



21.4.86

COMUNE DI RUBIERA

PROVINCIA DI REGGIO E.

COPIA

PIANO REGOLATORE GENERALI

ADOTTATO con DELIBERAZIONE del C.C. n.62 del 26 marzo 1985

CONTRODEDOTTO con DELIBERAZIONE del C.C. n.22 del 10 marzo 1987

APPROVATO con DELIBERAZIONE della G.R. n. del

"NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE,"

REGOLAMENTO

Allegato 6 alla deliberazione
della Giunta n. 1865 in
data 2-5-89

IL SEGRETARIO

IL PRESIDENTE

F. Del Testa

L. Guazzoni



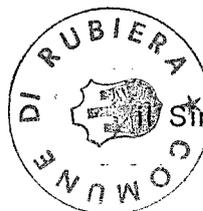
per copia conforme
a RESPONSABILITÀ DEL SERVIZIO
Arch. Giovanni De Marchi



Giuliana Motti

IL Progettista: Arch. Giuliana Motti

L Disegnatore: Prof.M.Letizia Cavalletti



Sindaco arch. Guido Tassoni

Guido Tassoni

I N D I C E

TITOLO 1 - NORME GENERALI

CAPO I - CONTENUTI E VALIDITA' DEL PIANO

- | | | |
|---|------|---|
| Art. 1. Contenuti, significato e campo di applicazione del nuovo P.R.G. | pag. | 1 |
| Art. 2. Validità ed efficacia del P.R.G. | " | 1 |
| Art. 3. Elaborati di P.R.G. | " | 2 |

CAPO II - RAPPORTI TRA P.R.G. E QUADRO LEGISLATIVO E NORMATIVO VIGENTE -

- | | | |
|--|---|---|
| Art. 4. Legislazione urbanistica-ambientale nazionale e regionale | " | 4 |
| Art. 5. Pianificazione urbanistica e programmazione economica-territoriale | " | 4 |
| Art. 6. Piani urbanistici attuativi approvati | " | 5 |
| Art. 7. Concessioni ed autorizzazioni rilasciate | " | 5 |
| Art. 8. Regolamento edilizio (R.E.), regolamento d'igiene e regolamento di Igiene Rurale | " | 6 |
| Art. 9. Leggi di salvaguardia | " | 6 |

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I - MODALITA' DI ATTUAZIONE

- | | | |
|-------------------------------------|---|---|
| Art.11. Piani urbanistici attuativi | " | 6 |
|-------------------------------------|---|---|

Art. 12.	Piani particolareggiati attuativi.	pag. 7
Art. 13.	Piani di recupero (P.d.R.)	" 10

CAPO II - CRITERI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 14.	Edifici esistenti in contrasto con le norme di P.R.G. nelle zone non soggette a PP	" 10
Art. 15.	Edifici esistenti in aree sottoposte a procedura di acquisizione pubblica mediante esproprio	" 10
Art. 16.	Variazione della destinazione di uso	" 11
Art. 17.	Usi transitori	" 11
Art. 18.	Discarica e deposito di materiali	" 13
Art. 19.	Obbligo della manutenzione di aree ed edifici	" 14
Art. 20.	Tutela delle alberature	" 15
Art. 21.	Essenze vegetali consigliate	" 17

TITOLO III - PARAMETRI URBANISTICI

CAPO I - DEFINIZIONI

Art. 22.	Definizione dei parametri urbanistici	" 19
----------	---------------------------------------	------

CAPO II - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI

Art. 23.	Prevalenza del R.E. Comunale sul P.R.G. limitatamente alle definizioni dei parametri di carattere edilizio oltrechè urbanistico	" 41
----------	---	------

Art. 24.	Utilizzazione delle possibilità edificatorie	pag. 41
Art. 25.	Standards residenziali	" 42
Art. 26.	Monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici P1 e P2 e delle aree a verde pubblico attrezzate Sv	" 42

TITOLO IV - INTERVENTI AMMESSI NELLE ZONE DI P.R.G. E ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE -

CAPO I - CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI INSEDIAMENTI

Art. 27.	Rapporto tra interventi, zone di P.R.G. e destinazioni d'uso	" 44
Art. 28.	Interventi di recupero e di nuova costruzione ai fini del P.R.G. e ai fini dell'applicazione degli <u>o</u> neri di concessione ex L.10/77	" 45
Art. 29.	Tutela degli elementi architettonici e ambientali di pregio	" 46

CAPO II - INTERVENTI DI MANUTENZIONE

Art. 30.	Manutenzione ordinaria (m.o.)	" 47
Art. 31.	Manutenzione straordinaria (m.s.)	" 48
Art. 32.	Smaltimento delle acque superficiali	" 49
Art. 33.	Consolidamento dei terreni	" 49
Art. 34.	Opere di viabilità nel centro <u>sto</u> rico	" 50

Art. 35. Linee aeree nel centro storico	pag. 50
Art. 36. Condotture nel centro storico	" 50

CAPO III - INTERVENTI DI RECUPERO

Art. 37. Restauro scientifico (R 1.1)	" 52
Art. 38. Restauro e risanamento conservativo (R 1.2)	" 53
Art. 39. Ristrutturazione edilizia (R 2)	" 57

CAPO IV - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Art. 40. Nuova costruzione (N 1)	" 61
Art. 41. Demolizione e ricostruzione (N2)	" 61

CAPO V - INTERVENTI SULL'AMBIENTE

Art. 42. Protezione del territorio dagli inquinamenti	" 62
Art. 43. Rilascio dell'autorizzazione allo scarico	" 64
Art. 44. Demolizione	" 67
Art. 45. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	" 67

CAPO VI - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 46. Suddivisione in zone del territorio comunale	" 69
---	------

TITOLO V - ZONE URBANE

CAPO I - DESTINAZIONI D'USO URBANE

- Art. 47. Criteri generali relativi alle destinazioni d'uso urbane pag. 72
- Art. 48. Destinazioni d'uso urbane - definizioni e standards prescritti " 72

CAPO II - ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

- Art. 49. Zona destinata alla viabilità per strade " 82
- Art. 50. Zona ferroviaria " 84
- Art. 51. Zona destinata alla viabilità di rispetto stradale e ferroviario " 84
- Art. 52. Zona a parco fluviale (zona F) " 85
- Art. 53. Zona a verde pubblico attrezzato (zona G) " 86
- Art. 54. Zona per attrezzature urbane (zona G) " 87
- Art. 55. Zona per attrezzature generali " 88
- Art. 56. Zona per attrezzature e servizi di carattere complementare " 89

CAPO III - ZONE RESIDENZIALI

- Art. 57. Zona residenziale di riqualificazione urbana (zona B) " 90
- Art. 58. Zona residenziale di riassetto urbano (zona B) " 90

Art. 59.	Zona residenziale di completamento (zona B)	pag.	91
Art. 60.	Zona residenziale di completamento nelle frazioni o nei nuclei sparsi (zona B)	"	92
Art. 61.	Zona residenziale con vincolo di tutela dell'ambiente urbano (zona B)	"	92
Art. 62.	Zona residenziale di espansione soggetta a PP (zona C)	"	93

CAPO IV - ZONE PRODUTTIVE URBANE

Art. 63.	Zona produttivo-artigianale e industriale di completamento (zona D)	"	95
Art. 64.	Zona produttiva artigianale e industriale di espansione soggetta a PP (zona D)	"	95
Art. 65.	Zona tecnico-distributiva annoveraria e per il commercio all' <u>in</u> grosso di completamento (zona D)	"	96
Art. 66.	Zona tecnico-distributiva annoveraria e per il commercio all' <u>in</u> grosso di espansione soggetta a PP (zona D)	"	97
Art. 67.	Zona per attività terziaria (zona D)	"	98

CAPO V - ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art. 68.	Zona a vincolo cimiteriale	"	99
----------	----------------------------	---	----

CAPO VI - ZONE AGRICOLE

CAPO I - CRITERI E MODALITA' DI INTERVENTO

Art. 69.	Finalità del P.R.G. nelle zone agricole	pag. 100
Art. 70.	Destinazioni d'uso agricole - definizioni	" 101
Art. 71.	Soggetti destinatari degli interventi nelle zone agricole	" 103
Art. 72.	Organi consultivi sugli interventi nelle zone agricole	" 104
Art. 73.	Stato di fatto - frazionamenti	" 105
Art. 74.	Unità di intervento	" 106
Art. 75.	Classificazione degli edifici esistenti nelle zone agricole	" 107
Art. 76.	Zonizzazione del territorio agricolo	" 111
Art. 77.	Zona agricola di tutela dei corsi d'acqua	" 112
Art. 78.	Fascia di tutela assoluta dei corsi d'acqua	" 112
Art. 79.	Zona di tutela allargata dei corsi d'acqua	" 113
Art. 80.	Zona agricola di tutela dei beni culturali e ambientali	" 114
Art. 81.	Zona agricola di rispetto dell'abitato	" 114
Art. 82.	Zona agricola normale	" 115
Art. 83.	Applicazione dei parametri urbanistici alle destinazioni d'uso agricole	" 115

Art. 84.	Classificazione delle aziende agricole ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici	pag. 115
Art. 85.	Abitazioni agricole A1 - Interventi ammessi e parametri urbanistici	" 116
Art. 86.	Fabbricati di servizio A2 - Interventi ammessi e parametri urbanistici	" 118
Art. 87.	Allevamenti zootecnici aziendali A3 - Interventi ammessi e parametri urbanistici	" 119
Art. 88.	Allevamenti zootecnici aziendali A4 - Interventi ammessi e parametri urbanistici	" 120
Art. 89.	Impianti per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici (A5) Interventi ammessi e parametri urbanistici	" 122
Art. 90.	Serre fisse A6 - Interventi ammessi e parametri urbanistici	" 123
Art. 91.	Impianti tecnici al servizio delle aziende agricole singolo o associate A7 - Interventi ammessi e parametri urbanistici	" 124
Art. 92.	Contenitori per lo stoccaggio dei liquami zootecnici A8 - interventi ammessi e parametri urbanistici	" 125
Art. 93.	Piano di sviluppo Aziendale e Interaziendale	" 125
Art. 94.	Possibilità di superamento dei limiti di cui all'art.82 e successivi e casi di obbligatorietà del Piano di Sviluppo Aziendale e Interaziendale	" 128

TITOLO 1 - NORME GENERALI

CAPO I - CONTENUTI E VALIDITA' DEL PIANO

Art. 1 - Contenuti, significato e campo di applicazione del nuovo Piano Regolatore Generale (P.R.G.).

- Il presente strumento urbanistico costituisce il nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Rubiera; elaborato ai sensi della L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni e della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.
- Il nuovo Piano Regolatore Generale viene di seguito richiamato come P.R.G.
- I richiami contenuti nelle presenti norme alla L.R. 47/78 si intendono riferiti agli articoli della medesima legge, come modificati e integrati successivamente con la L.R. 23/80; di seguito la L.R. 47/78 modificata ed integrata dalla L.R. 23/80, viene richiamata in sintesi come L.R. 47/48 modificata.
- Il P.R.G. promuove il miglior utilizzo delle risorse e la riqualificazione del territorio comunale nel suo insieme e governa i processi di trasformazione territoriale nel senso complessivo indicato dall'Art.1 della L. 10/77, e più in generale dalla legislazione urbanistica nazionale e regionale.
- Il campo di applicazione del P.R.G. è rappresentato dall'intero territorio comunale.
- Per la zona omogenea A, relativa al Centro Storico del Capoluogo, definita negli Elaborati Grafici del P.R.G., si applicano le previsioni e le prescrizioni dei relativi elaborati, riferiti alla Variante al P.R.G. Centro Storico.
- Nel restante territorio comunale si applicano le previsioni e le prescrizioni contenute in tutti gli altri elaborati del P.R.G., elencati al successivo Art.4.

Art. 2 - Validità ed efficacia del P.R.G.

- Il P.R.G. ha validità giuridica a tempo indeterminato si basa su una previsione decennale e può essere soggetto a revisioni periodiche, nei modi e con le procedure di legge.
- In conformità con l'art.54 della L.R. 47/78, il Sindaco previo nulla osta del Consiglio Comunale, può rilasciare concessioni e autorizzazioni in deroga alle presenti norme di P.R.G. nonché alle norme del Regolamento Edilizio comunale, purchè le relative scelte non comportino modifiche al P.T.C.C. e semprechè riguardino edifici ed impianti pubblici. Ai fini del presente comma si intende edificio od impianto pubblico ogni edificio od impianto anche privato, di interesse qualificato dalla sua rispondenza ai fini perseguiti dalla amministrazione pubblica.
- Nell'ambito delle presenti norme sono definiti i casi ed i modi in cui sono ammesse diverse possibilità di applicazione delle norme stesse, in sede comunale ed in fase gestionale, che non comportano la necessità di una specifica variante.
- In caso di controversia nell'applicazione delle prescrizioni dei diversi elaborati del P.R.G., le Norme Tecniche di Attuazione prevalgono rispetto agli elaborati grafici. Nel caso di controversia nell'applicazione degli elaborati grafici prevale la tavola di progetto "Zonizzazione del territorio comunale" in scala 1:5000 ai sensi dell'ultimo comma dell'art.48 della L.R. 47/78 e s.m. e, in subordine, la tavola di progetto "Zonizzazione del Centro Capoluogo" in scala 1:2000.

Art. 3 - Elaborati di P.R.G.

- Il presente P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati, in conformità con l'art.48 della L.R. 47/78 e s.m.:

A) Elaborati di analisi:

I. Estratto del PTCC - Stralcio

"Carta della zona da sottoporre a speciali norme di tutela"

adottato dal Comitato Comprensoriale di R.E. scala 1:25000

- II. Estratto del PTCC - Stralcio
 "Sintesi dei programmi relativi ai sistemi insediativi e infrastrutturali"
 adottato dal Comitato Comprensoriale di R.E. - scala 1:25000
 - III. Assemblaggio dei P.R.G. attuali di Reggio Em., Rubiera, Modena, Bagnolo, S.Martino, Correggio, Carpi, Casalgrande, Scandiano - scala 1:25000
 - IV. Schema della viabilità comprensoriale, adottato dal Comitato Comprensoriale di R.E. - scala 1:25000
 - V. Analisi dello stato attuale, con rilevazioni delle destinazioni d'uso, condizioni strutturali, valore architettonico - scala 1:2000
 - VI. Analisi dello stato attuale - con rilevazioni delle destinazioni d'uso, condizioni strutturali, valore architettonico, e schedatura per ogni azienda agricola, - scala 1:5000
 - VII. Analisi dello stato attuale - indagine fotografica del patrimonio edilizio agricolo e sparso - scala 1:2000
 - VIII. Uso attuale del suolo - con rilevazioni riguardanti la cultura pregiata, e gli altri usi del territorio - scala 1:2000
- B) Elaborati di Progetto.
- Norme Tecniche di attuazione
 - Relazione illustrativa
- Tav. 1 - Progetto "Centro urbano" - scala 1:2000
 - Tav. 2 - Progetto "Fontana" - scala 1:2000
 - Tav. 3 - Progetto "S.Faustino" - scala 1:2000
 - Tav. 4 - Progetto - scala 1:5000
 - Tav. 5 - Delimitazione dei centri edificati - scala 1:5000
 - Tav. 5 bis - Zone di tutela - scala 1:5000
- P.R.G. - Disciplina particolareggiata CENTRO STORICO
 - Relazione Illustrativa
 - Norme Tecniche di Attuazione
 - Elaborati Grafici
 - Indagine Geologica
 - Relazione Illustrativa
 - Elaborati Grafici

CAPO II - RAPPORTI TRA P.R.G. E QUADRO LEGISLATIVO E NOR
MATIVO ESISTENTE -

Art. 4 - Legislazione urbanistico-ambientale nazionale e regionale.

- Il P.R.G. è redatto in conformità alla legislazione urbanistico-ambientale nazionale e regionale vigente, la quale è fatta salva, per quanto non espressamente previsto nell'ambito del P.R.G., in particolare:
- a) le caratteristiche, i casi e le modalità di rilascio delle autorizzazioni comunali per le trasformazioni urbanistico-edilizie ammesse dal P.R.G. (autorizzazioni, concessioni e piani urbanistici attuativi di cui al successivo art.10), così come specificati dal Regolamento Edilizio Comunale;
 - b) le norme per la tutela delle bellezze naturali e dei beni di interesse storico-artistico di cui alle leggi 1089/39 e 1497/39;
 - c) le norme per la difesa del suolo di cui al R.D.3267/23, del relativo regolamento, e successive modifiche e integrazioni, ivi compresi gli strumenti della legislazione regionale;
 - d) le norme per la difesa delle acque di cui alla L.319/76 e successive modifiche ed integrazioni, ivi compresi gli strumenti della legislazione regionale, in particolare L.R. 7/83.
- Conseguentemente, gli interventi ammessi nell'ambito del presente P.R.G. sono sottoposti all'autorizzazione agli scarichi nei casi e nei modi previsti dalle suddette disposizioni di legge.

Art. 5 - Pianificazione urbanistica e programmazione economica territoriali.

- Il P.R.G. è stato elaborato ed adottato in assenza di Piani Urbanistici Territoriali di scala sovracomunale approvati.
- Esso tuttavia tiene conto dell'intera strumentazione urbanistica elaborata per il Piano Territoriale di Coordinamento Comprensoriale di Reggio Emilia e relativi piani stralcio.
- Esso tiene conto altresì degli elaborati del Piano di Trasporto integrato di Bacino della Provincia di Reggio Emilia nonché del Piano Zonale di Sviluppo Agricolo (P.Z.A. - ex L.R. 12/75).

Art. 6 - Piani urbanistici attuativi approvati.

- I piani urbanistici attuativi approvati alla data di adozione del P.R.G., rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata previsti della loro validità ed efficacia.
- In caso di previsioni del presente P.R.G., difformi rispetto ai contenuti di detti Piani urbanistici attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a partire dalla scadenza del periodo di validità dei Piani stessi, è però facoltà dell'Amm.ne Com.le riadottare dopo la scadenza il P.P.
- Sono consentite varianti ai Piani attuativi approvati che non aumentino la capacità insediativa teorica, non modificano le destinazioni d'uso e non diminuiscano la dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico previste dai Piani stessi, oppure in adeguamento alle presenti norme di P.R.G.

Art. 7 - Concessioni ed autorizzazioni rilasciate.

- Le concessioni e le autorizzazioni edilizie, rilasciate e ritirate in data antecedente l'adozione del P.R.G., rimangono in vigore fino alle scadenze previste dalla legislazione urbanistica vigente. Decorso il periodo di validità senza che sia dato inizio ai lavori, tali concessioni ed autorizzazioni non possono essere

rinnovate qualora prevedano interventi non conformi con il presente P.R.G.

Art. 8 - Regolamento Edilizio (R.E.), Regolamento d'Igiene e Regolamento di Igiene Rurale.

- Sono fatte salve le norme del R.E. comunale, del Regolamento di Igiene e del Regolamento di Igiene Rurale.
- In caso di difformità tra P.R.G. e R.E. prevale il P. R.G.

Art. 9 - Leggi di salvaguardia.

- Dall'adozione del P.R.G. si applicano le Norme di Salvaguardia ai sensi della L. 1902/52 e s.m. e dell'art. 55 della L. 1902/52 e s.m. e dell'art.55 della L.R. 47/78 e s.m.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I - MODALITA' DI ATTUAZIONE.

- Il P.R.G. si attua per mezzo dei Piani urbanistici attuativi definiti nel presente Capo, ovvero per mezzo di interventi edilizi diretti (concessioni e autorizzazioni).
- Gli interventi ammessi si realizzano nell'ambito dei Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.) di cui all'art.13 della L. 10/77 ed alla L.R. 2/78 e s.m.

Art. 11 - Piani urbanistici attuativi.

- Sono piani urbanistici attuativi del P.R.G.:

- a) I Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata (P.P.), ex artt. 20, 21, 22 e 25 della L.R. 47/78 e s.m.;
 - b) I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), ex art.23 della L.R. 47/78 e s.m.;
 - c) I Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), ex art.24 della L.R. 47/78 e s.m.;
 - d) I Piani di Recupero (P.d.R.), ex Titolo IV della L. R. 457/78 e s.m.;
 - e) I Piani di Sviluppo Aziendali ed Interaziendali (P.S.A.), ex art.40 della L.R. 47/78 e s.m..
- La individuazione e l'attuazione dei P.E.E.P., dei P.I.P. dei P.d.R., dei P.S.A. nonché dei P.P. non espressamente indicati negli elaborati grafici di P.R.G. avviene successivamente all'adozione del P.R.G. stesso e in conformità alle norme generali di legge che presiedono all'attuazione dei piani suddetti nonché alle norme delle zone in essi comprese.
 - Per i P.d.R. e per i P.S.A. valgono rispettivamente le norme specifiche di cui al successivo art.13 e agli artt.93 e 94 del successivo TITOLO VI.
 - Gli elaborati costitutivi dei Piani urbanistici attuativi sono quelli previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente, così come specificati nelle presenti norme nonché nel R.E. comunale.

Art. 12 - Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata.

- E' facoltà del Comune procedere all'attuazione dei P.P. sotto forma di P.P. di iniziativa pubblica, di cui agli artt. 20, 21, e 22 della L.R. 47/78 e s.m., ovvero di P.P. di iniziativa privata, di cui all'art.25 della medesima L.R.
- E' inoltre facoltà del Comune autorizzare l'attuazione dei P.P. per sub-comparti.

- E' facoltà del Comune redigere ovvero autorizzare i privati proprietari a redigere P.P. in qualsiasi zona del territorio comunale, anche qualora non espressamente prescritti dalle norme di zona e dagli elaborati grafici di P.R.G.

In tal caso, i P.P. devono essere attuati in conformità con le norme e i parametri delle diverse zone di P.R.G. incluse nella delimitazione di P.P. salvo quanto segue:

- non si applicano i seguenti parametri urbanistici di zona: Sm, SC, Q nonché D1, D2 e V1 così come specificate al punto 18 del successivo art.22;
- il volume V e la superficie SU complessivamente realizzabili nelle zone appartenenti allo stesso Capo delle presenti norme in base alle norme delle zone stesse e incluse nella delimitazione di P.P. possono essere diversamente distribuiti nelle suddette zone;
- possono essere individuate aree per opere di urbanizzazione primaria S1 e secondaria S2 non espressamente previste dal P.R.G., fatto salvo il rispetto dei parametri P2 e Sv prescritti in rapporto alle diverse destinazioni d'uso ammesse.
- E' facoltà del Comune, in fase attuativa dei P.P., modificare o autorizzare la modificazione della delimitazione dei P.P. prevista negli elaborati grafici o nelle norme di zona: in caso di inclusione di nuove aree nella delimitazione del P.P., le nuove aree incluse sono soggette alle norme delle rispettive zone di P.R.G.; in caso di esclusione di aree dalla delimitazione del P.P., queste si attuano separatamente attraverso successivo o successivi P.P.. In ogni caso la delimitazione dei P.P. deve essere finalizzata prioritariamente alla realizzazione di interventi integrati e unitari.
- Nel caso di attuazione attraverso P.P. di iniziativa privata, qualora non esista l'unanimità fra i proprietari delle aree comprese nella delimitazione di P.P., questo può essere promosso anche da una parte dei proprietari, che dispongano di almeno il 70% della Superficie Territoriale del P.P., o di almeno il 60% della Superfi-

cie utile complessivamente realizzabile nel P.P.

In questo caso il P.P. deve comunque fare salvi i diritti, relativi alla capacità edificatoria, di tutti i proprietari compresi nella delimitazione di piano, secondo quanto previsto dalle norme di zona.

