo della cessione l'Amministrazione, visto il Piano dei Servizi in vigore, può concedere la monetizzazione delle aree non cedute, sentito il parere della Commissione Edilizia e, comunque, nel rispetto del comma 9 dell'art. 46 della L.R. 46/78.
- 6) Nel caso in cui le aree destinate a parcheggio, individuate graficamente dal P.R.G., ricadano all'interno di comparti per insediamenti residenziali e/o produttivi, le stesse concorrono al soddisfacimento dello standard richiesto dalle presenti norme.

CAPO XII.
NORME PER L'INSEDIAMENTO E LE TRASFORMAZIONI DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI.

Art. 98)

Norme per le attività commerciali di vicinato esistenti e di nuovo impianto.

- 1) Tutte le attività commerciali esistenti sia alimentari, sia extra alimentari di vicinato, comprese tra 1mq.-250 mq. di Superficie di vendita, classificate come **b2a** e **b2b**, all'articolo 57 delle presenti norme, sono confermate e possono sostenere i seguenti interventi edilizi diretti:
 - di tipo conservativo: A1, A2A, A2B, A3, A7, A8;
 - di tipo non conservativo: A6, A11, A12, A13.

- 2) Il cambio di destinazione d'uso e le categorie d'intervento debbono, in ogni caso essere ammesse dalle norme di zona.

- 3) Sono inoltre possibili ampliamenti delle strutture esistenti sino al raggiungimento della S.U.c massima di vendita, pari a 250 mq., così come definito all'articolo 37 delle presenti norme, a condizione che gli indici d'edificabilità della zona lo ammettano e siano individuati i poteri pubblici nella misura di:
 - P.U1= 9mq. / 30 mq. di S.U.c;
 - P. Pert. = 1mq./ 10 mc.

- 4) Qualora i parcheggi pubblici non siano reperibili nelle aree pertinenziali è possibile valutare la complementarietà d'uso d'aree a parcheggio limitrofe, purché comprese entro un raggio di almeno 100 ml. La corretta valutazione di complementarietà d'uso, dichiarata dal progetto d'ampliamento dovrà essere svolta dagli Uffici Comunali.

- 5) Nel caso di ampliamenti uguali o inferiori al 20% della preesistente superficie di vendita, per i quali sia difficoltoso reperire i parcheggi pertinenziali e sia stato redatto un Piano di Valorizzazione del Commercio, è possibile sostituire la realizzazione degli stessi con opere d'arredo urbano, di pari valore.

- 6) Sono sempre ammessi tutti gli interventi eventualmente previsti da Piani di Riqualficazione del Commercio, redatti ai sensi della L.R. 14/99.
- 7) Le attività commerciali di vicinato, conformemente a quanto già indicato dalla Deliberazione C.C. n. 15 del 2 agosto 2011: “APPROVAZIONE CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI AL COMMERCIO, PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA E RELATIVE NORME SUL PROCEDIMENTO. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA DESTINARE ALL'INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI”, (+) si intendono insediabili su tutto il territorio comunale, laddove sono previste le destinazioni d'uso C1.
- 8) Sono ammessi trasferimenti d'attività esistenti lungo l'asse viario-commerciale di via della Resistenza, in zone omogenee B e C, nonché all'interno del centro storico. Tali trasferimenti sono considerati, a tutti gli effetti, attività di nuovo impianto e dovranno prevedere la corresponsione degli standard previsti per i parcheggi d'U1. Il verde pubblico può essere monetizzato nel rispetto delle indicazioni previste nel piano dei servizi.
- 9) E' consentita la realizzazione di gallerie commerciali di vicinato e complessi commerciali di vicinato, entrambi classificati come **b2d1** all'art. 57 delle presenti norme, richiamando le prescrizioni derivanti dalla Deliberazione di Giunta Regionale n. 653/2005, solo nell'ambito di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. (+)
- 10) I P.P. e/o i progetti pubblici, nonché i progetti di nuovo insediamento dell'attività, di tipo diretto, contemplati nel presente articolo, dovranno predisporre, all'interno delle loro previsioni, le condizioni d'accessibilità per auto, cicli, pedoni, soggetti portatori di handicap, nonché le quantità di parcheggio pubblico e pertinenziale come di seguito riportato:
- P.U1= 9 mq. / 30 mq. di S.U.c;
 - V.P. di U2 = 16 mq./ 30 mq. di S.U.c;
 - P. Pert. = 1mq./ 10 mc.