- Nelle zone in cui il P.R.G. prescrive il P.P., le indicazioni degli elaborati grafici che si riferiscono alla organizzazione urbanistica è da considerarsi indicativa. In fase di progettazione esecutiva questa potrà essere modificata, fermo restando il rapp. dimensionale tra le aree destinate ad att. residenziali e verde pubblico e le aree destinate alla edificazione.

- In conformità con il 6° e 7° comma dell'art.46 della L.R. 47/78 e s.m., nelle zone residenziali in cui il P.R.G. prescrive il P.P., è prescritta per gli interventi di nuova costruzione e destinazione residenziale la sola dotazione degli standards di cui ai punti c) e d) del 2° comma dell'art.46 della L.R. 47/78 e s.m. (rispettivamente parcheggi pubblici ed aree a verde pubblico attrezzato Sv definiti dalle presenti norme), in quanto la dotazione dei rimanenti standards residenziali di cui ai punti a) (aree per l'istruzione) e b) (aree per attrezzature di interesse comune) del 2° comma dell'art. 46 della L.R. 47/78 e s.m. è assicurata a livello comunale.

- Nelle zone in cui il P.R.G. prescrive il P.P., i rapporti quantitativi eventualmente fissati dalle norme di zona tra le destinazioni d'uso ammesse possono essere modificati con semplice Deliberazione di Consiglio Comunale, qualora non si determini un aumento della capacità insediativa teorica di cui all'art.13 della L.R. 47/78 e s.m. e comunque nel rispetto degli standards previsti per le varie destinazioni d'uso.

- Nelle zone in cui il P.R.G. prescrive il P.P., gli interventi di recupero eventualmente ammessi dalle norme di zona si riferiscono agli edifici esistenti prima dell'approvazione del P.P. e si considerano applicati

alle superfici minime di intervento Sm fissate dal P. P. e comprendenti i fabbricati da recuperare.

- Nelle zone in cui il P.R.G. prescrive il P.P., prima dell'approvazione di questo gli edifici esistenti possono subire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e inoltre gli interventi di recupero ammessi dalle norme di zona per le destinazioni d'uso ammesse dalle stesse norme di zona.

Peraltro, tali edifici rimangono sottoposti al vincolo di P.P. ed alle procedure corrispondenti.

Art. 13 - Piani di recupero (P.d.R.)

- I Piani di Recupero di iniziativa pubblica e privata sono quelli regolati dal Titolo IV della L. 457/78. La loro utilizzazione e individuazione viene promossa successivamente all'adozione del P.R.G.

Si applicano le procedure di legge ed, in quanto compatibili, le Norme di cui al precedente Art.12.

CAPO II - CRITERI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 14 - Edifici esistenti in contrasto con le norme di P.R.G. nelle zone non soggette a P.P.

- Gli edifici esistenti non compresi nelle zone in cui il P.R.G. prescrive il P.P. possono subire soltanto interventi di trasformazione per adeguarsi alle presenti norme oppure interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 15 - Edifici esistenti in aree sottoposte a procedura di acquisizione pubblica mediante esproprio.

- Per gli edifici di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.

Art. 16 - Variazione della destinazione d'uso.

- E' ammessa la variazione della destinazione d'uso degli immobili a favore delle destinazioni d'uso previste nelle diverse zone del P.R.G. e nei limiti ivi specificati.
- La variazione della destinazione d'uso è soggetta a concessione o autorizzazione comunale qualora sia attuata nell'ambito di interventi edilizi soggetti a concessione o autorizzazione comunale ovvero, in assenza di tali interventi edilizi, qualora la destinazione d'uso originaria e la destinazione d'uso finale facciano capo a diversa parametrizzazione ai fini dell'applicazione degli oneri ex legge 10/77 ovvero comportino un aumento di tali oneri. In ogni caso devono essere rispettate le norme di zona di P.R.G. relative ai diversi usi ammessi.

Art. 17 - Usi transitori.

- In tutte le aree e destinazione pubblica o di uso pubblico o per attrezzature generali (zone F e G di cui all'art.13 della L.R. 47/78 e s.m.), in attesa della loro utilizzazione pubblica, il Sindaco in via transitoria e sentita la Commissione Edilizia, può autorizzare eventuali utilizzazioni temporanee delle aree stesse, limitatamente al tipo di utilizzazione ed alle modalità di cui al presente articolo, in conformità a quanto previsto dall'ultimo comma dell'art.41 della L.R. 47/78 e s.m.
- Nell'ambito dell'autorizzazione di cui sopra, possono in particolare essere consentiti:
 - a) il mantenimento o l'attivazione di attività agricole che comportino normali operazioni colturali di tipo

non molesto.

- b) la realizzazione di piccole costruzioni per il ricovero di attrezzi, mezzi o materiali, purchè di tipo leggero, non contrastanti con il decoro urbano, con sole fondazioni superficiali, senza allacciamenti per manenti ai pubblici servizi, e di altezza massima non superiore a m.5, e nel rispetto delle distanze previsti dalle presenti norme, con esclusione di qualsiasi nuova costruzione che possa essere adibita, anche a ti tolo precario, alla residenza;
 - c) la realizzazione di parcheggi privati o di uso pubblico, purchè non contrastanti con il decoro urbano e la funzionalità viabilistica;
 - d) la realizzazione di depositi all'aperto, privati o di uso pubblico, purchè di materiali non molesti, non con trastanti con il decoro urbano e la funzionalità viabi listica;
 - e) la realizzazione di recinzioni di tipo leggero, con siepe ed eventuali rete interposta;
 - f) la piantumazione di alberature e la realizzazione di giardini privati e di uso pubblico, con eventuali attrezzature mobili per il gioco dei bimbi e dei ragazzi;
 - g) la presenza temporanea di impianti di carattere effimero o di attrezzature per gli spettacoli ambulanti. In tal caso potranno essere predisposte le opere di urbanizzazione primaria necessarie, purchè non contrastanti con il decoro urbano e la funzionalità viabilistica.
- Alla decadenza dell'autorizzazione di cui sopra, il richiedente è obbligato a provvedere a sua cura e spese alla rimozione di eventuali rottami ed alla sistemazione del terreno.
 - In tutte le zone del P.R.G., il Sindaco può altresì au torizzare eventuali utilizzazioni temporanee di fabbr cati esistenti, in attesa della attuazione del P.R.G. relativamente agli stessi, nel rispetto comunque delle destinazioni d'uso di zona.

- Le autorizzazioni di cui al presente articolo sono a titolo precario e sono rilasciate alla condizione che l'autorizzazione stessa decada, a tutti gli effetti, con l'atto amministrativo (deliberazione comunale, approvazione di Piano urbanistico attuativo, rilascio di concessione, ecc.), con i quali viene dato l'avvio all'attuazione del P.R.G. nella zona di cui trattasi ovvero alla scadenza fissata nell'atto di autorizzazione o in apposita convenzione; tali autorizzazioni, inoltre, decadono automaticamente con la deliberazione di avvio, da parte del Comune, dell'eventuale procedura espropriativa.
- Il Sindaco può rilasciare l'autorizzazione a titolo precario qualora l'utilizzazione temporanea non produca disturbi e intralcio alla circolazione, non comprometta la qualità dell'ambiente, non comporti danni al decoro urbano, ai pubblici servizi ed alla salute pubblica.

Qualora l'incompatibilità di cui sopra si manifesti successivamente al rilascio dell'autorizzazione, il Sindaco può procedere alla revoca della stessa.

Art. 18 - Discarica e deposito di materiali.

- Sono vietati la discarica, il deposito e l'immagazzinaggio di materiali di rifiuto, di rottami e di altri materiali che non hanno attinenza con le operazioni e produzioni ammesse nelle relative zone di P.R.G.
- Eventuali discariche controllate possono avvenire soltanto nelle sedi organizzate dalla Pubblica Amministrazione e da attuarsi attraverso specifico P.P. corredato da specifica indagine geologica.
- Per particolari documentate esigenze e comunque nei soli casi in cui trattasi di materiali privi di carattere molesto, nocivo o inquinante, il Comune può rilasciare a titolo precario un'autorizzazione convenzionata al deposito all'aperto dei materiali.

Tale autorizzazione:

- a) non può consentire la realizzazione di edifici e di altre opere edilizie o di pavimentazione, nè di recinzioni che non abbiano carattere precario;
- b) deve essere rilasciata per un periodo determinato salvo rinnovo;
- c) viene rilasciata sulla base di un progetto di utilizzazione dell'area destinata al deposito, nel quale viene previsto fra l'altro:
 - il rispetto delle distanze dai confini e dalle strade per i materiali depositati pari a quelle previste dalle norme di zona per gli interventi di nuova costruzione;
 - l'adozione dei necessari accorgimenti di arredo ambientale quali alberature, schermature di verde, ecc.;
 - gli eventuali allacciamenti provvisori ai servizi tecnologici necessari, e gli altri provvedimenti per un corretto esercizio del deposito.
- d) viene rilasciata sulla base di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo in cui il richiedente si impegna fra l'altro:
 - a garantire in ogni momento l'igiene del suolo ed il decoro dell'ambiente;
 - al ripristino del terreno, alla scadenza dell'autorizzazione;
 - a evitare qualsiasi danneggiamento delle infrastrutture e dell'ambiente;
 - gli oneri, alle sanzioni ed alle garanzie finanziarie pattuiti fra le parti.

Art. 19 - Obbligo della manutenzione di aree ed edifici.

- I proprietari hanno l'obbligo di provvedere alla manu-

tenzione ordinaria e straordinaria di aree ed edifici compresi nelle zone urbane e prospicienti spazi ed aree pubbliche o di uso pubblico, al fine di assicurare il decoro dell'ambiente.

- In caso di violazione di tale obbligo, il Sindaco, pre vio parere della Commissione Edilizia Comunale, può in timare al trasgressore di provvedere all'esecuzione dei lavori di ripristino o di manutenzione, fissando un termine per l'esecuzione dei lavori ritenuti strettamente necessari.
- Se il proprietario omette o ritarda l'esecuzione dei la vori predetti, il Sindaco può provvedere d'ufficio alla esecuzione dei lavori nei modi e nei termini stabiliti dal Testo unico della legge comunale e provinciale nei casi ivi previsti.

Art. 20 - Tutela delle alberature.

- In tutto il territorio comunale le alberature esistenti devono essere per quanto possibile salvaguardate.
- L'utilizzazione edificatoria delle aree deve avvenire in modo da assicurare per quanto possibile la tutela delle piante esistenti.
- I proprietari hanno l'obbligo della pulizia del terreno, della potatura e in generale della manutenzione delle piante.
- In tutto il territorio comunale è vietato l'abbattimen- to di impianti colturali aventi carattere monumentale- paesaggistico ovvero costituenti ambiti di rilevante in teresse ambientale sia per proprie specifiche caratte- ristiche sia per la prospicenza ed aree pubbliche o di uso pubblico, salvo specifica autorizzazione comunale da rilasciarsi qualora sussistano fondati motivi (osta- coli alla viabilità, pericoli per la pubblica incolumi- tà, malattie degli alberi medesimi, ecc.).

- In tutto il territorio comunale è vietato l'abbattimento degli alberi ad alto fusto di particolare pregio.

Nella zona agricola la individuazione delle alberature tutelate dove cioè è vietato l'abbattimento è individuata nella tav. "Progetto" - scala 1:5000.

Si intendono comunque escluse dalla norma le seguenti alberature:

- le essenze che risultano trapiantabili;
 - gli alberi da frutta delle specie tipiche della zona e comunque normalmente coltivate;
 - gli aceri, i lecci, i noci, gli olmi, i tassi, le robinie, i salici, i tigli, i pioppi cipressini e le altre specie assimilabili, quando hanno diametro del tronco, misurato a 1 m dal piano di campagna, inferiore a m 0,20;
 - i pioppi ed i pioppi ibridi di qualsiasi diametro.
- Nelle zone agricole è altresì vietata la demolizione degli impianti colturali che, pur non avendo carattere monumentale, sono tuttavia tipici del paesaggio agrario locale ed importanti per l'equilibrio ecologico-ambientale, quali filari arborei e siepi attestati lungo i corsi d'acqua, confini poderali o di aree a diverso ordinamento colturale, ecc., salvo specifica autorizzazione comunale da rilasciarsi qualora sussistano fondati motivi (ostacoli alla viabilità, pericoli per la pubblica incolumità, malattie degli alberi medesimi, documentate finalità produttive, ecc.).
- Nei casi in cui per i suddetti motivi l'intervento di abbattimento delle alberature si renda inevitabile, deve essere predisposto un progetto di risistemazione dell'ambiente che preveda, nei casi in cui ciò è possibile, il ripristino delle alberature ovvero la nuova piantumazione di essenze adeguate.
- In tutto il territorio comunale, con particolare riferimento alle zone agricole di interesse naturalistico-paesaggistico, il Sindaco può prescrivere oltre alla sostituzione delle alberature eventualmente abbattute, anche

la nuova piantumazione di essenze sia in funzione di arredo ambientale degli interventi antropici (schermature, cortine ecc.) sia nelle zone agricole al fine di ripristinare o integrare la vegetazione tipica del paesaggio agrario locale e ritenuta importante per lo equilibrio ecologico-ambientale.

Art. 21 - Essenze vegetali consigliate.

- La scelta delle essenze vegetali da utilizzare nelle nuove piantumazioni deve preferibilmente essere effettuata prevalentemente nell'ambito della gamma delle essenze autoctone di seguito specificate:

Oppio Testucchio	- acer campestris
Acero fico	- acer opalus
Acero riccio	- acer platanoides
Acero di monte	- acer pseudoplatanus
Ontano nero	- almis glutinosa
Nocciolo	- corylus avellana
Castagno	- castanea sativa
Bogaloro o spaccasassi	- celtis australis
Cornolo	- cornus mas
Sanguine	- cornus sanguinea
Biancospino	- crataegus oxyacantha
Biancospino	- crataegus monogyna
Cappello da prete	- evonimus europaeus
Fragola o putine	- fragula almus
Frassino	- fraxinus excelsior
Onniello	- fraxinus ornus
Noce	- juglans regia
Maggiocindolo	- laburnum anagyroides
Ligustro	- ligustrum vulgare

Nespolo	- mespilus germanica
Carpino nero	- ostrya carpinifolia
Marruca	- paliurus australis
Pino silvestre	- pinus silvestris
Pioppo bianco	- populus alba
Pioppo tremolo	- populus tremula
Pioppo gatterino	- populus canescens
Pioppo nero	- populus nigra
Pioppo cipressino	- populus nigra pyramidalis
Pado o ciliegio a grappoli	- prunus padus
Ciliegio canino	- prunus mahaleb
Perastro	- pirus communis pyraster
Cerro	- quercus cerris
Farnetto	- quercus farnetto
Farnia	- quercus robur-pedunculata
Rovere	- quercus petrae-sessiliflora
Roverella	- quercus pubescens
Frangola	- rhamnus frangula
Salice bianco	- salix alba
Salice fragile	- salix fragilis
Salicone	- salix caprea
Salice da ceste	- salix trianda
Salice da ripa	- salix elaeagnos-incana
Sambuco	- sambucus nigra
Sorbo degli uccellatori	- sorbus aucuparia
Sorbo domestico	- sorbus domestica

TITOLO III - PARAMETRI URBANISTICI

CAPO I - DEFINIZIONI

Art. 22 - Definizione dei parametri urbanistici.

- L'edificazione nelle zone del P.R.G. è regolata dai seguenti parametri urbanistici.

1) St = Superficie territoriale

- La superficie territoriale St è la superficie di parti del territorio sottoposte a Piano urbanistico attuativo.

- La St è calcolata all'interno di un ambito territoriale fissato negli elaborati grafici o nelle norme di P.R.G. ovvero, in mancanza o in modificazione dello stesso ai sensi del 3° comma del precedente art.12, individuato dall'Amministrazione Comunale in sede di attuazione del P.R.G.

- La St va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità generale prevista dal P.R.G. e delle relative fasce di rispetto, e al lordo delle strade esistenti o previste nel progetto, comprese nella delimitazione di P.P. e al diretto servizio degli insediamenti interessati.

- Nelle zone soggette a P.P., dalla St vanno ricavate:

- la superficie fondiaria Sf;
- la superficie per opere di urbanizzazione primaria S1;
- la superficie per opere di urbanizzazione secondaria S2.

- Nelle zone inedificate soggette a P.P., alla St si applicano l'indice di fabbricabilità territoriale It e/o l'indice di utilizzazione territoriale Ut per determinare il volume V e/o la superficie utile SU realizzabili degli interventi di nuova costruzione.

- Nelle zone edificate soggette a P.P.:
 - qualora il P.P. prescriva in base alle norme di zona interventi di recupero di fabbricati esistenti, la superficie a cui applicare l'indice It e/o l'indice Ut per ottenere il volume V e/o la superficie utile SU realizzabili degli interventi di nuova costruzione si ottiene sottraendo alla St del P.P. la superficie Sf corrispondente alle unità minime di intervento previste dal P.P. e comprendenti i fabbricati da recuperare;
 - qualora il P.P. ammetta in base alle norme di zona sia interventi di recupero, sia interventi di nuova costruzione di fabbricati esistenti, la superficie a cui applicare l'indice It e/o l'indice Ut per ottenere il volume V e/o la superficie SU realizzabili degli interventi di nuova costruzione è l'intera St del P.P.. Per i suddetti fabbricati esistenti saranno ammessi sia interventi di recupero sia interventi di nuova costruzione in base ai parametri fissati dal P.P..
- Il parametro St è espresso in mq. o ha.

2) Sf = Superficie fondiaria

- La superficie fondiaria Sf è la superficie suscettibile di edificazione diretta ovvero, in sede di attuazione dei P.P. risultante dalla superficie territoriale St una volta che ne siano state dedotte le aree per opere di urbanizzazione primaria S1 e le aree per opere di urbanizzazione secondaria S2.
- Alla Sf, eventualmente ripartita in lotti, si applica lo indice di fabbricabilità fondiaria If e/o l'indice di utilizzazione fondiaria Uf per calcolare il volume V e/o la superficie utile SU realizzabili su ciascun lotto negli interventi edilizi di nuova costruzione.
- Il parametro Sf è espresso in mq.

3) S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

- La superficie per opere di urbanizzazione primaria S1 è quella necessaria alla realizzazione delle opere elencate al successivo art.38 nelle zone in cui il P.R.G. prescrive il P.P., in particolare le strade a diretto servizio dell'insediamento e i parcheggi P2 di cui al successivo punto 4).
- Qualora la superficie S1 sia individuata negli elaborati grafici di P.R.G. nell'ambito delle zone soggette a P.P., tale individuazione ha valore indicativo: la superficie S1 viene determinata in sede di attuazione di tali P.P. in relazione alle specifiche necessità, ad eccezione della parte di S1 corrispondente ai parcheggi P2, che è determinata dalle norme di P.R.G. in rapporto alle destinazioni d'uso ammesse nonché all'entità degli interventi previsti, come specificato nel successivo punto 4).
Sono comunque fatte salve eventuali diverse prescrizioni delle norme di zona.
- Il Consiglio Comunale può altresì ammettere la presenza di superfici S1 nell'ambito di ogni altro Piano urbanistico attuativo del P.R.G.
- Dopo la loro realizzazione, le opere di urbanizzazione primaria e le aree relative vanno di norma cedute gratuitamente al Comune secondo le modalità fissate nella convenzione o nella concessione:
possono altresì rimanere di proprietà privata ed essere rese disponibili all'uso pubblico; qualora l'Amministrazione Comunale valuti l'opportunità di tale soluzione in base ad esigenze di gestione in rapporto alle dimensioni alla localizzazione ed alle caratteristiche specifiche dell'insediamento.
In tal caso la pulizia e la manutenzione delle opere e delle aree sono a cura e a carico dei privati proprietari, che ne sono obbligati ai sensi del precedente art. 19, salvo diversa determinazione dell'Amministrazione Comunale.
- Il parametro S1 è espresso in mq.

4) P = Parcheggi

- Ai fini di cui alle presenti norme, i parcheggi P si suddividono nelle seguenti categorie:

P1 - Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria, prescritti per gli interventi nelle zone soggette ad intervento diretto;

P2 - Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria, prescritti per gli interventi nelle zone in cui il P.R.G. prescrive il P.P.;

P3 - Parcheggi privati di pertinenza degli edifici;

- Il P.R.G. prevede, oltre alle suddette aree di parcheggio, anche:

- parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria;
- parcheggi pubblici corrispondenti a zona destinata alla viabilità.

- I parcheggi di urbanizzazione primaria P1 e P2 sono parcheggi necessari a soddisfare le esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del sistema urbano. La loro esistenza o la loro previsione è necessaria per il rilascio delle concessioni.

- Le aree per parcheggi P1 non sono individuate graficamente negli elaborati del P.R.G. Esse vanno di norma localizzate sul fronte della strada al diretto servizio delle attività insediate.

- Le aree per parcheggi P2 sono individuate in sede di attuazione dei P.P.: qualora esse siano previste negli elaborati grafici del P.R.G., tale previsione è indicativa, come specificato al 5° comma del precedente art.12.

- In caso di particolare difficoltà a ricavare i parcheggi P1 e P2 su aree esterne, questi possono essere ricavati su diversi livelli, sotterranei o sopraelevati.

- Nei casi di cui al successivo art.26 è ammessa la monetizzazione degli oneri corrispondenti alla urbanizzazione nonché alla cessione in proprietà o in uso pubblico, come più oltre specificato, delle aree per parcheggi P1 e P2.
- I parcheggi privati P3 di pertinenza dei singoli edifici sono necessari a soddisfare le esigenze di parcheggio privato, in conformità con l'art.41 - sexies della L. 1150/42.
- I parcheggi P3 possono essere ricavati al coperto come autorimesse, oppure come posti macchina scoperti adiacenti allo edificio o in aree vicine a servizio dell'edificio.
- Ai parcheggi P1, P2 e P3 non si applicano le norme di distanza D1 di cui al successivo punto 18); nel rispetto delle altre norme di distanza, gli edifici possono essere adiacenti a tali aree di parcheggio.
- L'entità dei parcheggi P1, P2 e P3 è prescritta dal P. R.G.:
 - per gli interventi di nuova costruzione;
 - per gli interventi di recupero i parcheggi P3 sono richiesti esclusivamente per gli interventi di tipo R.2.1., R.2.2., R.2.3.
 - per gli interventi di riqualificazione e riassetto urbano nelle zone B di cui all'art.13 della L.R. 47/78 e s.m., limitatamente ai parcheggi P3;
 - in rapporto alle destinazioni d'uso ammesse nelle zone urbane del P.R.G., di cui al successivo art.41;
 - in misura proporzionale all'entità degli interventi realizzabili nell'ambito delle concessioni rilasciate (per i parcheggi P1 e P3) ovvero realizzabili in base alle norme specifiche dei P.P. approvati (per i parcheggi P2). Tale proporzione è stabilita con i parametri V, SU o Sf riferiti alle diverse destinazioni d'uso (in particolare Sf è la superficie fondiaria dell'area sulla quale è realizzabile lo intervento edilizio con una certa destinazione d'uso): conseguentemente i parametri P1, P2 e P3 sono espressi in mq/mc o mq/mq.

- I parcheggi P3 sono prescritti dal P.R.G. nella quantità prevista dall'art.41sexies della L.1150/42 per le destinazioni d'uso urbane indicate nel successivo art. 47: in particolare, per le destinazioni d'uso ivi precisate anche in conformità con il 4° comma dell'art.46 della L.R.47/78 e s.m., le quantità di parcheggi P3 prescritte ai sensi dell'art.41-sexies della L.1150/42 non si sommano alle quote di parcheggi P1 o P2 prescritte per le medesime destinazioni d'uso ma possono essere allegare alle quote di parcheggi P1 o P2.

- I parcheggi di urbanizzazione secondaria sono parte della superficie S2 di cui al successivo punto 5): essi sono parcheggi pubblici di interesse generale finalizzati a rendere organico e completo il sistema della mobilità e degli spazi di sosta nell'ambito dei Piani urbanistici attuativi e la loro entità viene determinata in sede di attuazione di tali piani in relazione alle specifiche necessità.
Sono comunque fatte salve eventuali diverse prescrizioni di zona.

- Le aree attrezzate per parcheggi P1, P2 nonché di urbanizzazione secondaria vanno di norma cedute gratuitamente al Comune secondo le modalità stabilite nella convenzione o nella concessione: possono altresì rimanere di proprietà privata ed essere disponibili all'uso pubblico, qualora l'Amministrazione Comunale valuti l'opportunità di tale soluzione in base ad esigenze di gestione in rapporto alle dimensioni, alla localizzazione ed alle caratteristiche specifiche dell'insediamento.
In tale caso la pulizia e la manutenzione delle opere e delle aree è a cura e a carico dei privati proprietari, che ne sono obbligati ai sensi del precedente art.19, salvo diversa prescrizione contenuta nella convenzione o nella concessione nonché diversa determinazione dell'Amministrazione Comunale.

- I parcheggi pubblici corrispondenti a zone destinate alla viabilità di cui al successivo art.42 sono quelli individuati negli elaborati grafici del P.R.G. nelle zone soggette ad intervento diretto: le relative aree possono

sottoposte alla procedura di acquisizione pubblica mediante esproprio ai sensi di legge.

5) S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria.

- La superficie per opere di urbanizzazione secondaria S2 è quella necessaria alla realizzazione delle opere elencate al successivo art.45 nelle zone in cui il P. R.G. prescrive il P.P., in particolare il verde pubblico attrezzato di cui al successivo punto 6).
- Qualora la superficie S2 sia individuata negli elaborati grafici del P.R.G. nell'ambito delle zone soggette a P.P., tale individuazione ha valore indicativo. La superficie S2 viene determinata in sede di attuazione di P.P. in relazione alle specifiche necessità e nel rispetto degli standards ad eccezione della parte di S2 corrispondente al verde pubblico attrezzato Sv, che è determinata dalle norme di P.R.G. in rapporto alle destinazioni d'uso ammesse nonché all'entità degli interventi, come specificato nel successivo punto 6).
Sono comunque fatte salve eventuali diverse prescrizioni delle norme di zona.
- Il Consiglio Comunale può altresì ammettere la presenza di superficie S2 nell'ambito di ogni altro Piano urbanistico attuativo del P.R.G.
- Le aree per le opere di urbanizzazione secondaria S2, vanno di norma cedute gratuitamente al Comune secondo le modalità fissate nella convenzione: possono altresì rimanere di proprietà privata ed essere rese disponibili all'uso pubblico, qualora l'Amministrazione Comunale valuti la opportunità di tale soluzione in base ad esigenze di gestione in rapporto alle dimensioni, alla localizzazione ed alle caratteristiche dell'insediamento. In tal caso la pulizia e la manutenzione delle aree sono a cura e a carico dei privati proprietari, che ne sono obbligati ai sensi del precedente art.19, salvo diversa prescrizione contenuta nella convenzione nonché diversa determinazione dell'Amm.ne Comunale.

- Il parametro S2 è espresso in mq.

6) Sv = Superficie a verde pubblico attrezzato.

- La superficie a verde pubblico attrezzato è parte della superficie S2 di cui al precedente punto 5) e deve essere ricavata nelle zone in cui il P.R.G. prescrive il P.P.: qualora essa sia prevista negli elaborati grafici del P.R.G., tale previsione è indicativa, come specificato al 5° comma del precedente art.12.
- L'entità della superficie Sv è prescritta dal P.R.G.:
 - per gli interventi di nuova costruzione;
 - in rapporto alle destinazioni d'uso ammesse nelle zone urbane del P.R.G. di cui al successivo art.41;
 - in misura proporzionale all'entità degli interventi realizzabili in base alle norme specifiche dei P.P. e C.D. approvati.Tale proporzione è stabilita con i parametri V, SU o Sf riferiti alle diverse destinazioni d'uso: conseguentemente il parametro Sv è espresso in mq/mc o mq/mq.
- La superficie Sv, attrezzata secondo le prescrizioni del P.P., va di norma ceduta gratuitamente al Comune secondo le modalità fissate nella convenzione: può altresì rimanere di proprietà privata ed essere resa disponibile all'uso pubblico, qualora l'Amministrazione Comunale valuti l'opportunità di tale soluzione in base ad esigenze di gestione in rapporto alle dimensioni, alla localizzazione ed alle caratteristiche dell'insediamento. In tal caso la pulizia e la manutenzione delle aree sono a cura e a carico dei privati proprietari, che ne sono obbligati ai sensi del precedente art.19, salvo diversa prescrizione contenuta nella convenzione nonché diversa determinazione dell'Amministrazione Comunale.

7) Sm = Superficie minima di intervento.

- La superficie minima di intervento Sm è la superficie minima Sf della quale si deve disporre per potere eseguire un intervento edilizio diretto ovvero la superf

cie minima St per attuare un P.P.

- La Sm , nelle zone attuabili attraverso intervento diretto, è fissata dalle norme di zona mentre nelle zone in cui il P.R.G. prescrive il P.P., è fissata dalle norme di zona ovvero graficamente nelle tavole di P.R.G. ovvero, in mancanza o in modificazione delle indicazioni precedenti ai sensi del 3° comma del precedente art.12, da parte della Amministrazione Comunale in fase attuativa.
- Non possono essere approvati P.P. che investono solo una porzione delle aree soggette al parametro Sm qualora la porzione restante risulti inferiore alla Sm fissata dalle norme di zona.
- La superficie di intervento può essere costituita da più proprietà: in tal caso ciascuna di esse è assoggettata ai vincoli derivanti dall'unica concessione.
- Per l'intervento edilizio diretto, è necessaria la presentazione di un unico progetto a cui corrisponderà di norma una unica concessione o autorizzazione: tuttavia, in sede di approvazione del progetto unitario potrà essere consentita la attuazione dell'intervento per fasi successive, ciascuna soggetta a specifica concessione.
- Il parametro Sm è espresso in mq.

8) It = Indice di fabbricabilità territoriale.

- L'indice di fabbricabilità territoriale It rappresenta il rapporto tra il volume massimo V costruibile degli interventi di nuova edificazione e la superficie territoriale St calcolata come al precedente punto 1).
- L'indice It si usa nelle zone in cui il P.R.G. prescrive il P.P. per calcolare il volume massimo V realizzabile degli interventi di nuova costruzione su una determinata superficie territoriale St .
- L'indice It è fissato per le zone soggette a P.P. dalle norme delle zone stesse.

- Il parametro I_t è espresso in mc/mq o mc/ha.

9) I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria.

- L'indice di fabbricabilità fondiaria I_f rappresenta il rapporto tra il volume massimo V realizzabile degli interventi di nuova costruzione e la superficie fondiaria S_f .
- L'indice I_f si usa in caso di intervento edilizio diretto per calcolare il volume massimo V realizzabile degli interventi di nuova costruzione sul lotto di intervento.
- L'indice I_f è fissato, per le zone attuabili attraverso intervento edilizio diretto, dalle norme delle zone stesse.
- Nelle zone in cui il P.R.G. prescrive il P.P., l'indice I_f viene stabilito dallo stesso P.P. in modo tale che la somma dei volumi degli interventi di nuova costruzione ottenibili applicando l'indice I_f alla S_f di ciascun lotto non risulti superiore al volume degli interventi di nuova costruzione calcolato applicando l'indice I_t fissato dal P.R.G. alla S_t calcolata come al precedente punto 1).
- Il parametro I_f è espresso in mc/mq.

10) U_t = Indice di utilizzazione territoriale.

- L'indice di utilizzazione territoriale U_t rappresenta il rapporto tra la massima superficie utile S_U realizzabile degli interventi di nuova costruzione e la superficie territoriale S_t calcolata come al precedente punto 1).
- L'indice U_t si usa nelle zone in cui il P.R.G. prescrive il P.P. per calcolare la massima superficie utile S_U realizzabile degli interventi di nuova costruzione su di una determinata superficie territoriale S_t .

- L'indice U_t è fissato per le zone soggette a P.P., insieme o in alternativa all'indice di fabbricabilità territoriale I_t , dalle norme delle zone stesse.
- Il parametro U_t è espresso in mq/mq o mq/ha.

11) U_f = Indice di utilizzazione fondiaria.

- L'indice di utilizzazione fondiaria U_f rappresenta il rapporto tra la massima superficie utile S_U realizzabile negli interventi di nuova costruzione e la superficie fondiaria S_f .
- L'indice U_f si usa in caso di intervento edilizio diretto per calcolare la superficie utile massima S_U realizzabile negli interventi di nuova costruzione sul lotto di intervento.
- L'indice U_f è fissato per le zone attuabili attraverso intervento edilizio diretto, insieme o in alternativa all'indice di fabbricabilità fondiaria I_f , dalle norme delle zone stesse.
- Nelle zone in cui il P.R.G. prescrive il P.P., l'indice U_f viene stabilito dallo stesso P.P. in modo tale che la somma delle superfici utili degli interventi di nuova costruzione applicando l'indice U_f alla S_f di ciascun lotto non risulti superiore alla S_U degli interventi di nuova costruzione calcolato applicando l'indice U_t fissato dal P.R.G. alla S_t del P.P. calcolata come al precedente punto 1).
- Il parametro U_f è espresso in mq/mq.

12) S_U = Superficie utile.

- La superficie utile S_U di un fabbricato è la somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra, misurata al lordo di murature interne e perimetrali, incluse ed escluse quelle indicate nei successivi commi.

- Nel computo della SU, salvo diverse prescrizioni delle norme di zona di P.R.G., sono in particolare inclusi:
 - le scale e i vani ascensore inseriti tra due piani contenenti locali di abitazione;
 - le canne di ventilazione;
 - i bow-window o sporgenze a sbalzo, chiuse e coperte, dei muri perimetrali;
 - i locali di servizio, esclusi quelli situati nei sottotetti, con altezza superiore a m.2.50, fatta salva una eventuale maggiore altezza delle autorimesse prescritta dai VV.FF., e limitatamente ai nuovi edifici residenziali;
 - i locali di servizio situati nei sottotetti per la parte di altezza in tutti i punti superiore a m.1.80 e di altezza media superiore a m.2.20, limitatamente ai nuovi edifici residenziali non condominiali;
 - la superficie dei locali di servizio eccedente il 50% della SU di progetto, fatto salvo un minimo di 18 mq. per alloggio, limitatamente ai nuovi edifici residenziali.

- Dal computo della SU sono in particolare esclusi, salvo diverse prescrizioni delle norme di zona di P.R.G.:
 - i locali di servizio, nei limiti di cui sopra;
 - balconi, logge, spazi porticati, scale esterne;
 - i locali ad uso condominiale per il gioco dei bambini negli edifici residenziali;
 - la superficie dei scppalchi negli edifici ad uso produttivo nella misura del 25% della superficie coperta SC.

- Il parametro SU è espresso in mq.

13) $V = \text{Volume}$.

- Il volume V di un fabbricato è la somma dei prodotti delle superfici utili SU per le altezze effettive calcolate da pavimento all'intradosso del soffitto soprastante.
- Per i vani scala ed ascensore inseriti tra due piani contenenti locali di abitazione, si considera il volume cor

rispondente alla superficie in pianta ed ad un'altezza pari alla somma di quelle calcolate per i piani serviti.

- Il parametro V è espresso in mc.

14) SC = Superficie coperta.

- La superficie coperta SC è la superficie della sagoma dell'edificio alle quote inferiori delle sue fronti.

- Per sagoma dell'edificio ad una certa quota si intende la proiezione orizzontale passante per tale quota di tutte le parti edificate superiori a tale quota delimitate dalle murature perimetrali (esclusi quindi balconi, scale esterne, sporti di gronda, ecc.).

- La superficie coperta SC serve per verificare la corrispondenza del progetto al rapporto di copertura Q fissato dalle norme di zona o dell'eventuale Piano urbanistico attuativo.

La superficie SC serve anche per calcolare le distanze delle fronti di un edificio alle loro quote inferiori dai confini di proprietà, di zona di P.R.G. e dalle strade (vedi il successivo punto 18).

- Il parametro SC è espresso in mq.

15) Q = Rapporto di copertura.

- Il rapporto di copertura è il rapporto massimo ammissibile tra la superficie coperta SC e la Sf.

- Il rapporto di copertura Q è fissato dalle norme di zona o dall'eventuale Piano urbanistico attuativo.

- Il parametro Q è espresso in mq/mq oppure in valore percentuale (%).

16) HF = Altezza della fronte del fabbricato.

- L'altezza di ciascuna fronte di un fabbricato HF è la differenza tra la quota superiore e la quota inferiore di seguito indicata.

Quota superiore:

- 1.a) quota media della linea di intersezione tra il piano verticale della fronte e il piano dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile;
- 1.b) quota media della linea superiore della gronda, del solaio di copertura o del parapetto, qualora tale quota superi di oltre 1.5 m quella di cui al precedente punto 1.a).

Quota inferiore:

- 2.a) quota media del marciapiede stradale, qualora adiacente al fabbricato;
 - 2.b) quota media dello spiccatto delle fronti dopo l'intervento (quota marciapiede). Tale quota non può di norma superare di oltre 1 m la quota media del piano di campagna prima dell'intervento (quota di campagna); fanno eccezione i casi in cui le particolari condizioni planoaltimetriche del terreno e la quota di fogna impongono una quota marciapiede superiore;
 - 2.c) quota media del terreno dopo l'intervento, qualora superiore alla quota di cui al precedente punto 2.b). Tale quota non può di norma superare di oltre 1 m la quota del piano di campagna prima dell'intervento, affinché siano tutelate le caratteristiche paesaggistiche di tale territorio: fanno eccezione i casi di particolari condizioni planoaltimetriche del terreno.
- L'altezza delle fronti HF si usa ai fini del calcolo della altezza H del fabbricato e per l'applicazione dei parametri di distanza D e di visuale libera V_l.
 - Sono esclusi dal calcolo dell'altezza HF i manufatti tecnici, quali camini, ciminiere, antenne, silos, vani extracorsa degli ascensori, ecc.
 - Il parametro HF è espresso in m.

17) H = Altezza del fabbricato

- L'altezza H di un fabbricato è la media delle altezze HF delle varie fronti del fabbricato.
- L'altezza H è fissata dalle norme di zona di P.R.G. o di P.P.
- Il parametro H è espresso in mq.

18) V1 = Indice di visuale libera e D = distanza di edificazione

- L'indice urbanistico di visuale libera V1 serve a stabilire la distanza D di una fronte dell'edificio dai confini di proprietà, dai confini di zona di P.R.G. e dalle strade.
- L'indice urbanistico di visuale libera V1 si distingue dall'indice edilizio di visuale V1. Quest'ultimo serve a stabilire la distanza tra due fronti prospicienti, delle quali almeno una finestrata, appartenenti a edifici diversi o allo stesso edificio, al fine di assicurare una sufficiente aerazione ed illuminazione dei locali finestrati: tale indice è relativo parametro di distanza, in ragione delle sue finalità e delle sue caratteristiche, che sono prettamente edilizie, è definito e normato nell'ambito del R.E. comunale in conformità con le prescrizioni del D.M. 1444/68.
- L'indice urbanistico V1 rappresenta il rapporto tra la distanza D di una fronte dell'edificio dai confini di proprietà, dai confini di zona, dai cigli stradali e la altezza di tale fronte HF:

$$V1 = \frac{D}{HF} ;$$

inversamente, la distanza della fronte dell'edificio D si calcola come prodotto dell'indice V1 per l'altezza della fronte HF:

$$D = V_l \times H_f$$

- Il calcolo della distanza D si effettua sulla sagoma dello edificio così come risulta alla quota alla quale si calcola la suddetta distanza.
Per la definizione della sagoma dell'edificio, vedi il precedente punto 14)-2° capoverso, in particolare, in corrispondenza degli spigoli dell'edificio, la distanza D è il raggio dell'arco di circonferenza che ha per centro lo spigolo dell'edificio.
- I valori numerici dell'indice di visuale libera V_l e della relativa distanza di edificazione D sono fissati come segue nelle diverse zone di P.R.G., esclusa la zona "A" per la quale valgono le norme di cui alla specifica variante di P.R.G. predisposta ai sensi dell'art. 36 della L.R. 47/78 e s.m.
Essi sono calcolati in rapporto ad edifici corrispondenti agli interventi di recupero, agli interventi di nuova costruzione, agli ampliamenti e alle sopraelevazioni così come definiti al 2° comma del successivo art.28;
 - a) Distanza D1 della fronte dell'edificio dai confini di proprietà:
 - La distanza D1 è fissata come segue nelle zone urbane del P.R.G., mentre nelle zone agricole essa è fissata dalle relative norme.
 - per gli interventi di recupero, ove consentiti dal P.R.G., la distanza D1 è quella esistente.
 - per le sopraelevazioni, la distanza D1 corrisponde all'applicazione dell'indice di visuale libera $V_l=0,5$ con una misura minima pari a quella esistente fatto salvo il rispetto delle norme generali di Codice Civile.
 - per i fabbricati di nuova costruzione nonché per gli ampliamenti, esclusi quelli di cui al comma successivo, la distanza D1 corrisponde all'applicazione dell'indice di visuale libera $V_l=0,5$ con una misura minima di 5 m.
 - Per gli ampliamenti, se la distanza D1 esistente è inferiore a 5 m., la distanza D1 corrisponde all'applicazione dell'indice di visuale libera $V_l=0,5$ con

una misura minima di 3 ml.e nell'ambito dell'allineamento esistente.

Per distanza D1 esistente inferiore alla misura minima prescritta per gli interventi di nuova costruzione si intende, tanto nell'ambito delle norme delle zone urbane quanto nell'ambito delle norme delle zone agricole, la distanza D1 del corpo di fabbrica principale dell'edificio esistente, escluse cioè sporgenze, rientranze ed aggregazioni di limitate dimensioni.

- Sono ammessi indici di visuale libera e distanze inferiori a quelli di cui sopra nei seguenti casi:

- 1) nell'ambito di Piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche, anche rispetto alla delimitazione di Piano, qualora tali variazioni siano esplicitamente previste negli elaborati dei piani urbanistici attuativi e sempre nel rispetto delle norme generali di Codice Civile: deve comunque essere assicurato il rispetto delle distanze tra fabbricati posti rispettivamente all'interno e all'esterno della delimitazione del piano prescritte dal D.M. 1444/1968 e specificate dal R.E. comunale;
- 2) nelle zone di completamento e di ristrutturazione, qualora esista sulla proprietà attigua un edificio con una fronte posta sul confine, è consentito l'attacco alla fronte stessa dell'edificio esistente con un nuovo edificio mediante comunione del muro o costruzione in aderenza nei modi previsti dal Codice Civile. In particolare, il profilo del nuovo edificio non deve eccedere quello dell'edificio esistente, salvo il caso di cui al successivo punto 3). Se il proprietario del costruendo edificio non intende avvalersi delle facoltà di attacco, l'edificio stesso dovrà rispettare anche le norme che regolano la distanza tra fabbricati di cui al R.E. comunale;
- 3) nelle zone di completamento e di ristrutturazione, qualora il proprietario confinante accetti tale edificazione mediante atto di consenso redatto in carta legale da allegare alla domanda di autorizzazione o concessione.

Conseguentemente a tale edificazione, il lotto confinante diventa inedificabile per una profondità corrispondente ad uno spostamento virtuale del confine in modo tale che rispetto a questo il costruendo edificio e gli eventuali nuovi edifici costruibili sul lotto confinante risultino ad una distanza conforme all'applicazione degli indici di visuale libera ed alle misure minime previste dal P.R.G. nei rispettivi lotti.

Nel caso invece che il costruendo edificio si situi sul confine con muro cieco, il lotto confinante diventa inedificabile per una distanza dal confine pari a quella prescritta tra il costruendo edificio e gli eventuali nuovi edifici costruibili sul lotto confinante in base all'applicazione delle norme che regolano la distanza tra fabbricato di cui al R.E. comunale, fatta salva la possibilità di attacco nei modi di cui al precedente punto 2).

Gli interventi di cui ai precedenti punti 2) e 3) sono ammessi qualora sul lotto confinante non vi siano fabbricati a distanze inferiori a quelle minime ivi prescritte.

Come caso particolare del precedente punto 3) è ammessa la costruzione di autorimesse in muratura al servizio di edifici esistenti a confine o comunque a distanza inferiore a quella prevista dalle norme di Zona di P.R.G. e per una altezza massima di 2.50 ml.(interno). Tale edificazione è ammessa fino al raggiungimento dello standard complessivo di un posto-macchina per alloggio;

- 4) nelle zone di completamento e di ristrutturazione qualora i proprietari confinanti presentino contemporaneamente richieste di concessione o autorizzazione a edificare in aderenza sul confine. In particolare, il profilo di uno dei due edifici adiacenti non deve eccedere quello dell'altro, salvo il caso di cui al precedente punto 3);
- 5) nelle zone di completamento e di ristrutturazione, qualora i proprietari confinanti richiedano una unica concessione sulla superficie di intervento costituita dai lotti confinanti.

b) Distanza D1 della fronte dell'edificio dai confini di zona di P.R.G.

- Tale distanza D1 è la medesima fissata nel precedente punto a) intendendosi, ai fini di cui al presente punto, i confini di zona come confini di proprietà e le zone limitrofe come proprietà confinanti: peraltro, non si applicano le disposizioni particolari di cui ai punti 2), 3) e 4) del precedente punto a).
- l'indice di visuale libera V1 e le distanze minime D1 di cui sopra si applicano soltanto ai confini che separano zone di P.R.G. non appartenenti allo stesso Capo delle presenti norme; inoltre non si applicano alle zone di rispetto stradale e si applicano ai limiti stradali nei modi in cui al successivo punto c) del presente articolo.

c) Distanze D2 della fronte dell'edificio dal ciglio stradale.

- la distanza D2 si calcola in modo diverso fuori o dentro il perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.R.G.
Il perimetro del centro abitato è indicato nella tavola 'Progetto' in scala 1:5000, in conformità con l'art.13 della L. R. 47/78 e s.m. e comprende le aree edificate con continuità e i lotti interclusi.

1) Distanza D2 fuori dal perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dal P.R.G.

- Per le nuove costruzioni e inoltre gli ampliamenti e le sopraelevazioni, eccettuati quelli più oltre specificati nel presente punto 1), la distanza minima D2 è fissata come segue, in conformità con il D.M. 1.4.1968 n.1404 e fatte salve distanze diverse dalle norme di zona:

- m.30 dalle strade di tipo a-2) di cui al successivo art.49 (strade di tipo C di cui al D.M.

1404/1968). Tale distanza è indicata nella tavola "Zonizzazione del territorio comunale" in scala 1:5000;

- m.20 dalle strade di tipo a-3) di cui al successivo art.42 (strade di tipo D di cui al D.M. 1404/1968). Tale distanza è indicata nell'elaborato grafico di cui sopra;
- m.10 dalle strade di tipo a-4) di cui al successivo art.42. Tale distanza non è indicata negli elaborati grafici di P.R.G.