Art. 99)

Norme per le attività commerciali medio-piccole, esistenti e di nuovo impianto.

- 1) Tutte le attività commerciali esistenti sia alimentari, sia extra alimentari, classificate come medio-piccole, come **b2c** e **b2d** all'art. 57 delle presenti N.T.A., comprese tra 250 mq.-1500

mq. di superficie di vendita, così come definito all'articolo su citato, sono confermate e possono sostenere i seguenti interventi edilizi diretti:

- di tipo conservativo, A1, A2A, A2B, A3, A7, A8,
 - di tipo non conservativo, A6, A11, A12, A13.
- 2) Il cambio di destinazione d'uso e le categorie d'intervento debbono, in ogni caso essere ammesse dalle norme di zona.
- 3) Sono inoltre possibili ampliamenti delle strutture esistenti sino al raggiungimento della S.U.c massima di vendita, pari a 1500 mq., così come definito all'articolo 37 delle presenti norme, a condizione che gli indici d'edificabilità della zona lo ammettano ed alle altre seguenti condizioni:
- $PU1 = 40 \text{ mq./100 mq. di S.U.c.}$;
 - $V.P. \text{ di } U1 = 60 \text{ mq./100 mq. di S.U.c.}$
- 4) Sono ammessi tutti gli interventi eventualmente previsti da Piani di Riqualficazione del Commercio, redatti ai sensi della L.R. 14/99.
- 5) Le attività commerciali medio-piccole di nuovo impianto sono ammesse unicamente all'interno dei seguenti comparti urbanistici e secondo la classificazione riportata di seguito:
- comparto stazione ferroviaria, = un'attività extra alimentare non maggiore di 1500 mq. di superficie di vendita. Si raccomanda di assumere nella progettazione di quest'area, gli obiettivi enunciati dal PTCP 2010 al comma 4 dell'art. 31 delle NTA; (+)
 - comparto ex ceramica S. Biagio = una medio-piccola struttura di vendita alimentare fino a 1.400 mq di superficie di vendita per trasferimento con ampliamento di analoghe strutture già presenti sul territorio comunale da localizzare nello stralcio B del "P.P. S. Biagio"; aggregazioni di medio-piccole strutture di vendita non alimentari fino al raggiungimento di una superficie di vendita complessiva pari a 1.442 mq da localizzare nello stralcio B del "P.P. S. Biagio"; (+)
 - comparto zona centrale ENEL = una medio-piccola struttura di vendita alimentare con superficie di vendita inferiore a 1.400 mq ; una medio-piccola struttura di vendita non alimentare con superficie di vendita inferiore a 400 mq; (+)
 - comparto località Fontana in fregio alla strada provinciale = una medio-piccola struttura di vendita alimentare/non alimentare con superficie di vendita inferiore a 500 mq per trasferimento con ampliamento del Consorzio Agrario Provinciale dall'attuale sede di via Zenone n. 2 per la vendita di mangimi per animali

d'affezione, attrezzature per il giardinaggio, prodotti per i trattamenti delle piante da giardino e da orto, piccole confezioni di concimi e prodotti similari; (+)

- comparto multisala cinematografica = un'attività extra alimentare non maggiore di 600 mq. per la vendita di prodotti d'antiquariato, di modernariato, libri, dischi, riviste, prodotti multimediali, hardware, software.

- 6) I P.P. e/o i progetti di valorizzazione del commercio, dovranno predisporre, all'interno delle loro specifiche previsioni, le condizioni d'accessibilità per auto, cicli, pedoni, soggetti portatori di handicap, nonché le quantità di parcheggio pubblico e pertinenziale previste all'uopo.

Art. 100)

Trasformazione delle attività commerciali esistenti e di nuovo impianto in centri commerciali di vicinato.