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

- Per i fabbricati esistenti nelle fasce di rispetto stradale di cui sopra, sono ammessi gli interventi di recupero nonché gli interventi di ampliamento e sopraelevazione di seguito precisati in quanto, in conformità con la Cir. Min. LL.PP. 10.10.1968 numero 1350 - lettera C), in tali casi il fabbricato non viene modificato o ricostruito in modo sostanzialmente diverso ai fini di cui al D.M. 1404/1968:
- ampliamenti realizzati nell'area situata dalla parte opposta dell'edificio rispetto alla strada e contenuta tra le seguenti linee virtuali: linee di prolungamento dei due lati opposti della sagoma dell'edificio e più inclinati rispetto alla strada; linea perpendicolare alla strada condotta nei vertici della sagoma dell'edificio. I suddetti ampliamenti non possono avere altezza eccedente quella della fronte più alta che si trova a distanza uguale o inferiore dalla strada;
- indipendentemente dalla realizzazione degli ampliamenti di cui sopra, le fasce di rispetto stradale identificate dal P.R.G. come zone destinate alla viabilità attraverso apposita zonizzazione e non come semplici limiti di edificazione rimangono comunque suscettibili di esproprio ai sensi di legge per la realizzazione delle opere stradali corrispondenti;

2) Distanze D2 dentro il perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.R.G.

- Per gli interventi di recupero, ove consentiti dal P.R.G., la distanza D2 è quella esistente: tali interventi non sono comunque ammessi qualora il Sindaco valuti la sussistenza di particolari condizioni di pericolo per la viabilità.
- Per le nuove costruzioni, nonché per gli ampliamenti e le sopraelevazioni dei fabbricati esistenti nelle zone o parti di zona prevalentemente inedificate, la distanza D2 corrisponde all'applicazione dell'indice di visuale libera $V_l = 0,5$ con le seguenti misure minime, fatte salve distanze diverse previste dalle norme di zona del P.R.G.:
 - m. 5, da strade di larghezza inferiore a m.7;
 - m. 7,5, da strade di larghezza compresa tra m.7 e m.15;
 - m.10, da strade di larghezza superiore a m.15.

E' esclusa dalle norme di viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, per la quale è comunque prescritto l'indice di visuale libera $V_l = 0,5$ con una misura minima di m.5.

- Per le nuove costruzioni nonché per gli ampliamenti e le sopraelevazioni di fabbricati esistenti nelle zone o parti di zona prevalentemente edificate, la distanza D2 corrisponde all'allineamento prevalente con la edificazione esistente.
- La distanza D2 dai limiti stradali deve comunque assicurare il rispetto delle norme che regolano la distanza tra fabbricati prescritte dal D.M.1444/1968 e specificate dal R.E. comunale.
- Sono ammessi indici di visuale libera e distanze inferiori a quelle di cui sopra nell'ambito di Piani urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche, anche rispetto alla delimitazione di piano coincidente con il limite stradale, qualora ta-

li variazioni siano esplicitamente previste negli elaborati di piani urbanistici attuativi: deve comunque essere assicurato il rispetto delle distanze tra fabbricati posti rispettivamente all'interno e all'esterno della delimitazione di piano prescritte dal D.M. 1444/1968 e specificate dal R.E. Comunale.

CAPO II - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI.

Art. 23 - Prevalenza del R.E. comunale sul P.R.G. limitatamente alle definizioni dei parametri di carattere edilizio, oltrechè urbanistico.

- Limitatamente alle definizioni di cui ai punti 12), 13), 14), 15), 16), 17), nonchè alle definizioni degli ampliamenti ammessi nelle fasce di rispetto stradale di cui al punto 18) del precedente art.22, in caso di difformità tra P.R.G. e R.E. comunale adottato ai sensi del 1° comma dell'art.62 della L.R. 47/78 e s.m., il suddetto R.E. prevale sul P.R.G.
- Pertanto le modificazioni del P.R.G. limitatamente ai punti suindicati potranno essere apportate con semplice deliberazione di Consiglio Comunale.

Art. 24 - Utilizzazione delle possibilità edificatorie

- Dalla data di adozione del presente P.R.G., le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione degli indici If e Uf nonchè dalla realizzazione degli ampliamenti ammessi "una tantum" su una determinata superficie sono utilizzabili integralmente una sola volta, anche per fasi successive, mentre gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di recupero R.1.1, R1.2, R2.1 e gli interventi di nuova costruzione N2.1 di cui al successivo Titolo IV, qualora ammessi dalle norme di zona, possono essere ripetuti nel tempo.
- Non è consentito sommare gli effetti dell'applicazione di parametri relativi a interventi di nuova costruzione e a interventi di recupero.
- Qualora un'area sulla quale esistono costruzioni che si intendono conservare venga frazionata dopo l'adozione del presente P.R.G. allo scopo di costituire

nuovi lotti edificabili, il rapporto tra il volume V (o la superficie utile SU) delle costruzioni esistenti e la Sf della parte di area che a queste rimane asservita non deve superare l'indice di fabbricabilità fondiaria If (o l'indice Uf) prescritto dalle norme di zona.

Tale frazionamento è inoltre ammissibile soltanto qualora rispetto ai nuovi confini i fabbricati esistenti risultino a distanza conforme all'applicazione dell'indice di visuale libera ed alla relativa distanza minima prescritti dalle norme di zona di P.R.G.

Art. 25 - Standards residenziali

- Come specificato nella Relazione, il P.R.G. assume lo standard convenzionale di 30 mq. di Superficie utile SU residenziale ovvero di 100 mc. di volume V residenziale per abitante.

Pertanto nelle zone residenziali in cui il P.R.G. prescrive il P.P., ai fini del calcolo delle aree da destinarsi a parcheggi P2 e a verde pubblico attrezzato Sv, per l'osservanza dei prescritti standards si assume la previsione di un abitante ogni 30 mq. di Superficie utile SU residenziale ovvero 100 mc. di volume V residenziale.

Art. 26 - Monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici P1 e P2 e delle aree a verde pubblico attrezzato Sv.

- In sostituzione totale o parziale della realizzazione nonché della cessione in proprietà o in uso pubblico delle aree per parcheggi pubblici P1 e P2 e delle aree a verde pubblico attrezzato Sv prescritte negli interventi di nuova costruzione, è ammesso il pagamento del costo corrispondente (monetizzazione) nei seguenti casi:

a) quando l'intervento si attui nell'ambito delle zone A, B e D del P.R.G., parzialmente o totalmente edificate, di cui all'art.13 della L.R.

47/1978 e s.m., qualora risulti impossibile ovvero di estrema difficoltà tecnica ricavare la dotazione di standard prevista dal P.R.G. o quando risulti un dimensionamento inferiore ad una utilizzazione razionale degli stessi.

In tal caso la monetizzazione è ammessa in quanto risulta comunque assicurata a livello comunale la dotazione di parcheggi pubblici e di verde pubblico attrezzato, indipendentemente dal concorso degli interventi nelle suddette zone parzialmente o totalmente edificate A, B e D di P.R.G.

- b) quando la dotazione di standards prevista dal P.R.G. risulti comunque inadeguata, per la esiguità della superficie fondiaria Sf o territoriale St dell'intervento:

In tal caso la monetizzazione, limitatamente alle aree a verde pubblico attrezzato, è ammessa in quanto risulta comunque assicurata a livello comunale la dotazione di tale standards, indipendentemente dal concorso di nuovi interventi.

- Nei casi di cui ai precedenti a) e b) del 1° comma del presente articolo è ammessa la monetizzazione degli standards P1, P2 e Sv anche per gli interventi con altre destinazioni d'uso, in particolare alberghiera, direzionale, commerciale e produttiva, in quanto nei suddetti casi tali interventi non si configurano come nuovi insediamenti per i quali siano tassativamente prescritti tali standards ai sensi del 4° e 5° comma dell'art.46 della L.R. 47/78 e s.m.
- Il rilascio delle concessioni e l'approvazione di strumenti urbanistici preventivi che prevedono la monetizzazione degli standards, devono avvenire previo accertamento delle condizioni di cui sopra, da effettuarsi da parte dell'Ufficio tecnico Comunale.
- Entità e modalità della monetizzazione sono fissati dal Consiglio Comunale con atto deliberativo da effettuarsi di volta in volta, ovvero con atto deliberativo che ne preveda la regolamentazione generale.

TITOLO IV - INTERVENTI AMMESSI NELLE ZONE DI P.R.G.
E ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

CAPO I - CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI INTERVENTI
AMMESSI -

Art. 27 - Rapporto tra interventi, zone di P.R.G. e
destinazioni d'uso.

- Nel presente Titolo vengono definiti gli interventi ammessi nelle diverse zone del P.R.G., ovvero: interventi di manutenzione (CAPO II); interventi di recupero (CAPO III); interventi di nuova costruzione (CAPO IV); altri interventi (CAPO V).
- Le norme delle diverse zone di P.R.G. riportano gli interventi ammessi di recupero e di nuova costruzione mentre per i rimanenti va fatto riferimento alle prescrizioni generali contenute nel presente CAPO.
- Gli interventi di recupero e di nuova costruzione sono ammessi nelle diverse zone del P.R.G. in rapporto alle destinazioni d'uso previste dalle relative norme. In particolare:
 - gli interventi di recupero, qualora siano ammessi nelle diverse zone urbane, si intendono ammessi per le destinazioni urbane previste dalle norme di zona anche con variazioni della destinazione d'uso esistente;
 - gli interventi di recupero, qualora siano ammessi nelle diverse zone agricole, sono ammessi per le destinazioni d'uso agricole previste dalle norme di zona con o senza variazione della destinazione d'uso esistente, secondo quanto specificatamente prescritto dalle norme che regolano le destinazioni di uso agricole;
 - gli interventi di demolizione e ricostruzione N2 di cui al successivo art.41, qualora siano ammessi nel

le diverse zone di P.R.G., si intendono ammessi per le destinazioni d'uso previste dalle norme di zona senza variazione della destinazione d'uso esistente.

ART.28 - Interventi di recupero e di nuova costruzione ai fini del P.R.G. e ai fini dell'applicazione degli oneri di concessione ex L. 10/77.

- Gli interventi di recupero e di nuova costruzione di cui al presente TITOLO, sono definiti tali ai fini dell'ammissibilità degli interventi stessi sull'ambito delle diverse zone di P.R.G., fatto salvo quanto di seguito specificato.
- Gli interventi di recupero e di nuova costruzione definiti ai fini dell'applicazione dei parametri di visuale libera V1 e distanza D di cui al punto 18) del precedente art.22 si differenziano da quelli di cui al comma precedente come segue:
 - vengono distinti dagli interventi di recupero e di nuova costruzione gli ampliamenti (da intendersi come esterni ai fabbricati) e le sopraelevazioni;
 - gli ampliamenti interni ai fabbricati vengono comunque considerati interventi di recupero.
- Gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento ovvero di recupero degli impianti corrispondenti alle destinazioni d'uso agricole A8 (contenitori per lo stoccaggio dei liquami zootecnici) e A9 (limitatamente agli invasi e alle vasche) sono quelli che avvengono rispettivamente con la realizzazione di nuovi impianti, l'ampliamento di impianti esistenti ovvero lo adeguamento di impianti esistenti ai requisiti tecnici previsti dalle relative norme di P.R.G.
- Sono fatte salve le definizioni degli interventi di recupero e di nuova costruzione previste da provvedimenti particolari ai loro fini specifici, in particolare dalla legge 10/1977 ai fini dell'applicazione degli oneri di concessione.

Art. 29 - Tutela degli elementi architettonici e ambientali di pregio.

- Nell'ambito degli interventi definiti nel presente TITOLO devono comunque essere conservati e/o recuperati tutti gli elementi architettonici e ambientali di pregio; devono inoltre essere tutelate le alberature esistenti ai sensi del precedente art. 20.

CAPO II - INTERVENTI DI MANUTENZIONE

Art. 30 - Manutenzione ordinaria (m.o.).

- Sono interventi di manutenzione ordinaria le opere che riguardano la riparazione, il rinnovo, la sostituzione delle finiture degli edifici nonché le opere necessarie ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:
 - 1) pulitura dei rivestimenti esterni, ripresa parziale degli intonaci esterni, senza alterazione dei materiali e delle tinte preesistenti;
 - 2) pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, dei manti di copertura delle pavimentazioni esterne, anche in questo caso senza alterazione dei materiali e delle tinte preesistenti;
 - 3) rifacimento parziale dei rivestimenti esterni, senza modificazione dei materiali o delle tinte preesistenti;
 - 4) riparazione o ammodernamento di impianti tecnici, ivi compresi gli impianti tecnologici degli edifici industriali o artigianali, purchè non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali;
 - 5) tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
 - 6) riparazione di infissi interni, di grondaie e di canne fumarie;
 - 7) riparazione di pavimenti interni.
- La m.o. è ammessa per tutti gli edifici esistenti senza variazione della destinazione d'uso esistente e inoltre qualora questa, nel caso in cui non sia prevista dalle norme di zona, non produca disturbi e intralcio alla circolazione, non comprometta la qualità dell'ambiente, non comporti danni al decoro urbano, ai pubblici servizi ed alla salute pubblica, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Art. 31 - Manutenzione straordinaria (m.s.).

- Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e per sostituire parti anche strutturali, fatiscenti e collabenti, degli edifici esistenti nonché le opere necessarie per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici, sempre che tali opere non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari (appartamenti, negozi, ecc.) e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.
- In particolare, sono opere di manutenzione straordinaria:
 - 1) il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura, di pavimentazioni esterne nel caso in cui le suddette operazioni comportino modifica dei materiali e delle tinte esistenti;
 - 2) la destinazione ex novo di locali a servizi igienici o tecnologici;
 - 3) le opere e le modifiche necessarie, negli edifici industriali o artigianali, al rinnovamento degli impianti produttivi o al loro adeguamento tecnologico, come cabine, serbatoi, baracche, garitte, chioschi, passerelle ecc., purchè senza aumento della superficie utile o della produzione, nonché le opere necessarie all'attuazione di programmi di disinquinamento degli scarichi idrici già autorizzati ai sensi di legge.
- La m.s. è ammessa per tutti gli edifici esistenti senza variazione della destinazione d'uso esistente e inoltre qualora questa, nel caso in cui non sia prevista dalle norme di fona, non produca disturbi e intralcio alla circolazione non comprometta la qualità dell'ambiente, non comporti danni al decoro urbano, ai pubblici servizi ed alla salute pubblica, a giudizio dell'Amministrazione Comunale.
- La m.s. non è ammessa nel caso in cui il P.R.G. destini l'edificio all'intervento di restauro scienti-

fico R 1.1., oppure nel caso che si tratti di immobili vincolati ai sensi della L. 1089/1939 e della L. 1497/1939.

- Nel caso di interventi su edifici classificati A2 dall'art.36 della L.R. 23/80 vanno rispettate nella manutenzione straordinaria le prescrizioni del P.R.G. relative a tali edifici.

ART. 32 - Smaltimento delle acque superficiali.

- Tutte le proprietà, oltre alla manutenzione a perfetta regola di tutte le opere esistenti sul fondo atte allo scopo, sono tenute a provvedere con nuovi opportuni manufatti allo smaltimento delle acque di superficie.

Il Sindaco, nel caso di prolungata e palese incuria della proprietà, ingiunge l'esecuzione di nuove opere e la manutenzione di quelle esistenti entro adeguato termine di tempo, trascorso inutilmente il quale il Comune stesso provvederà d'ufficio, addebitandone le spese alle proprietà interessate.

ART. 33 - Consolidamento dei terreni.

- Oltre ai provvedimenti di cui al paragrafo precedente le proprietà interessate da smottamenti od altri fenomeni visibili di instabilità del suolo, qualora questi vengano a costituire minaccia all'incolumità pubblica, alle strade ed agli altri spazi per attrezzature di pubblica utilità o quando tali fenomeni costituiscano elementi di nuovo degradamento e deturpamento dell'ambiente, sono egualmente tenuti provvedere al consolidamento con opportune opere per le quali il progetto dovrà essere corredato da una relazione geologica a firma di un tecnico obbligato per legge.

Nei casi di frane su strade od altri spazi pubblici, provenienti da suoli privati per i quali sia accertata l'incuria della proprietà agli effetti della stabilità, il Comune, anche se deve intervenire immedia

tamente in ordine ad esigenze pubbliche a rimuovere i materiali su suolo pubblico potrà rivalersi, addebitandone la spesa alla proprietà interessata.

ART. 34 - Opere di viabilità nel centro storico.

- Le strade esistenti rivestono un primario interesse ambientale e storico di grande evidenza nell'ambiente.

Ciò premesso, i tracciati, gli elementi di arredo e di contenimento, le siepi, le alberature, le indicazioni stradali, ecc., quando costituiscono elemento caratteristico, debbono essere rigorosamente mantenuti.

ART. 35 - Linee aeree (elettrodotti - linee telefoniche) nel centro storico.

- Saranno concesse, previa presentazione di un progetto dove risultino i modi e le forme dell'inse-diamento ambientale e solo dopo aver accertato l'impossibilità di una loro messa in opera di condotti interrati.

ART. 36 - Condutture nel centro storico.

- Per tutte le condutture interrate dovranno evitarsi gli scavi nelle stratificazioni geologiche caratteristiche e di preminente significato scientifico, quali ad esempio quelle che interessano le aree a morfologia carsica (gessi, banchi argillosi di interstrato con essi allettati o comunque in relazione idrogeologica).

Dovranno inoltre essere evitate le alterazioni alla morfologia del suolo, quando queste condutture sono comprese nei comprensori naturalistici.

Analogamente sono da evitarsi i tracciati con scavi a cielo aperto, o comunque superficiali, attraverso terreni boschivi ed i parchi.

Particolari accorgimenti, atti ad evitare conseguenti movimenti franosi nei suoli instabili o al limite di stabilità, dovranno essere posti in atto all'esecuzione e precisati nel progetto delle condutture interessate.

Per quanto riguarda le linee elettriche si escludono gli attraversamenti nelle zone con bosco o parco e nelle altre zone con rilevanti caratteristiche naturali e storico-ambientali.

CAPO III - INTERVENTI DI RECUPERO

Art. 37 - Restauro scientifico (R 1.1).

- Gli interventi di restauro scientifico R 1.1 sono interventi di carattere conservativo riguardanti gli edifici che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale, per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.
- Sono sottoposti a tale intervento, oltrechè gli immobili appositamente individuati nell'ambito della citata "Variante della zona A", gli immobili individuati con apposita classificazione nell'ambito delle zone agricole e conseguentemente situati nelle zone agricole di rispetto dei beni culturali-ambientali.
- Sono in particolare sottoposti a tale intervento gli immobili tutelati ai sensi della L. 1089/39.
- Gli interventi di restauro scientifico R 1.1 consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio originario e delle sue eventuali stratificazioni, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile usi adeguati alle intrinseche caratteristiche oltrechè ammessi dalle norme di zona di P.R.G.
- Il tipo di intervento prevede, in particolare:
 - a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, quando si renda opportuno nell'ambito dell'intervento di restauro, cioè:
 - il restauro o il ripristino delle fronti esterne ed interne;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, quan-

do si renda opportuna per la ricomposizione dell'unitarietà dell'impianto edilizio;

- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota, dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- e) l'utilizzazione di tutto l'edificio, compresi i sottotetti e gli scantinati, a condizione che non sussistano particolari condizioni di insalubrità, accertate dall'Ufficiale Sanitario, che impediscano al Sindaco di rilasciare l'autorizzazione di abitabilità: in tal modo è realizzabile la superficie utile SU massima che può essere ricavata all'interno dell'edificio, indipendentemente dall'applicazione degli indici edificatori di zona.

ART. 38 - Restauro e risanamento conservativo (R 1.2).

- Gli interventi di restauro e risanamento conservativo R 1.2 sono interventi di carattere conservativo gli edifici che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante dell'insediamento storico, e del paesaggio agrario per le particolari caratteristiche morfologiche e tipologiche.

- Sono sottoposti a tale intervento, oltrechè gli immobili appositamente individuati nell'ambito della citata "Variante della zona A", gli immobili individuati con apposita classificazione nell'ambito delle zone agricole e, nel rimanente territorio comunale, gli edifici situati nelle zone a parco privato ovvero individuati come immobili di interesse ambientale in sede di rilascio della concessione o autorizzazione da parte del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia Comunale.
- Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano usi con essi compatibili oltrechè ammessi dalle norme di zona di P.R.G. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- I tipi di intervento della categoria restauro e risanamento conservativo sono specificati all'interno di sotto categorie:
 - 1) Restauro e risanamento conservativo tipo A (da applicarsi nella zona A individuata ai sensi dell'art. 36 L.R. 47/78 e succ. modif.);
 - 2) Restauro e risanamento conservativo tipo B.

Restauro e risanamento conservativo tipo A -

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

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
 - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni: su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue dell'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- e) la utilizzazione delle soffitte e sottotetti in conformità al regolamento edilizio comunale ed alle presenti norme. E' fatto divieto di sopraelevare e alterare la copertura originaria ad eccezione di aperture e lucernari che comunque non emergano dalla copertura esistente e non alterino i profili altimetrici degli edifici;
- f) la utilizzazione degli scantinati in conformità al regolamento edilizio ed alle presenti norme. Tale

utilizzazione può prevedere l'abbassamento del piano di calpestio purchè non comporti la manomissione e comunque la alterazione di reperti archeologici e delle strutture edilizie originarie, ove esistenti.

Restauro e risanamento conservativo tipo B -

- Il tipo di intervento prevede, in particolare:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - il restauro e il ripristino delle fronti esterne ed interne; su queste ultime sono ammesse nuove aperture, purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
 - il restauro degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di particolare valore artistico e architettonico; sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti ferme restando le quote delle finestre e della linea di gronda;
- b) il consolidamento statico ovvero il nuovo intervento strutturale esteso alle parti dell'edificio che ne presentino necessità, qualora non vi siano elementi di particolare valore artistico ed architettonico, quali pavimenti, decorazioni di pregio, ecc. In tal caso è consentito l'utilizzo di tecnologie costruttive attuali;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni, come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- e) l'utilizzazione di tutto l'edificio, compresi i sottotetti e gli scantinati, a condizione che non sus-

sistano particolari condizioni di insalubrità accertate dall'Ufficiale Sanitario, che impediscano al Sindaco di rilasciare la autorizzazione di abitabilità. In particolare:

- è fatto divieto di sopraelevare e alterare la copertura originaria ad eccezione di aperture e lucernari che comunque non emergano dalla copertura esistente e non alterino i profili altimetrici dell'edificio;
- l'utilizzazione degli scantinati può prevedere l'abbassamento del piano di calpestio purchè non comporti la distruzione o comunque la manomissione di elementi di valore artistico, architettonico e archeologico di cui alla precedente lettera b) ed inoltre sia assicurato l'isolamento dalla umidità in conformità con il R.E. comunale;
- è realizzabile la SU massima che può essere ricavata nei modi di cui sopra all'interno dell'edificio, indipendentemente dall'applicazione degli indici edificatori di zona.

Art. 39 - Ristrutturazione edilizia (R2)

- Gli interventi di ristrutturazione edilizia R2 riguardano gli edifici che non presentano particolari caratteristiche storico-ambientali ma sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e lo inserimento di nuovi elementi e di nuovi impianti mantenendo comunque la sagoma dell'edificio a tutte le quote nonchè gli ampliamenti e le sopraelevazioni nei limiti più oltre specificati.

Per la definizione della sagoma dell'edificio, vedi il punto 14) - 2° capoverso del precedente art.22.

- Il tipo di intervento prevede, in particolare:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il restauro e il ripristino delle fronti esterne quando l'edificio faccia parte integrante di una porzione omogenea di tessuto urbanistico di valore storico-ambientale nel suo complesso; mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e della configurazione dei corpi edilizi.

b) l'utilizzazione di tutto l'edificio, compresi i sottotetti e gli scantinati, purchè in conformità con le caratteristiche dei locali previste dal R.E. comunale negli edifici esistenti e inoltre la realizzazione di ampliamenti e sopraelevazioni. In particolare:

- gli ampliamenti e le sopraelevazioni non devono comportare la modificazione della sagoma del corpo di fabbrica originario a tutte le quote;

- l'utilizzazione degli scantinati può prevedere lo abbassamento del piano di calpestio, purchè sia assicurato l'isolamento dall'umidità in conformità con il R.E. comunale;

- è realizzabile una superficie utile variabile in relazione ai diversi tipi di ristrutturazione di cui al comma successivo, indipendentemente dalla applicazione degli indici edificatori di zona.

- L'intervento di ristrutturazione R2 si suddivide nei seguenti:

1) Ristrutturazione edilizia senza aumento della SU esistente (R 2.1);

2) Ristrutturazione edilizia con aumento "una tantum" della superficie esistente (R 2.2);

- L'entità dell'aumento della SU ammesso è del 20% della SU esistente nelle zone urbane mentre nelle zone agricole è variabile in relazione alle diverse destinazioni d'uso agricole, così come specificato dalle relative norme.

3) Ristrutturazione edilizia con la realizzazione della SU massima che può essere ricavata all'interno dell'edificio (R 2.3).

- La SU dell'intervento può essere ricavata esclusivamente all'interno dell'edificio, senza possibilità di ampliamenti esterni e sopraelevazioni.

4) Per quanto riguarda la zona A individuata ai sensi dell'art.36 L. R. 47/78 e succ. modif. i tipi di interventi della categoria Ristrutturazione edilizia sono specificati all'interno di sotto categorie:

Ristrutturazione

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

Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici mediante:

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

- il restauro e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
- l'insediamento di nuovi elementi ed impianti.

Ristrutturazione urbanistica

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

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:
 - la demolizione e costruzione, sulla base di parametri planivolumetrici specificati nelle planimetrie di piano, ricavati dalla organizzazione morfologica e tipologica originaria e con una densità fondiaria in ogni caso non superiore a 5 mc/mq e comunque non superiore al 50% della densità fondiaria media nella zona;
 - il rispetto dell'art.18 della legge 6.8.1967, n. 765 e la cessione gratuita di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq 3 ogni 30 mq di superficie utile all'atto della concessione.

CAPO IV - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Art. 40 - Nuova costruzione (N1).

- Gli interventi di nuova costruzione N1 avvengono su aree inedificate nonchè su aree edificate mediante la edificazione aggiuntiva rispetto al fabbricato esistente ovvero l'ampliamento interno o esterno, la sopraelevazione, la demolizione del fabbricato esistente e la costruzione di un nuovo edificio, con modalità comunque diverse rispetto a quelle dell'intervento R2.
- La superficie utile SU realizzabile è comprensiva di quella eventualmente esistente e corrisponde all'applicazione degli indici edificatori di zona.

Art. 41 - Demolizione e ricostruzione (N2).

- Gli interventi di tipo N2 comportano la demolizione dell'edificio esistente e la costruzione di un nuovo edificio, con modalità comunque diverse rispetto a quelle dell'intervento R2 e con la realizzazione di una superficie utile SU variabile in relazione ai diversi tipi di nuova costruzione di seguito indicati:
 - 1) Demolizione e ricostruzione senza aumento della SU esistente (N 2.1);
 - 2) Demolizione e ricostruzione con aumento "una tantum" della SU esistente (N 2.2);
- L'entità dell'aumento di SU ammesso è la stessa prevista dall'intervento R 2.2 nei medesimi casi.

CAPO V - INTERVENTI SULL'AMBIENTE

Art. 42 - Protezione del territorio dagli inquinamenti

- Il P.R.G. persegue obiettivi di assoluta protezione del territorio da ogni forma di inquinamento o di compromissione ambientale.
 - Le azioni di protezione antinquinamento riguardano in particolare:
 - I) inquinamento da emissioni aereiformi e da rumore;
 - II) inquinamento da scarichi liquidi.
- 1) Protezione del territorio da emissioni aereiformi e da rumore.
- In tutto il territorio, le attività di qualunque tipo che presentino emissioni aereiformi in atmosfera, comunque derivanti da processo produttivo, devono attenersi rigorosamente alle disposizioni emanate dal Comitato Regionale contro l'inquinamento atmosferico stabilite per le zone A e per le zone B ai sensi della L. 615/66.
 - Tali attività, comunque, devono essere dotate di opportuni impianti di abbattimento, che facciano rientrare le emissioni stesse nei più ristretti limiti che la tecnica consente.
 - Insieme alla domanda di concessione edilizia, per tali attività è richiesta la presentazione del progetto esecutivo per la depurazione delle emissioni aereiformi, corredato da tutte le notizie contenute nello allegato questionario.
 - Le emissioni rumorose dovranno essere contenute nei limiti previsti dal Regolamento Comunale d'Igiene, e pertanto le attività che presentano cicli rumorosi si dovranno dotare degli opportuni impianti di insonorizzazione.
- 2) Protezione del territorio da scarichi liquidi
- In tutto il territorio la disciplina degli scarichi liquidi è regolata:

- dalla L. 310/76 e successive modifiche e integrazioni, nonché dai relativi allegati;
 - dal Piano Regionale di Risanamento delle Acque;
 - dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, di livello sia sovracomunale che comunale, ed in particolare dalle presenti Norme;
 - dai vigenti Regolamento Comunale d'Igiene e Regolamento Comunale Edilizio.
- Ai fini della protezione del territorio dagli scarichi di acque di rifiuto, tutti i titolari di scarichi di qualsiasi tipo provenienti da insediamenti e/o complessi produttivi che hanno recapito in acque superficiali, in fognatura pubblica, sul suolo e nel sottosuolo, sono tenuti alla richiesta preventiva di autorizzazione dello scarico ai sensi della L. 319/76 e successive modifiche ed integrazioni.
 - Ai fini dell'obbligatorietà della richiesta preventiva di autorizzazione allo scarico, sono per legge considerati "insediamenti e/o complessi produttivi quelli costituiti da uno o più edifici o installazioni collegate tra di loro in una area determinata, dalla quale abbiano origine uno o più scarichi terminali, e nella quale si svolgano prevalentemente, con carattere di preminenza e di stabilità, attività di produzione di beni".
 - In particolare sono quindi tenuti alla richiesta della prescritta autorizzazione allo scarico tutti gli impianti produttivi che nel territorio agricolo svolgono attività di manipolazione e trasformazione dei prodotti, attività zootecniche, attività di servizio e complementari che diano luogo a scarichi di processo. Le attività zootecniche rientrano fra quelle obbligate alla richiesta di autorizzazione allo scarico quando sono classificabili come insediamenti di tipo A.3, A.4 e A7 di cui al successivo TITOLO VI delle presenti Norme. Le attività artigianali, complementari e di servizio rientrano fra quelle obbligate quando danno luogo a scarichi di processo non assimilabili a quelli degli insediamenti civili. Tale accertamento è di competenza dell'Ufficio Sanitario del Comune.

- L'Autorità competente per il rilascio dell'autorizzazione allo scarico e per i relativi controlli è il Comune per scarichi in fognatura pubblica, sul suolo e nel sottosuolo, e la Provincia per scarichi in acque superficiali.

Art. 43 - Rilascio dell'autorizzazione allo scarico.

- Qualsiasi domanda di concessione edilizia riguardante insediamenti produttivi come al terz'ultimo comma del precedente articolo, dovrà essere corredata dalla domanda di autorizzazione allo scarico con tutta la documentazione necessaria. La concessione edilizia verrà rilasciata sotto condizione che, all'atto della attivazione, gli scarichi siano conformi a quanto previsto nella relativa autorizzazione, e comunque con i limiti di accettabilità stabiliti dalla L. 319/76.
- La domanda di autorizzazione allo scarico, rivolta all'Autorità competente, deve contenere, oltre alle caratteristiche qualitative e quantitative dello scarico terminale, anche la indicazione della quantità di acqua da prelevare nell'anno solare, l'eventuale diverso recapito consentito dalla legge, la fonte di approvvigionamento.
- Per gli scarichi produttivi di qualunque tipo, sia organici che inorganici, la documentazione necessaria per ottenere l'autorizzazione, allo scarico, deve contenere almeno i seguenti elementi:
 - progetto esecutivo della rete fognaria interna, da cui risulti la separazione delle acque reflue di processo, con l'esatta ubicazione dei pozzetti di controllo;
 - progetto esecutivo per la costruzione di un idoneo impianto di depurazione che permetta di raggiungere i limiti della Tabella C o della Tabella A allegate alla L. 319/76, rispettivamente per scarichi in fognatura pubblica e in acque superficiali, restando invece esclusi gli scarichi sul suolo e nel sottosuolo;

- progetto esecutivo per lo smaltimento dei fanghi derivanti da detto impianto, con la precisazione delle caratteristiche qualitative e quantitative dei fanghi stessi;
- installazione e buon funzionamento di idonei strumenti per la misura della quantità delle acque prelevate da fonti di approvvigionamento autonome;
- riciclo totale delle acque di raffreddamento;
- riciclo parziale o totale delle acque di processo dopo la depurazione (per gli scarichi prevalentemente inorganici).
- Per l'esame delle domande e la valutazione dei provvedimenti di competenza, il Comune si avvale di una Commissione appositamente costituita. Tale Commissione può essere sostituita da quella costituita nell'ambito dell'Unità Sanitaria Locale di appartenenza.
- Su proposta della Commissione, il Sindaco rilascia al titolare dello scarico l'autorizzazione che è comunque provvisoria fino a quando lo scarico stesso non rispetti i limiti di accettabilità previsti dalle Tabelle C ed A della L. 319/76 e successive modifiche ed integrazioni, e che contiene le prescrizioni derivanti dall'applicazione delle disposizioni qualitative e temporali della legge stessa.
- Inoltre, ai sensi dell'Art.26 della L. 319/76, possono essere previsti anche più restrittivi interventi da parte della Autorità Sanitaria per questioni relative agli usi potabili delle acque ed alla salute pubblica. L'Autorità competente ha facoltà, oltre che revocare in ogni momento, di non concedere l'autorizzazione richiesta, nei casi in cui possano essere perseguite modalità di smaltimento più opportune e più sicure di quelle previste dal richiedente. Analogamente, lo scarico di residui industriali, tossici o comunque inquinanti, può essere negato qualora esista la possibilità di un loro riutilizzo nel ciclo produttivo, ovvero da una loro migliore depurazione. Nell'autorizzazione allo scarico riguardante insediamenti produttivi, l'Autorità competente può inoltre or-

dinare l'impianto di campionatori automatici, di re
gistratori continui di portata e di analizzatori a
registrazione continua.

- L'autorizzazione sarà rilasciata in forma definitiva
quando gli scarichi rispettino completamente i limi-
ti di accettabilità previsti dalla L. 319/76.

CAPO VI - ALTRI INTERVENTI

Art. 44 - Demolizione.

- Gli interventi di demolizione senza ricostruzione si applicano ai fabbricati che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, producono disturbi e intralcio alla circolazione, compromettono la qualità dell'ambiente, comportano danni al decoro urbano, ai pubblici servizi ed alla salute pubblica.
- Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono inoltre ammessi per tutti i fabbricati, ad esclusione di quelli per i quali sono prescritti gli interventi R 1.1 e R 1.2.
- Inoltre gli interventi di demolizione senza ricostruzione nella zona A riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato ed a verde pubblico.

Il tipo di intervento prevede:

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

Art. 45 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

- Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle che possono essere realizzate rispettivamente nelle aree S1 e S2 di cui ai punti 3) e 5) del precedente art.22.
- Sono opere di urbanizzazione primaria di un insedia-

mento per la parte posta a diretto servizio dello insediamento stesso:

- a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio di tipo P1 e P2;
- b) le fognature e gli impianti di depurazione;
- c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
- d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica della forza motrice, del gas e del telefono;
- e) la pubblica illuminazione;
- f) il verde attrezzato;
- g) gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma il diretto servizio dello insediamento.

Per tutte le condutture dovranno essere evitate, per quanto possibile, le alterazioni della morfologia del suolo e inoltre i tracciati con scavi a cielo aperto o comunque superficiali, con particolare riferimento alle aree di interesse naturalistico-ambientale.

- Sono opere di urbanizzazione secondaria di un insediamento stesso:
 - a) gli asili nido e le scuole materne;
 - b) le scuole dell'obbligo;
 - c) i mercati di quartiere;
 - d) le delegazioni comunali;
 - e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
 - f) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
 - g) gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
 - h) i parcheggi pubblici.
- Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono escluse dall'applicazione degli indici edificatori di zona nonchè dall'applicazione degli standards P1,P2,P3 Sv prescritti per le destinazioni d'uso urbane.

CAPO VI - ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 46 - Suddivisione in zone del territorio comunale.

- Il territorio comunale è suddiviso in zone, individuate negli elaborati grafici del P.R.G., in conformità con l'art. 13 della L.R. 47/78 e s.m.
- Le zone individuate dal presente P.R.G. sono in seguito elencate e normate nel Capo delle presenti norme rispettivamente precisato.

a) ZONE URBANE

1) Zone pubbliche e di interesse generale (TITOLO V - CAPO II);

- zona destinata alla viabilità;
- zona destinata alla viabilità di rispetto stradale e ferroviaria;
- zona ferroviaria;
- zona a parco fluviale (zona F di cui all'art. 13 della L.R. 47/78 e s.m.);
- zona a verde pubblico attrezzato (zona G di cui all'art.13 della L.R. 47/78 e s.m.);
- zona per attrezzature urbane (zona G di cui all'art.13 della L.R. 47/78 e s.m.);
- zona per attrezzature generali (zona F di cui all'art.13 della L.R. 47/78 e s.m.);
- zona per attrezzature complementari (zona F di cui all'art.13 della L.R. 47/78 e s.m.).

2) Zone residenziali (TITOLO V - CAPO III);

- zona residenziale di riqualificazione urbana (zona B di cui all'art.13 della L.R. 47/78 e s.m.);
- zona residenziale di riassetto urbano (zona B di cui all'art.13 della L.R. 47/78 e s.m.);

- zona residenziale di completamento (zona B di cui all'art. B della L.R. 47/78 e s.m.);
- zona residenziale di completamento nelle frazioni o nei nuclei sparsi (zona B di cui all'art. 13 della L.R. 47/78 e s.m.);
- zona residenziale con vincolo di tutela dell'ambiente urbano (zona B di cui all'art. 13 della L.R. 47/78 e s.m.);
- zona residenziale di espansione soggetta a P.P. (zona C. di cui all'art. 13 della L.R. 47/78 e s.m.).

3) Zone produttive urbane (TITOLO V - CAPO IV);

- zona produttiva industriale e artigianale di completamento (zona D di cui all'art. 13 della L.R. 47/78 e s.m.);
- zona produttiva industriale e artigianale di espansione soggetta a P.P. (zona D di cui all'art. 13 della L.R. 47/78 e s.m.);
- zona per attività terziaria (zona D di cui all'art. 13 della L.R. 47/78 e s.m.);
- zona tecnico-distributiva, annonaria e per il commercio all'ingrosso (zona D di cui all'art. 13 della L.R. 47/78 e s.m.);
- zona tecnico-distributiva annonaria e per il commercio all'ingrosso di espansione, soggetta a P.P. (zona D di cui all'art. 13 della L.R. 47/78 e s.m.);

4) Zone a vincolo speciale (TITOLO V - CAPO V);

- zona a vincolo cimiteriale (zona F di cui all'art. 13 della L.R. 47/78 e s.m.);

5) Zone agricole (TITOLO VI);

- zona agricola di tutela dei corsi d'acqua (zona E di cui all'art. 13 della L.R. 47/78 e s.m.);
- zona agricola di tutela dei beni culturali e ambientali, (zona E di cui all'art. 13 della L.R. 47/78 e s.m.);

- zona agricola di rispetto dell'abitato (zona E di cui all'art.13 della L.R. 47/78 e s.m.);
- zona agricola normale (zona E di cui all'art.13 della L.R. 47/78 e s.m.).
- Per il complesso delle zone urbane e per il complesso delle zone agricole sono ammesse specifiche destinazioni di uso, che sono precisate rispettivamente nel Titolo V e nel Titolo VI delle presenti norme.
- Nell'ambito delle presenti norme ogni zona di P.R. G. è caratterizzata da: definizione, destinazione d'uso ammesse, interventi ammessi, modalità di attuazione e parametri urbanistici.

TITOLO V - ZONE URBANE

CAPO I - DESTINAZIONI D'USO URBANE

Art. 47 - Criteri generali relativi alle destinazioni d'uso urbane.

- Nel presente Capo vengono definite le destinazioni d'uso urbane ovvero le destinazioni d'uso ammesse nelle zone urbane del P.R.G. di cui al successivo Capo II.
- Per le destinazioni d'uso urbane sono prescritti i seguenti standards, da applicarsi secondo le definizioni e nei modi di cui ai punti 4) e 5) del precedente art.22, fatte salve eventuali diverse prescrizioni delle norme di zona:
 - P1 parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria per gli interventi di nuova costruzione nelle zone soggette ad intervento diretto;
 - P2 parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria per gli interventi di nuova costruzione nelle zone in cui il P.R.G. prescrive il P. P.; per le attività con fascia oraria diversif. è possibile non sommare lo standard di parcheggio.
 - P3 parcheggi privati per gli interventi di nuova costruzione, nonché di ristrutturazione nelle zone B di cui all'art.13 della L.R. 47/78 e s.m.;
 - Sv superficie di urbanizzazione secondaria a verde pubblico attrezzato per gli interventi di nuova costruzione nelle zone in cui il P.R.G. prescrive il P.P.

Art. 48 - Destinazioni d'uso urbane - definizioni e standards prescritti.

a) Abitazioni (U1)

- Le abitazioni sono le destinazioni d'uso corrisponden

ti alla funzione residenziale civile.

- Nell'ambito di tale destinazione d'uso, è ammessa la presenza della attività corrispondente ai successivi usi n.10 e n.12 ed inoltre piccoli laboratori per attività non nocive o moleste qualora nella medesima unità immobiliare sia presente anche l'uso abitato e comunque nel rispetto del Regolamento Edilizio e del Regolamento d'Igiene:

Standards prescritti:

- Parcheggi

interventi di recupero, limitatamente agli interventi di tipo R 2.2

P.3 3mq/100 mc V

interventi di nuova costruzione

P.1 3 mq/100 mc.V

P.2 5 mq/100 mc.V

P.3 5 mq/100 mc.V

superficie a verde attrezzato

Sv = 12 mq/100 mc. V

b) abitazioni collettive (U2)

- Le abitazioni collettive comprendono collegi, convitti, case di riposo, case per studenti, ecc.

- Standards prescritti:

- P1 = P2: 5 mq/100 mc. V

- P3: 5 mq/100 mc. V (allegabili nei parcheggi P1 o P2 - vedi il punto 4) dell'art.22 delle presenti norme)

- Sv: 12 mq/100 mc. V

c) Pubblici esercizi (U3)

- I pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar, sale di ritrovo, ecc.

- Standards prescritti:

- P1: 60 mq/100 mq.SU
- P2: 40 mq/100 mq.SU
- P3: 15 mq/100 mq.SU (allegabili nei parcheggi P1 o P2 - vedi il punto 4) dell'art. 22 delle presenti norme)

d) - Attrezzature per lo spettacolo (U4)

- Le attrezzature per lo spettacolo comprendono cinema, teatri, centri congressuali, locali per lo spettacolo, locali da ballo, ecc.
- Tali attività potranno essere ammesse soltanto qualora, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, non comportino, per le loro caratteristiche specifiche, un volume di traffico o una rumorosità o comunque effetti incompatibili con l'ambiente nel quale vengono inserite.
- Standards prescritti:
 - P1: 100 mq./100 mq.SU
 - P2: 60 mq./100 mq.SU
 - P3: 15 mq./100 mq.SU (allegabili nei parcheggi P1 o P2 - vedi il punto 4) dello art.22 delle presenti norme)

e) Attività ricettive (U5)

- Le attività ricettive comprendono alberghi, pensioni, locande residences contenenti anche spazi di ritrovo, ristoranti, bar, sale riunione, ecc.
- Standards prescritti:
 - P1: 60 mq/100 mq.SU
 - P2: 40 mq/100 mq.SU
 - P3: 15 mq/100 mq.SU
 - Sv: 60 mq/100 mq.SU

f) Attività commerciali al dettaglio (U6)

- Le attività commerciali al dettaglio comprendono esercizi commerciali al minuto, negozi, supermercati, agen

zie e sportelli bancari, uffici postali, ecc.

- Tali attività sono soggette alla regolamentazione specifica del Piano Commerciale Comunale vigente. Salvo diversa prescrizione di questo o in mancanza dello stesso, valgono le seguenti norme:
 - la SU di ogni nuova unità immobiliare non deve essere inferiore a 25 mq.;
 - le nuove unità immobiliari devono essere raggruppate in un complesso unitario di SU non inferiore a 100 mq.
- Standards prescritti:
 - P1: 60 mq/100 mq.SU
 - P2: 40 mq/100 mq SU
 - P3: 15 mq/100 mq SU
 - Sv: 60 mq/100 mq SU

g- attività commerciali complementari (U7)

- Le attività commerciali complementari comprendono attività di vendita, rappresentanza, servizi, supermercati, servizi e in generale attività di esposizione e vendita di prodotti quali automobili, elettrodomestici, macchine utensili, ecc.
- Tali attività sono soggette alla regolamentazione specifica del Piano Commerciale Comunale vigente. Salvo diversa prescrizione di questo o in mancanza dello stesso, valgono seguenti norme:
 - la SU di ogni nuova attività immobiliare non deve essere inferiore a mq.25;
 - le nuove unità immobiliari devono essere raggruppate in un complesso unitario di SU non inferiore a 100 mq.
- Standards prescritti:
 - P1: 60 mq/100 mq SU
 - P2: 40 mq/100 mq. SU
 - P3: 15 mq/100 mq.SU (allegabili nei parcheggi P1 o P2 - vedi il punto 4) dell'art. 22 delle presenti norme)

- Sv: 10 mq/100 mq Sf

h) Attività commerciali all'ingrosso (U8)

- Le attività commerciali all'ingrosso comprendono magazzini e depositi con i relativi spazi di servizio, uffici, mense e altri servizi, nonché spazi destinati a modesti processi produttivi strettamente complementari.
- Tali attività sono soggette alla regolamentazione specifica del Piano Commerciale Comunale.
- Standards prescritti:
 - P1: 40 mq/100 mq SU
 - P2: 30 mq/100 mq SU
 - P3: 15 mq/100 mq SU (allegabili nei parcheggi P1 o P2 - vedi il punto 4) dell'art. 22 delle presenti norme)
- Sv: 10 mq/100 mq Sf

i) Magazzini, depositi, stoccaggi, centri merce (U9)

- Questi usi sono finalizzati alla raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci, con i relativi spazi di servizio, mense, uffici e altri servizi nonché a presenze parziali di commercio all'ingrosso e a modesti processi produttivi strettamente complementari:
- Standards prescritti:
 - P1: 40 mq/100 mq SU
 - P2: 30 mq/100 mq SU
 - P3: 15 mq/100 mq SU (allegabili nei parcheggi P1 e P2 vedi il punto 4) dell'art.22 delle presenti norme)
- Sv: 10 mq/100 mq Sf

l) Piccoli uffici e studi professionali (U10)

- Per piccoli uffici e studi professionali si intendono quelli di tipo minore e di carattere prevalentemente privato, che non prevedono un alto concorso di pubblico e che sono insediati in unità immobiliari di tipologia residenziale.