- 1) Le strutture commerciali esistenti possono costituirsi in centro commerciale **b2e**, così come previsto all'art. 57 delle presenti N.T.A. solo attraverso un Progetto di Riqualficazione del Commercio definito ai sensi della L.R.14/99.
- 2) Ove previsto dalle presenti norme, è possibile realizzare un centro commerciale di vicinato **b2e**, così come specificato all'art. 57.
- 3) In entrambi i casi, il centro commerciale di vicinato dovrà rispondere alle seguenti disposizioni:
 - disporre di almeno un 15% della S.U.c. per funzioni comuni;
 - prevedere nella tipologia commerciale tagli dimensionali degli esercizi di vicinato che non superino i 250 mq. cadauno di superficie di vendita, una sola eventuale struttura medio-piccola che non superi i 1500 mq di superficie di vendita;
 - prevedere condizioni d'accesso all'area separate per i clienti e gli addetti, rispetto alle aree di servizio per il carico e lo scarico delle merci;
 - prevedere standard urbanistici come previsto al precedente art. 98;
 - prevedere parcheggi di pertinenza destinati all'uso pubblico, almeno nelle ore d'apertura dei negozi, secondo quanto previsto dalle presenti N.T.A.;
 - prevedere uno studio di compatibilità ambientale che approfondisca gli effetti indotti dalla nuova struttura sul sistema viario ed urbano, nel caso che il centro commerciale di vicinato superi complessivamente i 1500 mq. di superficie di vendita.
- 4) Il centro commerciale di vicinato potrà prevedere anche l'insediamento di pubblici esercizi b2, mense, ristoranti, sportelli bancari, attrezzature pubbliche e private d'interesse generale.

- 5) I parcheggi pubblici e privati potranno essere risolti anche con silos specifici, fuori terra e soluzioni risolte in interrato.

Art. 101)

Trasformazione delle attività commerciali esistenti situate all'interno ed all'esterno del ~~nel~~ comparto denominato P.P.A. e costituenti la struttura M.DUE s.r.l.

- 1) All'interno del comparto di cui all'oggetto, si ritrova una struttura commerciale extra alimentare di oltre 5000 mq. e di una seconda struttura commerciale di oltre 1100 mq.
- 2) Per tali strutture non sono previsti ampliamenti della S.U. di vendita di cui all'art.37, rispetto alla S.U. di vendita legittimata alla data di adozione delle presenti norme, bensì soltanto interventi di consolidamento delle strutture esistenti.
- 3) Sono ammessi cambi d'uso, nel rispetto delle norme di zona e interventi di tipo A13 di cui all'art. 33 delle presenti N.T.A. In tal caso debbono essere corrisposti gli standard pubblici ed i parcheggi di pertinenza previsti all'uopo.
- 4) Dovranno, inoltre, essere rispettate e/o verificate le seguenti condizioni:
 - prevedere nella tipologia commerciale tagli dimensionali degli esercizi di vicinato che non superino i 250 mq. cadauno di superficie di vendita, una sola eventuale struttura medio-piccola che non superi i 1500 mq di superficie di vendita;
 - prevedere condizioni d'accesso all'area separate per i clienti e gli addetti, rispetto alle aree di servizio per il carico e lo scarico delle merci;
 - prevedere parcheggi di pertinenza destinati all'uso pubblico, almeno nelle ore d'apertura dei negozi, secondo quanto previsto dall'art. 46 delle presenti N.T.A.;
 - prevedere uno studio di compatibilità ambientale che approfondisca gli effetti indotti dalla nuova struttura sul sistema viario ed urbano.

CAPO XIV NORME SPECIALI

Art. 102

Norma speciale per gli edifici inclusi in aree destinate alle attività estrattive.

- 1) Le destinazioni delle aree e gli usi ammessi in tutte le zone costituenti il programma estrattivo, sono definiti nel P.A.E. in vigore.
- 2) Gli edifici e le attrezzature di servizio alla produzione inclusi in tali zone, possono essere utilizzati esclusivamente per l'espletamento di funzioni strettamente connesse con l'attività primaria programmata e di attività collaterali, compatibili con l'attività prevalente, così come programmato dal P.A.E.
- 3) Nelle zone in cui sono confermate le attività d'estrazione, ovvero di lavorazione e confezionamento degli inerti o dei conglomerati, gli edifici e le attrezzature esistenti, sono destinate a funzioni produttive di servizio e di supporto alla specifica attività e, in quanto tali possono essere assoggettati alle seguenti categorie d'intervento:
 - interventi di tipo conservativo di cui all'art. 8 delle presenti N.T.A.;
 - interventi di tipo non conservativo A6, per tutti gli edifici,
 - interventi di riuso (eventualmente con possibilità di modificazione dell'uso preesistente, anche con opere interne) limitatamente ai fabbricati con originaria tipologia residenziale, unicamente per la realizzazione di un alloggio di custodia ed uffici di servizio alla produzione.
- 4) I fabbricati esistenti, intendendo con ciò anche le strutture amovibili, eventualmente presenti nel complesso, destinati a depositi attrezzi, autorimesse di veicoli al servizio dell'attività, stoccaggi d'inerti, possono essere utilizzati per tali funzioni per tutta la durata dell'attività, sino a nuove determinazioni del P.A.E.
- 5) Nel caso di dismissione dell'attività, rilocalizzazione della stessa e qualora non siano insediate attività strettamente inerenti l'attività prevalente, quali, attività di confezionamento di calcestruzzi, conglomerati bituminosi, o altro assimilabile per analogia, le strutture e gli impianti produttivi dovranno essere rimossi e recuperate le aie di sedime nel rispetto delle destinazioni di ripistino programmate per l'area, dal P.A.E.