- Standards prescritti:

- P1: P2: 5 mq/100 mc V
- P3: 5 mq/100 mc V
- Sv: 12 mq/100 mc V

m) Grandi uffici e direzionalità (U11)

- I grandi uffici comprendono le attività direzionali di carattere pubblico e privato di grande dimensione, le attività amministrative, finanziarie, assicurative e di rappresentanza, anche ad elevato concorso di pubblico.

- Standards prescritti:

- P1: 60 mq/100 mq SU
- P2: 40 mq/100 mq SU
- P3: 15 mq/100 mq SU
- Sv: 60 mq/100 mq SU

n) Artigianato di servizio (U12)

- L'artigianato di servizio comprende le attività di tipo artigianale che non sviluppano attività produttive vere e proprie bensì di servizio alla residenza ed alle attività urbane.

- Standards prescritti:

- P1: 60mq/100 mq SU
- P2: 40 mq/100 mq SU
- P3: 15 mq/100 mq SU (allegabili nei parcheggi P1 o P2 - vedi il punto 4) dell'art. 22 delle presenti norme)
- Sv: 10 mq/100 mq Sf

o) Attività produttive nel settore secondario compatibili con la residenza (U13)

- Le attività produttive nel settore secondario compatibili con la residenza sono quelle che risultano tali sotto il profilo del volume di traffico nonché della molestia e della nocività, con riferimento ai rumori, agli odori, agli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta e di scarto dei processi produttivi.

- Standards prescritti:

- P1: 30 mq/100 mq SU
- P2: 30 mq/100 mq SU
- P3: 15 mq/100 mq SU (allegabili nei parcheggi P1 o P2 - vedi il punto 4) dell'art. 22 delle presenti norme)
- Sv: 10 mq/100 mq Sf

p) Attività produttive nel settore secondario incompatibili con la residenza (U14)

- Le attività produttive nel settore secondario incompatibili con la residenza sono quelle che risultano tali sotto il profilo del volume di traffico nonché della molestia e della nocività, con riferimento ai rumori, agli odori, agli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta e di scarto dei processi produttivi.

- Sono escluse le attività insalubri di cui al D.M. 12. 2.1971 e successive modificazioni e integrazioni.

- Standards prescritti:

- P1: 30 mq/100 mq SU
- P2: 30 mq/100 mq SU
- P3: 15 mq/100 mq SU (allegabili nei parcheggi P1 o P2 - vedi il punto 4) dell'art. 22 delle presenti norme)
- Sv: 10 mq/100 mq Sf

q) Attrezzature per l'istruzione (U15)

- Le attrezzature per l'istruzione comprendono quelle del ciclo prescolastico e scolastico dell'obbligo, scuole professionali ecc., comprensive delle attrez-

zature complementari e delle relative aree verdi attrezzate.

- Standards prescritti:

- P1 = P2: 15mq/100 mq SU(standard indicativo in caso di intervento pubblico)

- P3: 15 mq/100 mq SU(allegabili nei parcheggi P1 e P2 - vedi il punto 4) dell'art.22 delle presenti norme)

r) Attrezzature socio-sanitarie (U16)

- Le attrezzature socio-sanitarie comprendono ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani, laboratori per analisi cliniche, ecc.

- Standards prescritti:

- P1 = P2:30 mq/100 mq SU(standard indicativo, in caso di intervento pubblico)

- P3: 15 mq/100 mq SU(allegabili nei parcheggi P1 e P2 - vedi il punto 4) dell'art.22 delle presenti norme)

s) Attrezzature culturali e di interesse comune (U17)

- Le attrezzature culturali e di interesse comune comprendono centri culturali, centri civici, centri sociali, servizi amministrativi, sedi per mostre ed esposizioni, sedi di associazioni culturali, politiche, sindacali, ricreative e per il tempo libero, musei, biblioteche, teatri, sale per incontri e dibattiti, servizi sociali pubblici e privati, attrezzature religiose.

- Standards prescritti:

- P1:60 mq/100 mc SU(standard indicativo nel caso di intervento pubblico)

- P2 60 mq/100 mq SU

- P3:15 mq/100 mc SU(allegabili nei parcheggi P1 o P2 - vedi il punto 4) dell'art. 22 delle presenti norme)

t) Attrezzature del verde (U18)

- Le attrezzature del verde comprendono gli impianti ed i servizi necessari per il gioco e lo sport, in particolare palestre, campi sportivi, piscine nonché campi e piste per la pratica sportiva.
- Standards prescritti:
 - P1 = P2: 60 mq/100 mq.SU (standard indicativo in caso di intervento pubblico)
 - P3: 15 mq/100 mq.SU (allegabili nei parcheggi P1 o P2 - vedi il punto 4) dell'art.22 delle presenti norme)

u) Impianti tecnici (U19)

- Gli impianti tecnici comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani.

v) Distributori di carburante (U20)

- Sono comprese tutte le attrezzature ed i servizi relativi alle attività di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, di servizio, di lavaggio, ivi comprese piccole attività commerciali, limitate all'utenza automobilistica.
- Per tale destinazione d'uso valgono le norme previste da specifiche disposizioni di legge: qualora tale destinazione d'uso sia prevista dalle norme di zona, essa si intende ammessa nel rispetto delle suddette disposizioni.

z) Altre destinazioni d'uso ammesse

- Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di destinazioni d'uso non specificatamente previste dalle presenti norme, il Comune procede per analogia, assimilando le suddette destinazioni d'uso a quelle analoghe previste dal presente Capo e attribuendo alle nuove desti-

nazioni d'uso i medesimi standards di parcheggio e di verde pubblico attrezzato delle destinazioni d'uso analoghe.

- Sono inoltre ammesse le destinazioni d'uso specificamente previste dalle norme di zona.

z) Abitazione per il titolare e per il personale di custodia.

- E' ammessa la presenza dell'abitazione per il titolare e per il personale di custodia nell'ambito delle zone cap.IV con destinazioni d'uso produttive e commerciali urbane U7,U8,U9,U12,U13,U14. Tale presenza è consentita nella misura di unità abitative di SU non superiore a 280 mq. qualora la SU adibita all'attività produttiva o commerciale sia maggiore di 600 mq. o, nelle zone in cui il P.R.G. prescrive il P.P., sia maggiore del 95% della SU realizzabile nel lotto di intervento al netto delle unità abitative. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del P.R.G. è consentito un ampliamento "una tantum" di 120 mq. di SU.
- E' ammessa la presenza dell'abitazione per il titolare e per il personale di custodia nell'ambito delle destinazioni d'uso ed attrezzature urbane U4,U5,U15,U16,U17,U18,U19. Tale presenza è ammessa nel caso di attrezzature di dimensione significativa e nella misura di una unità abitativa di SU non superiore a 140 mq.

CAPO II - ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

Art. 49 - Zona destinata alla viabilità per strade.

- Tale zona comprende le strade e le aree di sosta e di parcheggio previste negli elaborati grafici di P.R.G., escluse quelle indicate nelle zone soggette a P.P. ed a servizio dei relativi insediamenti: tale zona è destinata alla realizzazione delle relative opere.
- La indicazione grafica di P.R.G. relativa a tale zona potrà subire limitate modificazioni in sede di redazione dei progetti esecutivi ed i progetti esecutivi approvati sostituiscono a tutti gli effetti le indicazioni di P.R.G. Peraltro, in assenza del progetto esecutivo, l'indicazione del P.R.G. è vincolante per gli interventi edilizi.
- Le strade di P.R.G. sono classificate come segue in conformità con il D.M. 1404/68.
 - a) Strade situate fuori del perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dal P.R.G.:
 - 1) Autostrada (strade di tipo A di cui al D.M. 1404/68)
 - 2) Strade secondarie di media importanza (strade di tipo C di cui al D.M. 1404/68);
 - 3) Strade di interesse locale (strade di tipo D di cui al D.M. 1404/68);
 - 4) Altre strade urbane al diretto servizio degli insediamenti.
 - b) Strade situate dentro il perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dal P.R.G.:
 - 1) strade urbane di attraversamento;
 - 2) strade urbane al diretto servizio degli insediamenti;
 - 3) percorsi ciclabili e percorsi pedonali.

- Nei confronti delle strade di P.R.G. sono previste le prescrizioni di distanza tra accessi carrai e di distanza di edificazione riportate nella seguente tabella. Le suddette distanze di edificazione, laddove ciò è previsto negli elaborati grafici, determinano le zone di rispetto stradale di cui al successivo art.51.

	TIPO DI STRADA					
	a-2) (tipo C ex DM 1404/68	a-3) tipo D ex DM 1404/68	a-4)	b-1)	b-2)	b-3)
Distanza minima tra nuovi accessi carrai ed accessi carrai esistenti	200 m	-	-	100m	-	-
Distanza minima D2 dal ciglio stradale degli interventi di nuova costruzione (vedi in particolare il punto 18-c del precedente art.22)	30 m come da indicazione grafica	20m come da indicazione grafica	10m in mancanza di indicazione grafica zona	come da indicazione grafica o delle norme di zonazione (vedi in particolare il punto 18-c)-2) del precedente art.22		

Art. 50 - Zona ferroviaria

- La zona ferroviaria è destinata alla realizzazione di nuove linee ferroviarie, all'ampliamento ed alla riqualificazione di quelle esistenti, ed alla realizzazione e recupero degli impianti, delle attrezzature e degli immobili funzionali all'esercizio del trasporto ferroviario. Tali attività si sviluppano sulla base di quanto previsto dalle Norme e dai Regolamenti delle FF.SS. e delle ferrovie concesse.
- L'indicazione grafica nel P.R.G., delle linee ferroviarie, dei raccordi e delle altre infrastrutture ferroviarie ha valore indicativo per la redazione dei progetti esecutivi delle relative opere. In assenza del progetto esecutivo l'indicazione del P.R.G. è vincolante nei confronti degli interventi edilizi.

Art. 51 - Zona destinata alla viabilità di rispetto stradale e ferroviario -

- Tale zona comprende aree adiacenti alle strade di P.R.G. ed alle linee ferroviarie. Essa è destinata alla protezione delle strade e delle ferrovie nei confronti della edificazione e viceversa, ma anche alla realizzazione o all'ampliamento, qualora in sede di progetto esecutivo delle stesse ciò si renda opportuno.
- La zona di rispetto stradale e ferroviario è attestata in adiacenza alle strade ed alle ferrovie, laddove ciò è previsto negli elaboratori grafici, per una profondità pari a quella riportata nel precedente articolo 49 in rapporto ai diversi tipo di strada.
- La zona di rispetto stradale e ferroviario è una zona pubblica e come tale espropriabile ai sensi di legge quando sia necessario procedere alla realizzazione o alla ristrutturazione dell'impianto viario e ferroviario e quando la zona sia prospiciente ad aree destinate ad intervento da attuarsi mediante esproprio.

- La zona di rispetto stradale e ferroviario concorre al calcolo della Sf a cui applicare i parametri edificatori If e Uf delle zone adiacenti alla stessa negli interventi edilizi diretti da realizzarsi in tali zone. In tal caso il calcolo deve considerare anche il volume V e la superficie utile SU dei fabbricati esistenti nella zona di rispetto stradale.
- Destinazioni d'uso ammesse:
 - destinazioni d'uso esistenti;
 - destinazioni d'uso ammesse nelle zone adiacenti;
 - U 19.
- Interventi ammessi:
 - R 1.1;
 - R 1.2;
 - R 2.1;
 - R. 2.1, senza ampliamenti esterni, salvo quelli descritti nel punto 18-c)-1) del precedente art.22;
 - R 2.3;
 - N 1 limitatamente alla destinazione d'uso U19.
- Modalità di attuazione:
 - intervento edilizio diretto.

Art. 52 - Zona a parco fluviale (zona F di cui all'art. 13 della L.R. 47/78 e s.m.)

- Tale zona è destinata alla conservazione ed alla realizzazione di aree verdi e di protezione naturalistica a servizio del sistema urbano e del territorio ed alla salvaguardia degli aspetti idrogeologici. Essa comprende il sistema golenale del Fiume Secchia, la Cassa di Espansione, aree agricole ed altre aree per la integrazione e protezione del parco.
- Destinazioni d'uso
 - U3, U18, oltre agli usi agricoli A1 e A2, A3.2 ed alle ordinarie coltivazioni agricole.

- Interventi ammessi

- R 1.1

- R 1.2

- R 2.1

- N 1 (limitatamente alle destinazioni d'uso U3 e U18).

- Modalità d'attuazione

P.P. di iniziativa pubblica.

Sm: delimitazione grafica P.R.G.

- Detto piano dovrà individuare quelle aree le cui caratteristiche morfologiche, naturalistiche, estetiche presentino rilevanza di interesse generale, da rendere necessarie la conservazione ai fini delle sicenze naturali, della conservazione degli ambienti e delle bellezze naturali.

Il piano urbanistico del parco dovrà pertanto individuare le zone nelle quali l'ambiente naturale è conservato in senso assoluto integro con vincolo floristico e faunistico, le zone in cui sono ammesse costruzioni di stretta pertinenza del parco quali chioschi, verdi attrezzati ecc. e comunque infrastrutture e servizi che non alterino l'ambiente esistente, le zone nelle quali opera una tutela volta al mantenimento della funzione "Parco" dove è consentita la costruzione di infrastrutture ricettive di interesse collettivo ed attrezzature per il tempo libero.

Le attività estrattive saranno pertanto in funzione della realizzazione di opere idrauliche e per la formazione del parco.

ART.53 - Zona a verde pubblico attrezzato (zona G di cui all'art.13 della L.R. 47/78 e s.m.)

- Tale zona è destinata alla conservazione ed alla realizzazione di spazi e di attrezzature per il verde a servizio del sistema urbano.
- L'indicazione grafica corrisponde a tale zona, qualora si trovi all'interno delle zone soggette a P.P.

deve intendersi riferita a aree SV, di cui al punto 6 del precedente art.22.

Destinazioni d'uso ammesse:

U15,U16,U17,U18.

Interventi ammessi:

R 1.1

R 1.2

R 2.1

R 2.3

N 1 per la destinazione d'uso U18.

Modalità di attuazione e parametri urbanistici:

- intervento edilizio diretto;
- Uf: 0.25 mq/mq, limitatamente ai fabbricati coperti;
- Q = 25%

Art. 54 - Zona per attrezzature urbane (zona G di cui all'art. 13 della L.R. 47/78 e s.m.).

- Tale zona è destinata alla conservazione ed alla realizzazione di attrezzature di servizio al sistema urbano;
- L'indicazione grafica corrispondente a tale zona, qualora si trovi all'interno della delimitazione delle zone soggette a P.P., deve intendersi riferita, con valore indicativo, ad aree S2 di cui al punto 5) del precedente art.22.
- Destinazioni d'uso ammesse:
U3,U4,U6,U15,U16,U17,U18,U19.
- Interventi ammessi:
 - tutti gli interventi di recupero;
 - N 1.
- Modalità di attuazione e parametri urbanistici:

- intervento edilizio diretto;
- Uf: 0.6 mq/mq.
- Q : 30% Sf.

Art. 55 - Zona per attrezzature generali

- Tale zona è destinata alla conservazione ed alla realizzazione di attrezzature di carattere pubblico e privato che non fanno parte dei servizi pubblici e scala urbana.

- Destinazioni d'uso:

U15, U18, U19.

- Interventi ammessi:

- tutti gli interventi di recupero;
- N1;
- Modalità di attuazione e parametri urbanistici;
- Intervento edilizio diretto;
- Uf: 0.6 mq/mq.;
- H = 10 ml.
- Q : 30% Sf.

1) Centro di interscambio per la mobilità.

- Destinazioni d'uso:

U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U10, U11, U12, U17, U18.

La destinazione d'uso U1, è ammessa limitatamente al 30% della superficie edificabile.

- Interventi ammessi:

- tutti gli interventi di recupero;
- N1, N21;
- Modalità d'attuazione;
- PP di iniziativa pubblica;
- Sm = delimitazione grafica P.R.G.
- H = 15.00 ml.
- Ut: 0.4 mq/mq.

2) Centro di scambio merci.

- Destinazioni d'uso ammesse:

U9, U18, U19.

- Interventi ammessi:

- Tutti gli interventi di recupero;
- N1.

- Modalità di attuazione:

- P.P.
- Sm: delimitazione grafica P.R.G.
- Ut : 0.4 mq/mq.
- H : 10 m (l'Amm.ne Comunale può consentire maggiori altezze) per comprovate necessità.

Art. 56 - Zona per attrezzature e servizi di carattere complementare

- Tale zona è destinata ad un insieme di attività di servizio di carattere complementare, che pur non rappresentando veri e propri servizi pubblici, svolgono un ruolo di supporto della attività urbana.

- Destinazioni d'uso ammesse:

U2, U3, U4, U5, U6, U7, U15, U16, U17, U18.

- Interventi ammessi

- tutti gli interventi di recupero;
- N1.

- Modalità di attuazione e parametri urbanistici

- intervento edilizio diretto;
- Uf: 0.45 mq/mq.
- H = 15.00 ml.

CAPO III - ZONE RESIDENZIALI

Art. 57 - Zona residenziale di riqualificazione urbana
(zona B di cui all'art.13 della L.R. 47/78 e s.m.)

- Tale zona corrisponde a parte del territorio edificato ad insediamento consolidato, fatta eccezione per la zona A di cui all'art.13 della L.R. 47/78 e s.m. con destinazione prevalentemente residenziale.

- Destinazioni d'uso ammesse:

U1, U2, U3, U4, U6, U10, U12, U16, U17, U18.

- Interventi ammessi:

R 1.1

R 1.2

R 2.1

R 2.2

R 2.3

N 2.1 (per quanto riguarda i P.P. per la demolizione e ricostruzione è ammesso il recupero dell'intero volume).

- Modalità di attuazione

- intervento diretto;

- P.P. di iniziativa pubblica;

- Sm: delimitazione grafica P.R.G.;

- H = altezza massima esistente.

Art. 58 - Zona residenziale di riassetto urbano (zona B di cui all'art.13 della L.R. 47/78 e s.m.)

- Tale zona corrisponde a parti del territorio totalmente o parzialmente edificate suscettibile di trasformazione indotti dal nuovo assetto urbano.

- Destinazioni d'uso ammesse:

U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U10, U11, U12, U15, U16, U17, U18.

- Interventi ammessi:

- R 1.1
- R 1.2
- R 2.1
- R 2.2
- R 2.3 (per quanto riguarda i PP per la demolizio
- N 1 ne e ricostruzione è ammesso il recupero
- N 2.1 dell'intero volume)
- N 2.2

- Modalità di attuazione e parametri urbanistici:

- intervento diretto
- Uf : 0.70 mq/mq
- H = 10 ml.

Art. 59 - Zona residenziale di completamento (zona B di cui all'art.13 della L.R. 47/78 e s.m.)

- Tale zona corrisponde a parti del territorio totalmen
te o parzialmente edificate per lo più in epoca recen
te, a prevalente destinazione residenziale: essa è de
stinata alla conservazione, al recupero e al completa
mento del sistema residenziale nel rispetto degli ob
biettivi e criteri generali per l'intervento nel ter
ritorio urbanizzato di cui all'art.35 della L.R. 47/
78 e s.m.

- Destinazioni d'uso ammesse:

U1, U2, U3, U5, U6, U7, U10, U12, U15, U16, U17, U18.

- Interventi ammessi:

- R 1.1
- R 1.2
- R 2.1
- R 2.2
- R 2.3
- N 1
- N 2.1
- N 2.2

- Modalità di attuazione e parametri urbanistici:
 - intervento edilizio diretto;
 - Sm: 600 mq. ovvero superficie inferiore, se preesistente alla data di adozione del P.R.G.
 - If: 2 mc/mq
 - H = 10 ml.
 - Q : 40% o quello esistente se superiore.

ART.60 - Zona residenziale di completamento nelle frazioni o nei nuclei sparsi - (zona B di cui all'art.13 della L.R. 47/78 e s.m.)

- Tale zona corrisponde a parte del territorio totalmente o parzialmente edificate per lo più in epoca recente, a prevalente destinazione residenziale nelle frazioni o nei nuclei sparsi; essa è destinata alla conservazione al recupero o al completamento del sistema residenziale nel rispetto degli obiettivi e criteri generali per l'intervento nel territorio urbanizzato di cui all'art.13 della L.R. 47/78 e s.m.

- Destinazioni d'uso ammesse:

U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7, U10, U12, U13, U15, U16, U17, U18.

- Interventi ammessi:

- come art.59

- Modalità di attuazione e parametri urbanistici:

- intervento edilizio diretto;
- Sm: 600 mq. ovvero superficie inferiore, se preesistente alla data di adozione del P.R.G.
- If: 1.2 mc/mq
- H = 10 ml.
- Q: 35% o quello esistente se superiore.

Fatti salvi i Borghi rurali "CONTEA" e "FONTANA via delle Valli", così come individuati sulle tavole n.1 e n.3 di Piano Regolatore (scala 1:2000), per i quali si applicano le norme dal C.C., con esclusione del rispetto degli indici predetti. E' inoltre ammesso in tali zone un ampliamento della S.U. "una tantum" del 20%.

ART.61 - Zona residenziale con vincolo di tutela dell'ambiente urbano (zona B di cui all'art.13 della L.R. 47/78 e s.m.)

- Tale zona comprende parti di territorio parzialmente edificata a prevalente destinazione residenziale; es-

sa è destinata alla conservazione ed al recupero dei fabbricati esistenti e del verde esistente.

- Destinazioni d'uso ammesse:

U1, U2, U3, U5, U6, U10, U15, U16, U17, U18.

- Interventi ammessi:

R 1.1

R 1.2

R 2.1

Art. 62 - Zona residenziale di espansione soggetta a P.P. - (zona B di cui all'art.13 della L.R. 47/78 e s.m. limitatamente alle aree PP4; zona C di cui all'art.13 della L.R. 47/78 e s.m. per le restanti zone).

- Tale zona comprende parti del territorio totalmente o parzialmente edificate per lo più in epoca recente a prevalente destinazione residenziale, le quali, corrispondono a P.P. approvati, ovvero parti del territorio per lo più inedificate, destinate a nuovi insediamenti residenziali.

- Per i P.P. approvati valgono le norme particolari di cui al precedente art.6.

- Destinazioni d'uso ammesse:

U1, U2, U3, U6, U10, U12, U17, U18.

- Le destinazioni d'uso U3, U6, U12 sono ammesse limitatamente al 25% del volume edificabile.

- Interventi ammessi:

- R 1.1

- R 1.2

- R 2.1

- R 2.2

- R 2.3

- N 1

- Modalità di attuazione:

- P.P.
- Sm: delimitazione grafica P.R.G.
- It: 0.7 mc/mq.
- H = 10 ml.
- Sv: secondo le diverse destinazioni d'uso.

CAPO IV - ZONE PRODUTTIVE URBANE

Art. 63 - Zona produttiva artigianale ed industriale di completamento (zona D di cui all'art.13 della L.R. 47/78 e s.m.)

- Tale zona comprende parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, a prevalente destinazione produttiva: essa è destinata alla conservazione, al recupero e al completamento degli insediamenti produttivi esistenti.

- Destinazioni d'uso ammesse:

U7, U8, U9, U11, U12, U13, U14, U19, U20.

- Interventi ammessi:

- R 1.1

- R 1.2

- R 2.1

- R 2.2

- R 2.3

- N 1

- N 2.1

- N 2.2

- Modalità di attuazione e parametri urbanistici:

- Intervento edilizio diretto;

- Sm = 1000 mq. (salvo preesistenza di superficie inferiore);

- Uf: 0.60 mq/mq.

: 0.8 mq/mq. in caso di adozione di tipologie a schiera;

- H = 10 ml. (salvo altezza maggiori per particolari attività produttive).

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PRG destinati esclusivamente a residenza è comunque ammesso un ampliamento "una tantum" di 120 mq. di SU residenziale.