- 6) Nel caso d'edifici esistenti in aree di pregressa attività estrattiva, o in zone sottoposte a ripristino, dalle previsioni del P.A.E., gli stessi possono essere destinati a funzioni di servizio compatibili con il prevalente uso del terreno, fissato dal P.A.E. in vigore.
- 7) E' ammesso il recupero abitativo dei fabbricati in possesso d'originaria tipologia residenziale, attraverso interventi edilizi di tipo conservativo e per non più di un alloggio per unità edilizia, a condizione che sia garantito lo smaltimento dei reflui, nel rispetto delle norme vigenti in materia.
- 8) Gli altri fabbricati che non siano qualificati quali superfetazioni, potranno essere riutilizzati unicamente per funzioni accessorie di supporto all'alloggio (autorimesse, serre da giardino, piccoli depositi attrezzi, ed altro assimilabile per analogia).
- 9) Il tal caso, l'intervento di recupero dovrà interessare anche le aree cortilive, le quali dovranno essere sistemate nel pieno rispetto del decoro urbano e con piantumazione d'essenze vegetali d'alto fusto del tipo autoctono.
- 10) Le soluzioni adottate per la sistemazione delle aree stradali, di passaggio, ovvero i cortili privi di verde, dovranno prevedere soluzioni che escludano impermeabilizzazioni del suolo.
- 11) Le strade d'accesso dovranno preferibilmente utilizzare la rete esistente.
- 12) Nel caso di attività esistenti ed operanti prima del 29/06/1989 si renda necessario ampliare, ammodernare ristrutturare le strutture produttive esistenti, debbono essere presentati all'Amministrazione Comunale, specifici programmi di qualificazione e di sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine, la cui approvazione spetta al Consiglio Comunale.
- 13) Tali programmi di qualificazione e sviluppo aziendale (P.Q.S.A.) di cui al precedente comma, oltre a prevedere la descrizione delle tecnologie di processo e dell'organizzazione del ciclo produttivo, dovrà, in primo luogo, definire il rapporto tra tecnologie utilizzate ed ambiente esterno, oltre a programmare gli adeguamenti urbanistico-edilizi necessari ad integrare i manufatti esistenti e di progetto del contesto ambientale.

Art. 103**Norma di salvaguardia operante sino all'approvazione del P.A.I.**

- 1) La fascia perifluviale posta a Sud della confluenza tra il Torrente Tresinaro ed il Fiume Secchia, ricadente nella fascia fluviale B, individuata dal P.A.I., è sottoposta a temporanea misura di salvaguardia, ai sensi dell'art. 3 della Del. 1/99 di adozione del P.A.I. stesso.
- 2) Le uniche trasformazioni dello stato del territorio consentite, sino alla definitiva approvazione del P.A.I., sono quelle prescritte all'art. 39 delle N.T.A. del P.A.I. stesso.

Art. 104 (+)**Prescrizioni in materia di regimazione delle acque meteoriche.**

- 1)* In tutti i casi in cui l'intervento edilizio vada a modificare il sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, dovranno essere rispettate e recepite le prescrizioni, direttive, indicazioni e raccomandazioni contenute nella nota n. 6849 del 12.12.2000 (acquisita agli atti municipali in data 18.12.2000 prot. n. 21431) emessa dal CONSORZIO DELLA BONIFICA PARMIGIANA, MOGLIA-SECCHIA.