ART. 64 - Zona produttiva artigianale e industriale di espansione soggetta a P.P. (zona D di cui all'art.13 della L.R. 47/78 di s.m.)

- Tale zona comprende parti del territorio totalmente o parzialmente edificate per lo più in epoca recente

a prevalente destinazione produttiva, ovvero parti del territorio per lo più inedificate destinate a nuovi insediamenti produttivi.

- Per i P.P. approvati valgono le norme particolari di cui al precedente art.6.

- Destinazioni d'uso ammesse:

U3, U7, U8, U9, U11, U12, U13, U14, U18, U19, U20

- Interventi ammessi:

- R 1.1

- R 1.2

- R 2.1

- R 2.2

- R 2.3

- N 1

- Modalità di attuazione - parametri urbanistici

- P.P.

- Sm: delimitazione grafica P.R.G.

- Ut: 0.45 mq/mq

: 0.6 mq/mq. (in caso di adozione di tipologia a schiera. Tale indice di applica su una quota St proporzionale alla quota Sf sulla quale è prevista l'adozione di tipologia a schiera).

- H = 10 ml. (salvo altezze maggiori H per particolari attività produttive);

- Sv : secondo le diverse destinazioni d'uso.

Art. 65 - Zona tecnico distributiva annonaria e per il commercio all'ingrosso di completamento (zona D di cui all'art.13 della L.R. 47/78 e s.m.)

- Tale zona comprende parti del territorio totalmente o parzialmente edificate prevalentemente destinate ad attività distributive-annonarie: essa è destinata alla conservazione, al recupero degli insediamenti esistenti.

- Destinazioni d'uso ammesse:

U3,U7,U8,U9,U10,U11,U12,U17,U18,U19,U20.

- Interventi ammessi:

- R 1.1
- R 1.2
- R 2.1
- R 2.2
- R 2.3
- N 1
- N 1.1
- N 2.1

- Modalità di attuazione e parametri urbanistici:

- intervento diretto;
- $S_m = 1000 \text{ mq/}$ salvo preesistenza di superficie inferiore;
- $U_f : 0,6 \text{ mq./mq.}$

- $H = 10 \text{ ml.}$

L'Amministrazione Comunale può consentire altezza maggiore per particolari attività.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del P.R.G. destinati esclusivamente a residenza è comunque ammesso un ampliamento "una tantum" di 120 mq. di SU residenziale.

ART. 66 - Zona tecnico-distributiva annonaria e per il commercio all'ingrosso di espansione soggetta a P.P. (zona D di cui all'art.13 della L.R. 47/78 e s.m.).

- Tale zona comprende parti del territorio totalmente o parzialmente edificate per lo più in epoca recente a prevalente destinazione distributiva-annonaria, ovvero parti del territorio per lo più inedificate destinate a nuovi insediamenti distributivi-annonari.

- Destinazioni d'uso ammesse:

U3,U7,U8,U9,U10,U11,U12,U17,U18,U19,U20.

- Interventi ammessi:

- R 1.1
- R 1.2
- R 2.1
- R 2.2

- R 2.3
- N 1
- N 1.1
- N 2.1

- Modalità di attuazione e parametri
- P.P.
- Sm: delimitazione grafica P.R.G.
- Ut: 0.45 mq/mq
 : 0.6 mq/mq in caso di adozione di tipologia a schiera
- H : 10 ml. (l'Amm.ne Comunale può consentire altezze maggiori per particolari attività);

Art. 67 - Zona per attività terziaria (zona D di cui allo art.13 della L.R. 47/78 e s.m.)

- Tale zona è destinata sia alle attività di supporto urbano sia all'insieme di funzioni e servizi reali alle imprese operanti nel settore primario e secondario.

- Destinazioni d'uso ammesse:

U1,U3,U4,U5,U6,U7,U9,U10,U11,U12,U15,U16,U17,U18,U19,U20 .

La destinazione d'uso U1, è ammessa limitatamente al 30% della superficie edificabile.

- Interventi ammessi:

- R 1.1
- R 1.2
- R 2.1
- R 2.2
- R 2.3
- N 1
- N 1.1
- 2.1

- Modalità di attuazione e parametri urbanistici:

- P.P.
- Sm: delimitazione grafica P.R.G.
- Ut: 0.6 mq/mq
- H: 15 ml.

CAPO V - ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art. 68 - Zona a vincolo cimiteriale (zona F di cui all'art.13 della L.R. 47/78 e s.m.)

- Tale zona è destinata alla conservazione ed all'ampliamento delle strutture cimiteriali esistenti.
- Destinazioni d'uso ammesse:
 - attrezzature cimiteriali, comprese quelle per la ven dita di fiori e di oggetti per il culto e le onoranze dei defunti.
- Interventi ammessi:
 - tutti gli interventi di recupero e di nuova costruzione.
- Modalità di attuazione e parametri urbanistici:
 - intervento edilizio diretto secondo i modi e i para metri ammessi o prescritti dall'Amministrazione Comunale in sede di attuazione degli interventi.

TITOLO VI - ZONE AGRICOLE

CAPO I - CRITERI E MODALITA' DI INTERVENTO

Art. 69 - Finalità del P.R.G. nelle zone agricole.

- Le zone agricole sono le parti del territorio comunale destinate all'esercizio delle attività agricole, zootecniche e forestali, ovvero recuperabili alla produzione agricola o comunque ad attività direttamente connesse con la produzione agricola (conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, ecc.).
- Tali zone corrispondono alle zone territoriali omogenee "E" di cui all'art.13 della L.R. 47/78 e s.m.
- In tutte le zone agricole il P.R.G., nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti territoriali di programmazione economica e di pianificazione urbanistica:
 - a) individua e classifica le aree destinate agli usi agricoli;
 - b) disciplina gli interventi urbanistico-edilizi e gli altri interventi sul territorio ai fini del recupero, della valorizzazione e dello sviluppo delle strutture produttive agricole;
 - c) tutela le potenzialità culturali e le unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli, delle imprese coltivatrici e delle loro forme cooperative ed associate;
 - d) promuove il corretto uso agricolo del territorio, anche prevedendo e regolando l'impiego di opportune tecniche agronomiche;
 - e) promuove il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio, dei beni naturali, ambientali e storici del territorio agricolo.
- Le concessioni rilasciate in zona agricola saranno in ogni caso assoggettate ad atto unilaterale d'obbligo

per quanto attiene la destinazione d'uso nei limiti indicati all'ultimo comma dell'art.10 della L.10/77.

Art. 70 - Destinazioni d'uso agricole-definizioni.

- Le destinazioni d'uso agricole sono quelle ammesse nelle zone agricole nei modi specificati nel presente Capo.
- Tali destinazioni d'uso, nell'ambito delle zone agricole e fatta salva diversa specificazione delle norme di zona, non prevedono gli standards di parcheggio e verde pubblico attrezzato previsti nel caso delle destinazioni d'uso urbane di cui al precedente Capo.

a) - abitazioni agricole (A 1)

- Le abitazioni agricole corrispondono all'uso abitativo collegato con l'attività agricola; tale uso è riservato ai soggetti aventi i requisiti di cui al successivo art.71.
- Nell'ambito di tale destinazione d'uso, è ammessa la presenza delle attività corrispondenti alle destinazioni d'uso urbane U10, U12 e U13, qualora nella medesima unità immobiliare sia presente anche l'uso abitativo e comunque in conformità con le caratteristiche dei locali previste dal R.E. comunale.

b) - fabbricati di servizio (A 2)

- La destinazione d'uso comprende: depositi di attrezzi e di materiali connessi con le aziende agricole, rimesse per macchine agricole e costruzioni di servizio assimilabili; la destinazione d'uso comprende i piccoli ricoveri per allevamenti finalizzati esclusivamente all'autoconsumo familiare.

c) - allevamenti zootecnici aziendali (A 3)

- Tale destinazione d'uso è suddivisa nei tre tipi seguenti:

- A 3.1 Allevamenti suinicoli.

Dimensione massima dell'allevamento pari a 50 capi suini equivalenti (c.s.e) per ettaro calcolata secondo i seguenti elementi di proporzionamento: 1 c.s.e = 80 kg. di peso vivo allevato (1 scrofa = 1.5 c.s.e.; 1 magrone = 1 c.s.e; 1 lattonzolo = 0.3 c.s.e.) (come direttiva regionale di applicazione della legge 13/84).

- A 3.2 Allevamenti bovini.

Sono definiti dalla corrispondenza con gli in dices urbanistici ammessi per tali interventi nel successivo art.87.

- A 3.3 Allevamenti di altro tipo.

Sono definiti dallu corrispondenza con gli in dices urbanistici ammessi per tali interventi nel successivo art.87.

d) - Allevamenti zootecnici intensivi (A 4)

- La destinazione d'uso comprende gli allevamenti zootecnici di dimensioni superiori a quelle previste nel precedente punto c) in rapporto alla superficie di intervento.

- Gli allevamenti intensivi sono suddivisi nei tre tipi seguenti:

- A 4.1 - Allevamenti suinicoli;
- A 4.2 - Allevamenti bovini;
- A 4.3 - Allevamenti di altro tipo.

e) Impianti per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici (A 5)

- La destinazione d'uso comprende le strutture di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici quali caseifici, cantine, frigoriferi, macelli, ecc.

f) Serre fisse (A 6)

- La destinazione d'uso comprende le serre fisse aventi il carattere di edificio e destinate alle colture ortofrutticole, floricole e vivaistiche.

- Tale destinazione d'uso si distingue nei due tipi seguenti:
 - 6.1 - Serre aziendali, in quanto facenti parte di azienda agricola;
 - 6.2 - Serre industriali, in quanto non facenti parte di azienda agricola.
- g) - Impianti tecnici al servizio delle aziende agricole e del territorio (A 7)
 - La destinazione d'uso comprende le strutture a carattere tecnico e tecnologico al servizio delle aziende singole o associate, ma non appartenenti ad una specifica azienda e quindi non comprese negli usi A2, come silos, depositi, rimesse per macchine agricole, serbatoi ecc., ovvero in generale al servizio del territorio, come impianti di depurazione, impianti tecnologici, ecc.
- h) - Contenitori per lo stoccaggio dei liquami zootecnici a cielo aperto (A 8)
 - Tale destinazione d'uso comprende i pozzi neri e i laghi per l'accumulo e la maturazione di liquami di origine zootecnica destinati allo spandimento agronomico, nonché le eventuali infrastrutture complementari.

Art. 71 - Soggetti destinatari degli interventi nelle zone agricole -

- Ai sensi dell'art.40 della L.R. 47/78 modificata, gli interventi di cui al successivo comma sono riservati ai seguenti soggetti:
 - a) Coltivatore diretto proprietario e coltivatore diretto affittuario che dedica all'attività agricola almeno la metà del tempo di lavoro complessivo e ricava da tale attività almeno la metà del proprio reddito di lavoro;
 - b) I seguenti soggetti, in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi del primo comma dell'art.7 della L.R. 18/77;

- proprietario concedente, in quanto richiedente la concessione in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati e dei loro familiari;
 - proprietario conduttore in economia e suoi familiari;
 - affittuario e conduttore mezzadro in possesso del titolo di cui alle L. 11/71 e L. 756/64;
 - cooperativa agricola di conduzione, braccianti e forme associate assimilabili.
- Sono riservati ai soggetti di cui al primo comma del presente articolo gli interventi di nuova costruzione di tipo N1 nonchè di recupero con destinazione d'uso A1 (abitazioni agricole).
 - I rimanenti interventi ammessi sono riservati agli aventi titolo ai sensi delle leggi nazionali e regionali vigenti.

Art. 72 - Organi consultivi sugli interventi nelle zone agricole.

- Per valutare la conformità degli interventi nelle zone agricole previsti nell'ambito di concessioni, Piani urbanistici attuativi ed in particolare Piani di Sviluppo Aziendale ex art. 40 della L.R. 47/78 e s.m. di cui agli artt. 93 e 94, il Sindaco si avvale del parere della Commissione Consultiva Agricola costituita ai sensi dell'art. 40 della L.R. 47/78 e s.m.
- Il parere della Commissione Consultiva Agricola integra, ma non sostituisce, quello della Commissione Edilizia.
- Il Sindaco, nei casi di maggiore rilevanza e quando ciò sia richiesto dalla Commissione Consultiva Agricola, può avvalersi anche del parere del Consiglio dei Produttori e Lavoratori Agricoli di cui alla L. R. 17.8.1983 n.34 ai sensi dell'art. 23 della legge stessa.

- La procedura per l'approvazione dei Piani di Sviluppo Aziendali ex art.40 della L.R. 47/78 e s.m. è quella dettata dalle normative vigenti in materia.

Art. 73 - Stato di fatto, frazionamenti.

- Gli appoderamenti ed i frazionamenti che risultano dallo stato di fatto catastale alla data di adozione del P.R.G. costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme.
- Il frazionamento della superficie fondiaria della azienda, se è avvenuto in data successiva all'adozione del P.R.G., è considerato valido ai fini del rilascio di autorizzazioni o concessioni comunali a condizione che attraverso tale frazionamento:
 - non vengano a formarsi aziende agricole residue aventi una superficie agricola utilizzata inferiore alla superficie minima d'intervento ammessa per gli interventi di nuova costruzione N1 delle abitazioni agricole A1 per i diversi tipi di azienda, così come specificato nel successivo art.84, fatte salve le possibilità di deroga ammesse attraverso l'approvazione di apposito Piano di Sviluppo Aziendale.
- Al fine di consentire le verifiche di cui sopra nei suddetti casi, le aziende frazionate successivamente alla data di adozione del P. R. G. dovranno produrre la documentazione storica catastale relativa al-

le aziende originarie così come si presentano alla data di adozione del P.R.G.

Art. 74 - Unità di intervento.

- L'unità di intervento, ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici, è costituita dai terreni di pertinenza di ciascuna azienda agricola, singola o associata, classificati come zone agricole: in particolare, comprende tutta l'area agricola in proprietà delle singole aziende organizzate nella struttura in teraziendale ovvero tutta l'area agricola vincolata alla struttura sociale.
- Ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi, vengono computate anche le superfici dell'azienda destinate a zona di rispetto stradale, di rispetto cimiteriale e di rispetto idrogeologico.
- L'unità di intervento può comprendere le superfici di corpi fondiari facenti capo alla stessa azienda agricola, singola o associata, anche se non contigui e in particolare se separati da strade, infrastrutture, corpi idrici, ecc., purchè funzionalmente collegati dal punto di vista produttivo.
- L'unità di intervento può altresì comprendere corpi fondiari facenti parte dell'azienda agricola ma ricadenti in altri Comuni, purchè classificati come zone agricole nei rispettivi P.R.G. comunali. In tali casi possono essere concentrate su di un unico corpo fondiario, ricadente nel territorio del Comune le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri urbanistici contenuti, nelle presenti norme su altri corpi fondiari dell'azienda. Peraltro, tutti i corpi poderali le cui possibilità edificatorie vengono così utilizzate nell'ambito della richiesta di concessione diventano inedificabili e tale vincolo rimane anche in caso di frazionamento successivo. Tale vincolo di inedificabilità è condizione necessaria per il rilascio della concessione e deve essere sottoscritto dagli aventi titolo attraverso un atto unilaterale d'obbligo da registrarsi e trascriversi a cura degli stessi.

- Per l'applicazione delle presenti norme si fa riferimento allo stato di fatto dell'azienda al momento del rilascio della concessione, da provarsi con idonea documentazione, attestante la disponibilità ed il titolo di godimento del terreno.

Art. 75 - Classificazione degli edifici esistenti nelle zone agricole.

- Gli edifici esistenti nelle zone agricole sono classificati secondo le risultanze di uno specifico censimento effettuato ai sensi dell'art.40 della L.R. 47/78 e s.m., allo scopo di definire tipi di intervento e destinazioni d'uso ammissibili per gli edifici stessi. I risultati della classificazione suddetta sono riportati nell'elaborato grafico di analisi del P.R.G. "Stato di fatto" 1:2000 - 1:5000 con opportuna simbologia.
- gli edifici esistenti risultano destinati nel modo seguente:
 - 1) Per quanto riguarda il bene culturale, gli edifici sono distinti da diversa simbologia nei tipi:
 - IA Edifici di carattere monumentale;
 - IB Edifici di interesse tipologico e ambientale;
 - IC. Altri edifici che non rientrano nei precedenti tipi A e B.
 - 2) Per quanto concerne il collegamento funzionale con le aziende, le strutture per le produzioni agricole gli edifici sono distinti nei tipi:
 - IIA Edifici funzionalmente collegati con le aziende le strutture e le produzioni agricole, e perciò destinati e destinabili all'agricoltura;
 - IIB Altri edifici non destinati o destinabili alla agricoltura, individuati cartograficamente con la sovrapposizione della lettera c (c=civile).
- La classificazione di tipo IIB non è effettuata all'interno delle zone agricole di rispetto all'abitato, poichè in tali zone sono ammessi, per tutti gli edi-

fici, gli usi civili, con le limitazioni e le specificazioni di cui al successivo Art. 81.

- In base alla classificazione di cui al comma precedente, la gamma dei criteri di intervento e delle destinazioni d'uso ammissibili in ciascun caso, con riferimento agli interventi definiti al precedente titolo IV ed agli usi definiti al precedente titolo V risulta come di seguito elencato, per i diversi tipi di edifici, a seconda della doppia classificazione (in base al valore culturale e in base al collegamento all'agricoltura); nell'applicazione delle limitazioni o precisazioni che ne derivano, si fa valere il combinato disposto delle indicazioni relative alle diverse classificazioni, per i tipi corrispondenti, utilizzando di volta in volta gli interventi e gli usi che risultano comunque ammessi.

1A - Per edifici classificati 1A:

-destinazione d'uso ammesse:

oltre agli usi originari, sono ammessi, nei soli casi in cui risultano compatibili con il rispetto della tipologia originaria e dei criteri di intervento richiesti, anche i seguenti usi urbani:

U1, U2, U3, U4, U5, U6, U11, U12, U18, U15, U16, U17.

ed inoltre gli usi agricoli

A1

- interventi ammessi:

R11

1B - Per edifici classificati 1B:

-destinazione d'uso ammesse:

oltre agli usi esistenti e originari, sono ammessi nei soli casi in cui risultino compatibili con la tipologia originaria e con i criteri di intervento richiesti anche i seguenti usi urbani:

U1, U2, U3, U5, U10, U12, U18

ed inoltre gli usi agricoli

A1

- interventi ammessi:

- R 1.1
- R 1.2
- R 2.3

II B - Per edifici classificati C

- Destinazioni d'uso ammesse:

sono ammessi tutti gli usi agricoli di tipo A1 ed inoltre per usi urbani:

U1, U2, U3, U5, U6, U10, U12, U15, U16, U17, U18

- Interventi ammessi:

tutti gli interventi di recupero e

- N 2
- N 2.1
- N 2.2

è comunque ammesso un ampliamento complessivo fino al raggiungimento di 120 mq. di SU

IIA) - Per edifici classificati IIA:

- Destinazioni d'uso ammesse:

sono ammessi tutti gli usi agricoli.

- Interventi ammessi:

quelli previsti dagli artt. successivi relativi alla zonizzazione del territorio agricolo.

- Parametri urbanistici:

1A, UB, C, IIA).

- H : 8.50 m., ovvero H esistente, se questa è superiore a 8.50 m;
- D1 : D1 esistente, per gli interventi di recupero e per le sopraelevazioni;

D1 esistente, con una misura minima di 3 m, per gli ampliamenti, se la distanza D1 esistente è inferiore a 50 m;
5 m, per gli interventi di nuova costruzione e per gli altri ampliamenti;

- D2 : D2 esistente, per gli interventi di recupero; secondo indicazione grafica e, in mancanza, 5 m, in conformità con il D.M. 1404/68, per gli interventi di nuova costruzione, nonché per gli ampliamenti e le sopraelevazioni, esclusi quelli precisati al punto 18) - c - 1) del precedente art.22;

- V1 : 0.5.

- Tutti i criteri di intervento e gli usi ammessi in base alla precedente classificazione, si applicano compatibilmente con le specifiche prescrizioni di zona previste ai successivi articoli per il tipo di zona in cui è situato l'edificio;

- In caso di omessa o inesatta classificazione imputabile a errore materiale, come pure nel caso di motivata contestazione della classificazione stessa, sarà cura del richiedente la concessione edilizia produrre la documentazione storica necessaria per l'esatta classificazione dello stato dell'edificio alla data di adozione del P.R.G.

La conseguente classificazione sarà determinata dal Comune con i criteri di cui alla presente normativa, sentita la Commissione Consultiva Agricola, mediante il competente Ufficio tecnico, il quale provvederà pure alla relativa trascrizione grafica.

Art. 76 - Zonizzazione del territorio agricolo

- Il territorio agricolo è suddiviso nelle seguenti zone (zone E di cui all'art. 13 della L.R. 47/78 e s.m.)
 - a) zona agricola di tutela ai corsi d'acqua;
 - b) zona agricola di tutela dei beni ambientali e culturali;
 - c) zona agricola di rispetto all'abitato;
 - d) zona agricola normale.

Art. 77 - Zona agricola di tutela dei corsi d'acqua.

- La zona è individuata e normata ai sensi dell'art.33 della L.R. 47/78 e s.m. ed in conformità con le indicazioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale: essa comprende le aree attigue ai fiumi, ai torrenti e ai principali canali di bonifica per la tutela dell'assetto idrogeologico del territorio comunale.
- Le prescrizioni indicate per tale zona dalle presenti norme non prevalgono ma si sovrappongono, e quindi sono operanti ove più vincolative, rispetto a quelle previste dalla legislazione nazionale e regionale attinente la difesa dei beni del demanio idraulico costituito dai corpi idrici e dalle loro pertinenze, esercitata attraverso gli organi preposti;
- La zona agricola di tutela dei corsi d'acqua comprende la fascia di tutela assoluta e la zona di tutela allargata.

Art. 78 - Fascia di tutela assoluta dei corsi d'acqua.

- La fascia di tutela assoluta dei corsi d'acqua ha la funzione sia di garantire la protezione da dissesti locali, sifonamenti, infiltrazioni, esondazioni, sia di permettere gli interventi idraulici necessari alla manutenzione, alla gestione ed al potenziamento delle opere idrauliche.
- La profondità di detta fascia, misurata a partire dal ciglio o piede arginale esterno del corso d'acqua, è indicata nell'elaborato grafico "Zonizzazione del territorio comunale" in scala 1:5000 e 1:2000 e fa riferimento al piano delle fasce di tutela approvato dal Comitato Comprensoriale.
- Destinazioni d'uso ammesse:

tutte le destinazioni esistenti urbane e di uso agricolo;

- Interventi ammessi:

- tutti gli interventi di recupero, fatti salvi i limiti imposti dalla relativa classificazione;
- fatto salvo quanto previsto dal Piano della Attività estrattive Comunale;

ART. 79 - Zona di tutela allargata dei corsi d'acqua.

- La zona di tutela allargata dei corsi d'acqua ha la funzione di preservare quelle strutture naturali che presiedono all'equilibrio fisico-ambientale del territorio e di evitare alterazioni nella struttura idrogeologica che possono essere causate dagli scambi tra la falda e il corso d'acqua.
- La profondità di tale zona, misurata a partire dal ciglio o piede arginale esterno del corso d'acqua, è indicata nell'elaborato grafico "Zonizzazione del territorio comunale" in scala 1:2000 e 1:5000 (con riferimento al piano comprensoriale approvato in data
- Destinazioni d'uso ammesse:
tutte le destinazioni esistenti e gli usi agricoli, con esclusione degli interventi di tipo A4,A8.
- Interventi ammessi:
 - tutti gli interventi di recupero per le destinazioni urbane e agricole fatti salvi i limiti imposti dalla relativa classifica
 - tutti gli interventi di nuova costruzione per le destinazioni d'uso agricole escluso A4,A8

Art. 80 - Zona agricola di tutela dei beni culturali e ambientali.

- Tale zona è individuata e normata ai sensi dell'art. 33 della L.R. 47/78 e s.m., essa comprende anche due edifici esistenti di valore storico-artistico e quindi classificati di tipo IA e sottoposti all'intervento di recupero R 1.1.
- Destinazioni d'uso ammesse:
- Tutte le destinazioni esistenti urbane e di uso Agricolo, esclusa A4 e A8.
- Interventi ammessi:
- tutti gli interventi di recupero, fatti salvi i limiti imposti dalla relativa classificazione.

Art. 81 - Zona agricola di rispetto dell'abitato.

- Tale zona corrisponde ad una fascia intermedia fra centro e nuclei e territorio agricolo, ed ha la funzione di protezione sia dei primi sia del secondo.
- Destinazioni d'uso ammesse:
- Tutte le destinazioni d'uso agricole, esclusi A4, A8. Nel caso di allevamento suino, la dimensione massima dell'allevamento non dovrà comunque superare i 50 c. s.e./ha
le destinazioni d'uso urbane:
U1, U3, U12, U17, U18, U19.
- Interventi ammessi:
- Tutti gli interventi di recupero, fatti salvi i limiti imposti dalla relativa classificazione;
- Tutti gli interventi di nuova costruzione per le destinazioni d'uso agricole escluso A4-A8

Art. 82 - Zona agricola normale.

- Tale zona è incondizionatamente idonea agli usi agricoli.
- Destinazioni d'uso e interventi ammessi:

Tutti gli usi agricoli.

Art. 83 - Applicazione dei parametri urbanistici alle destinazioni d'uso agricole.

- I parametri urbanistici hanno valori diversi in relazione alle diverse destinazioni d'uso agricole, così come specificato nel successivo art.84 e seguenti.
- I parametri urbanistici si applicano alle destinazioni d'uso agricole nei modi previsti nel precedente art.24, salvo quanto di seguito specificato nel presente articolo.
- Non è consentito sommare sulla stessa superficie gli oggetti dell'applicazione di parametri relativi alle diverse destinazioni d'uso agricole A31, A32, A33 tra loro nonché con A4.
- Ai sensi dell'art.40 della L.R. 47/78 e s.m. i parametri urbanistici delle destinazioni d'uso agricole possono essere superati nell'ambito del Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale.

Art. 84 - Classificazione delle aziende agricole ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici.

- Ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici delle destinazioni d'uso agricole A1 e A2, le aziende agricole sono classificate in base all'ordinamento colturale; questo è a sua volta caratterizzato dalla qualità e quantità del prodotto lordo vendibile (P.L.V.) come specificato nella seguente tabella.

AZIENDA	P.L.V.
aziende ad ordinamento intensivo ortoflorovivaistico	P.L.V. ortoflorovivaistico maggiore o uguale al 60% del P.L.V. totale
aziende ad ordinamento intensivo vitifrutticolo	P.L.V. vitifrutticolo maggiore o uguale al 60% del P.L.V. totale
aziende ad ordinamento zootecnico	P.L.V. zootecnico maggiore o uguale al 60% del P.L.V. totale
aziende ad ordinamento misto	P.L.V. di ogni tipo inferiore al 60% del P.L.V. totale
aziende ad ordinamento cerealicolo o comunque estensivo	P.L.V. cerealicolo o comunque da colture estensive maggiore o uguale al 60% del P.L.V. totale

- In caso di utilizzo dei parametri urbanistici legati all'ordinamento colturale dell'azienda, come specificato nei successivi articoli, dovrà essere presentata la documentazione atta a provarlo, anche utilizzando gli appositi modelli predisposti dalla Regione Emilia-Romagna.

Art. 85 - Abitazioni agricole A1 - interventi ammessi e parametri urbanistici.

- Tutti gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti, fatti salvi i limiti imposti dalla relativa classificazione e più precisamente:

R 1.1

R 1.2

R 2.1

R 2.2 - con aumento del 50% della Su esistente e comunque fino a 140 mq. di Su.

R 2.3

N 1 : secondo i parametri Sm e Su di cui al presente articolo.

N 2.1

N 2.2 : con aumento pari a quanto previsto per l'intervento R 2.2

- Fatto salvo particolari prescrizioni derivanti dalla classificazione tipologica dell'edificio è consentito nei fabbricati esistenti parzialmente già adibiti ad abitazione, il recupero a fini abitativi dell'intero edificio senza limiti di superficie. La Su utile eccedente i limiti imposti dai parametri urbanistici sotto specificati sarà assoggettata a concessione onerosa.

Parametri urbanistici:

- Sm : limitatamente agli interventi di nuova costruzione N1 e in relazione al tipo di azienda secondo la seguente tabella:

AZIENDA	Azienda preesistente alla adozione del PRG e per interv. in sede PSA (limit. agli usi A1)	Azienda frazionata successivamente Sm
Ordinamento intensivo ortoflorovivaistico	1 Ha	1.5 Ha
Ordinamento intensivo vitif.	3 Ha	5 Ha
Ordinamento zootecnico	3 Ha	5 Ha
Ordinamento misto	4 Ha	8 Ha
Ordinamento estensivo	10 Ha	15 Ha

- S.U. : 140 mq. SU aumentati di mq.30 per ogni componente del nucleo familiare oltre le quattro unità fino ad un massimo di 400 mq. di SU.

- In deroga all'applicazione degli indici Sm e Uf di cui sopra è comunque ammesso l'intervento di recupero nonché di nuova costruzione per la realizzazione di una nuova abitazione, quando sia destinata ad o-

spitare la famiglia che si forma per suddivisione del nucleo familiare sia presente un parente di primo grado del conduttore, che abbia la qualifica di cui all'articolo 40 della L.R. 47/78 e s.m. e riportata nel precedente articolo 71 delle presenti norme.

L'intervento di nuova costruzione è comunque ammesso soltanto qualora nell'azienda non rimangano inutilizzati edifici classificata IA - IB; diversamente, questi devono essere prioritariamente recuperati all'uso abitativo.

- H : 8.50 m. ovvero H esistente, se questa è superiore a 8.50 m.
- D1 : D1 esistente, per gli interventi di recupero e per le sopraelevazioni;
D1 esistente, con una misura minima di 3 m., per gli ampliamenti, se la distanza D1 esistente è inferiore a 5 m;
5 m., per gli interventi di nuova costruzione e per gli altri ampliamenti;
- D2 : D2 esistente, per gli interventi di recupero; secondo indicazione grafica e, in mancanza, 10m., in non conformità con il D.M. 1404/68, per gli interventi di nuova costruzione, nonché per gli impianti e le sopraelevazioni, esclusi quelli precisati al punto 18)-c-1) del precedente art. 22;
- V1 : 0.5

Art. 86 - Fabbricati di servizio A2 - interventi ammessi e parametri urbanistici.

- Tutti gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti, fatti salvi i limiti imposti dalla relativa classificazione e
 - R 1.1
 - R 1.2
 - R 2.1
 - R 2.2 - con aumento del 50% della SU esistente
 - R 2.3
 - N 1 - secondo il parametro Uf di cui al presente articolo

N 2.1

N 2.2 - con aumento pari a quanto previsto per lo
intervento R 2.2

- Parametri urbanistici.

- Uf : in rapporto al tipo di azienda secondo la se-
guente tabella:

AZIENDA	Uf
Ordinamento estensivo	0.01 mq/mq
Altri indirizzi	0.02 mq/mq

- D1 : D1 esistente, per gli interventi di recupero
e per le sopraelevazioni;
D1 esistente, con una misura minima di 3 m,
per gli ampliamenti, se la distanza D1 esi-
stente è inferiore a 10 m;
5 m., per gli interventi di nuova costruzio-
ne e per gli altri ampliamenti;
- D2 : D2 esistente, per gli interventi di recupero;
secondo indicazione grafica e, in mancanza,
5 m.,

Art. 87. - Allevamenti zootecnici aziendali (A3)-in-
terventi ammessi e parametri urbanistici.

- Tutti gli interventi di recupero dei fabbricati esi-
stenti, fatti salvi i limiti imposti dalla relativa
classificazione:

R 1.1

R 1.2

R 2.1

R 2.2 - con aumento del 50% della SU esistente (so-
lo per allevamenti di tipo A32 e A33)

R 2.3

N 1 - secondo il parametro Uf di cui al presente
articolo

N 2.1

N 2.2 - con aumento del 50% dellu SU esistente solo
per allevamenti di tipo A3.2 A 3.3).

- Parametri urbanistici:

- Allevamenti bovini: $U_f: 0.03 \text{ mq/mq}$
- Allevamenti suini : $1 \text{ c.s.e} = 2.5 \text{ mq}$ di SU di allevamento. Nel caso che l'allevamento sia annesso ad un caseificio la dimensione massima dell'allevamento è di 8 c.s.e. per 100 quintali di latte trasformato.

- Per gli allevamenti già esistenti sono inoltre ammessi incrementi fino ad una dimensione di 50 c.s.e./ha oppure incrementi del 30% della dimensione preesistente (in c.s.e) a condizione che l'incremento stesso avvenga nell'ambito di una ristrutturazione dell'impianto e del ciclo produttivo che consenta un minor consumo d'acqua e/o una migliore condizione ambientale, e purchè la dimensione massima raggiunta dopo l'incremento non superi i 10.000 c.s.e.

- Allevamenti di altro tipo = $U_f = 0.02 \text{ mq/mq}$.

- D1 : D1 esistente, per gli interventi di recupero e per le sopraelevazioni; 20 m., per gli ampliamenti e per gli interventi di nuova costruzione; riduc. a 10 m. per allev.es.
- D2 : D2 esistente, per gli interventi di recupero; secondo indicazione grafica e, in mancanza, 20 m., per gli interventi di nuova costruzione, nonchè per gli ampliamenti e le sopraelevazioni, esclusi quelli precisati al punto 18)-c-1) del precedente art.22;

- V1 : 0.5.

Art. 88 - Allevamenti zootecnici industriali (A4) - interventi ammessi e parametri urbanistici

- Tutti gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti, fatti salvi i limiti imposti dalla relativa classificazione:

- R 1.1
- R 1.2
- R 2.1
- R 2.2 - con aumento del 10% della SU esistente (solo per allevamenti di tipo A4.2 e A4.3)
- R 2.3
- N 1 - secondo i parametri Sm e Uf di cui al presente articolo
- N 2.1
- N 2.2 - con aumento del 10% della SU esistente (solo per allevamenti di tipo A4.2 e A4.3)

- Parametri urbanistici:

Sm = 5000 mq (limitatamente agli interventi di nuova costruzione N1;*

Allevamenti bovini: Uf = 0.06 mq/mq

Allevamenti suini: non sono ammesse nuove costruzioni gli interventi sull'esistente sono ammessi per la ristrutturazione degli impianti e per l'adeguamento delle norme antinquinamento; in tal caso è consentito un ampliamento massimo del 30% in c.s.e., a condizione che la dimensione finale non superi i 10.000 c.s.e.

- Allevamenti di altro tipo: Uf = 0.06 mq/mq
- D1 (dai confini di proprietà) : D1 esistente, per gli interventi di recupero e per le sopraelevazioni; D1 esistente, con una misura minima di 10 m, per gli ampliamenti, se la distanza D1 esistente è inferiore a 20 m; 20 m., per gli interventi di nuova costruzione e per gli altri ampliamenti;
- D1 (dai confini delle zone agricole) : D1 esistente, per gli interventi e per le sopraelevazioni; 100 m, per gli ampliamenti e gli interventi di nuova costruzione;
- D2 : D2 esistente, per gli interventi di recupero; secondo indicazione grafica e, in mancanza, 10m. in conformità con il D.M. 1404/68, per gli interventi di nuova costruzione, nonché per gli ampliamenti e le sopraelevazioni, esclusi quelli preci-

sati al punto 18)-c-1) del precedente art.22;

- V1: 0.5.

Art. 89 - Impianti per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici (A5) interventi ammessi e parametri urbanistici.

- Tutti gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti, fatti salvi i limiti imposti dalla relativa classificazione.

R 1.1

R 1.2

R 2.1

R 2.2 - con aumento del 10% della SU esistente.

R 2.3

N 1 - secondo i parametri Sm e Uf di cui al presente articolo

N 2.1

N 2.2 - con aumento del 10% della SU esistente.

- Parametri urbanistici:

- Sm : 5000 mq, limitatamente agli interventi di nuova costruzione;
- Uf : 0.6 mq/mq;
- D1 : D1 esistente, per gli interventi di recupero e per le sopraelevazioni;
D1 esistente, con una misura minima di 10 m, per gli ampliamenti, se la distanza D1 esistente è inferiore a 10 m;
10 m, per gli interventi di nuova costruzione e per gli altri ampliamenti;
- D2 : D2 esistente, per gli interventi di recupero; secondo indicazione grafica e, in mancanza, 10m. in conformità con il D.M. 1404/68, per gli interventi di nuova costruzione, nonché per gli ampliamenti e le sopraelevazioni, esclusi quelli precisati al punto 18)-c1) del precedente art.22;
- V1 : 0.5.

- Le concessioni o autorizzazioni sono rilasciate in conformità con le prescrizioni degli strumenti di programmazione e pianificazione territoriali; in particolare, possono essere subordinate all'approvazione di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica o Privata ovvero a un P.I.P. riferentesi ad un bacino di utenza anche sovracomunale. Fino all'approvazione di tale piano, le concessioni o autorizzazioni sono rilasciate a giudizio del Sindaco, sentita la Commissione Consultiva Agricola.

Art. 90 - Serre fisse (A6) - Interventi ammessi e parametri urbanistici.

- Tutti gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti fatti salvi i limiti imposti dalla relativa classificazione.
 - R 1.1
 - R 1.2
 - R 2.1
 - R 2.2 - con aumento del 50% della SU esistente, limitatamente alla destinazione A 6.1
 - R 2.3
 - N 1 - secondo i parametri Sm e Uf di cui al presente articolo
 - N 2.1
 - N 2.2 - con aumento del 50% della SU limitatamente alla destinazione d'uso A 6.1
 - con aumento del 10% della SU, limitatamente alla destinazione d'uso A 6.2.

- Parametri urbanistici:

- Sm = 5000 mq. limitatamente agli interventi di nuova costruzione N1 e per la destinazione d'uso A 6.2;
- Uf : 0.8 mq/mq;
- D1 : D1 esistente, per gli interventi di recupero e per le sopraelevazioni;
10 m., per gli ampliamenti e gli interventi di nuova costruzione;

- D2 : D2 esistente, per gli interventi di recupero; secondo indicazione grafica e, in mancanza, 10 m., in conformità con il D.M. 1404/68, per gli interventi di nuova costruzione, nonché per gli impianti e le sopraelevazioni, esclusi quelli precisati al punto 18)-c1) del precedente art.22;
- V1 : 0.5.

Art.91 - Impianti tecnici al servizio delle aziende agricole singole o associate (A7) - interventi ammessi e parametri urbanistici

- Tutti gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti fatti salvi i limiti imposti dalla relativa classificazione:

- R 1.1
- R 1.2
- R 2.1
- R 2.2 - con aumento del 10% della SU esistente
- R 2.3
- N 1
- N 2.1
- N 2.2 - con aumento del 10% della SU esistente.

- Parametri urbanistici:

- Sm = 5000 mq.
- Uf = 0.6 mq/mq
- D1 : D1 esistente, per gli interventi di recupero e per le sopraelevazioni;
D1 esistente, con una misura minima di 10 m., per gli ampliamenti, qualora la distanza D1 esistente sia inferiore a 10.;
10 m., per gli interventi di nuova costruzione e per gli altri ampliamenti;
- D2 : D2 esistente, per gli interventi di recupero; secondo indicazione grafica, e in mancanza, 10m. in conformità con il D.M. 1404/68, per gli interventi di nuova costruzione, nonché per gli ampliamenti e le sopraelevazioni, esclusi quelli precisati al punto 18)-c-1) del precedente art.22;
- V1 : 0.5.

Art. 92 - Contenitori per lo stoccaggio dei liquami zootecnici a cielo aperto (A8) - interventi ammessi e parametri urbanistici.

- Interventi ammessi e parametri urbanistici:

- Sono ammessi gli interventi di recupero, ampliamento e nuova costruzione secondo le norme, i criteri ed i requisiti tecnici previsti dalle leggi vigenti, con particolare riferimento all'art.18 e seguenti della L.R. 7/83 e s.m. e specificati nell'apposito Regolamento Comunale e nelle disposizioni dell'U.S. L.

Art. 93 - Piano di Sviluppo Aziendale e Interaziendale.

- Il Piano di Sviluppo Aziendale ed Interaziendale rappresenta lo strumento di intervento nelle zone agricole atto a garantire la necessaria coerenza nel rapporto fra l'attività produttiva agricola e le corrispondenti realizzazioni di natura edilizia.
- Esso si applica in conformità alla L.R. 18/77, e secondo i criteri indicati dall'art.40 della L.R. 47/78 e nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 85 per quanto attiene la Sf minima.
Il piano di Sviluppo Aziendale e Interaziendale deve dimostrare:
 - le effettive esigenze aziendali in termini di residenza, attrezzature ed impianti in rapporto ai problemi delle produzioni agricole, della produttività e delle tecniche agronomiche utilizzate;
 - la correttezza e l'essenzialità dell'uso del patrimonio edilizio, sia esistente che di progetto;
 - l'efficacia delle tecniche adottate per l'eliminazione di ogni eventuale forma di inquinamento e di ogni eventuale spreco o uso irrazionale delle risorse naturali.
- Il piano di Sviluppo Aziendale ed Interaziendale deve contenere i seguenti elementi:

- documentazione sulla qualifica del richiedente sulla proprietà, sulla ragione sociale e sulla forma di conduzione dell'azienda;
 - planimetria, elenchi e certificati catastali di tutti gli immobili (terreni e fabbricati) facenti parte dell'azienda, nonché documentazione sulle eventuali servitù prediali;
 - dimostrazione della reale disponibilità, nei tempi utili, dei terreni che si intendono acquisire o con i quali si intende ampliare la superficie produttiva;
 - descrizione degli indirizzi colturali e prodotti vi della azienda e delle infrastrutture tecniche e di servizio;
 - descrizione della consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione dei lavoratori salariati non residenti, nonché degli occupati residenti sui fondi;
 - programma di ristrutturazione e di sviluppo dell'azienda, con indicazione delle scelte colturali e produttive, delle previsioni occupazionali, delle soluzioni tecniche adottate, delle opere necessarie;
 - progetto edilizio di massima delle opere necessarie, comprendente descrizione, dimensioni e destinazioni d'uso di tutti i fabbricati esistenti, di quelli da sottoporre ad operazioni di recupero e ristrutturazione, di quelli da demolire e di quelli da costruire, nonché descrizione, dimensione e destinazione d'uso degli spazi inedificati di pertinenza;
 - programma temporale di esecuzione delle opere e dei fabbricati per i quali si richiede la concessione edilizia.
- Ed inoltre, ove del caso:
- atto unilaterale d'obbligo per la trascrizione dei vincoli di inedificabilità alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, nel caso in cui sia

no state concentrate possibilità edificatorie derivanti da appezzamenti aziendali ricadenti in territorio di Comuni diversi purchè limitrofi, e nel caso di Piano di Sviluppo Interaziendale che prevede forme complesse di accorpamento.

- Per la compilazione dei Piani di Sviluppo si utilizzano gli schemi-tipo ed i modelli predisposti in sede regionale.
- Quando il Piano di sviluppo comporta l'esecuzione di opere edilizie, deve essere corredato dai progetti di massima redatti nelle forme necessarie per una perfetta comprensione del significato degli interventi previsti ai fini dello sviluppo dell'azienda, ed in particolare deve contenere il rilievo dello stato di fatto.
- Quando il Piano di Sviluppo comporta l'esecuzione di opere edilizie di dimensioni eccedenti i limiti previsti dalle norme di zona per l'intervento diretto, i progetti devono essere corredati da una esauriente relazione che serva a motivare analiticamente le ragioni tecniche e le finalità produttive per le quali risulta indispensabile il superamento di detti limiti.
- Quando il Piano di Sviluppo, per quanto riguarda le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione delle norme di zona su appezzamenti di terreno ricadenti in comuni diversi, ma limitrofi, comporta la concentrazione di dette possibilità edificatorie su di uno o più appezzamenti, tutti i terreni utilizzati per il computo delle possibilità edificatorie stesse restano vincolati a inedificabilità anche in caso di frazionamento successivo; tale vincolo è sancito dall'apposito atto d'obbligo trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, in cui sono indicati gli elementi catastali, recanti l'individuazione delle particelle vincolate ed allegate in copia, sia all'atto della concessione edilizia, sia al Piano di Sviluppo Aziendale.
- Gli interventi previsti nei Piani di Sviluppo Aziendale ed Interaziendale dopo l'approvazione di questi

ultimi devono comunque essere sottoposti alla procedura del rilascio della concessione edilizia.

- Se le opere previste nel Piano di sviluppo Aziendale non vengono totalmente realizzate i fabbricati costruiti sono da considerarsi non conformi alla concessione fatto salvo la variante al Piano di Sviluppo Agricolo.

Art. 94 - Possibilità di superamento dei limiti di cui all'art.82 e successivi e casi di obbligatorietà del Piano di Sviluppo Aziendale ed Interaziendale.

- I limiti di edificabilità e gli altri parametri urbanistico-edilizi stabiliti dal precedente art. 83 e seguenti, possono essere superati, ai sensi dello art.40 della L.R. 47/78 modificata, in seguito alla approvazione di un Piano di Sviluppo Aziendale ed Interaziendale, nell'ambito degli obiettivi produttivi stabiliti dal Piano stesso.
- Gli interventi edilizi previsti dal Piano di Sviluppo Aziendale ed Interaziendale dopo l'approvazione del piano stesso, sono comunque sottoposti alla procedura della concessione.
- Il piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale è pertanto obbligatoriamente richiesto nei seguenti casi:
 - per le aziende agricole che, essendo nelle condizioni previste dalla L.R. 18/77, per documentate esigenze produttive, intendano richiedere la concessione edilizia per opere eccedenti i limiti previsti dalle norme di fona per l'intervento edilizio diretto, ai sensi dell'ottavo comma dell'art.40 della L. R. 47/78 modificata.
 - per le aziende agricole che intendano concentrare le possibilità edificatorie di appezzamenti di terreno situati in nomuni limitrofi; in questo caso è però indispensabile che il Piano di Sviluppo Aziendale sia accompagnato da atto unilaterale d'obbligo per la trascrizione dei vincoli di inedificabilità alla conservatoria degli Atti Immobiliari.

- Nei casi in cui il Piano di Sviluppo viene presentato al fine di realizzare interventi edilizi, la sua validità, ai sensi della presente normativa urbanistica, non potrà avere durata inferiore ai sei anni. Per tale durata, il Piano è vincolante per l'azienda e questa non potrà richiedere concessioni edilizie se non in conformità a quanto previsto nel Piano approvato.
- Decorso il termine di validità del Piano, questo perde ogni efficacia per le parti non realizzate, e qualunque richiesta di concessione edilizia in esso prevista è subordinata alla approvazione di un nuovo Piano di Sviluppo.
- Eventuale variante al Piano di Sviluppo può essere approvata, entro il termine di validità del Piano stesso, solo in base ad un'adeguata documentazione sui validi motivi per i quali la variante è richiesta; in tal caso la variante è approvata con la stessa procedura richiesta per l'approvazione originaria.