



# COMUNE DI RUSSI

Provincia di Ravenna - Regione Emilia Romagna

## PRG 95

### VARIANTE GENERALE

AL PRG 1984 APPR. CON DECR. REG. N. 1615 DEL 18.04.1989

ADOTTATO	DELIBERA CONSILIARE	N.	12	del	25.01.1996
CONTRODEDOTTO	DELIBERA CONSILIARE	N.	02	del	21.01.1997
APPROVATO	DELIBERA PROVINCIALE	N.	453	del	30.04.1997
PUBBLICATO	BOLLETTINO UFF. REG.	N.	31	del	18.06.1997

SINDACO:  
SERGIO RETINI

UFFICIO TECNICO COMUNALE:  
Arch. Marina Doni  
Arch. Pietro Losco  
Geom. Stefania Bambi

ASSESSORE ALL'URBANISTICA:  
ENZO BOSI  
SEGRETARIO GENERALE:  
ANGELA GRATTONI

DATA: NOVEMBRE 2011

**P2**

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## VARIANTI DI MODIFICA ED AGGIORNAMENTO P.R.G.:

ANNO 1998	VARIANTE CARTOGRAFICA	APPROVATA CON DELIBERA CONSILIARE N. 49 DEL 04.06.1998
ANNO 1999	VARIANTE SPECIFICA "GIUGNO 97"	APPROVATA CON DELIBERA PROVINCIALE N. 159 DEL 03.03.1999
ANNO 2000	VARIANTE SPECIALE "COMMERCIO 2000"	APPROVATA CON DELIBERA CONSILIARE N. 91 DEL 28.09.2000
ANNO 2002	VARIANTE "NUOVI STRUMENTI ATTUATIVI PER LE AREE ATTUALMENTE SOTTOPOSTE A PIANO DI RECUPERO"	APPROVATA CON DELIBERA PROVINCIALE N. 213 DEL 12.04.2002
ANNO 2002	VARIANTE SPECIALE "MESSA IN SICUREZZA STATALE N. 253 S. VITALE – VARIANTE SPECIFICA 2001"	APPROVATA CON DELIBERA CONSILIARE N. 66 DEL 27.06.2002
ANNO 2002	VARIANTE SPECIALE "AMPLIAMENTO DEL CIMITERO DI S. PANCRAZIO"	APPROVATA CON DELIBERA CONSIGLIARE N. 89 DEL 05.09.2002
ANNO 2002	VARIANTE SPECIALE "ALLEVAMENTI 2002"	APPROVATA CON DELIBERA CONSILIARE N. 111 DEL 06.11.2002
ANNO 2002	VARIANTE CARTOGRAFICA "GIUGNO 2002"	APPROVATA CON DELIBERA CONSILIARE N. 112 DEL 06.11.2002
ANNO 2002	VARIANTE "AGGIORNAMENTO DEL PIANO DELLE ATTIVITA' ESTRATTIVE DEL COMUNE DI RUSSI"	APPROVATA CON DELIBERA CONSILIARE N. 124 DEL 28.11.2002
ANNO 2003	VARIANTE NORMATIVA "OTTOBRE 2002"	APPROVATA CON DELIBERA CONSILIARE N. 34 DEL 03.04.2003
ANNO 2003	VARIANTE SPECIFICA "COLLEGAMENTO VIARIO VIA MADRARA-VIA GUCCI"	APPROVATA CON DELIBERA CONSILIARE N. 49 DEL 15.05.2003
ANNO 2003	VARIANTE SPECIFICA "GENNAIO 2003"	APPROVATA CON DELIBERA CONSILIARE N. 72 DEL 23.06.2003
ANNO 2003	VARIANTE "AREA VERDE VIA VITTORIO VENETO"	APPROVATA CON DELIBERA CONSIGLIARE N. 110 DEL 24.11.2003
ANNO 2004	VARIANTE SPECIFICA "COMPLETAMENTO PISTA CICLABILE S.P. N. 5 RONCALCECI TRATTO RUSSI - S. PANCRAZIO"	APPROVATA CON DELIBERA CONSILIARE N. 22 DEL 07.04.2004
ANNO 2006	VARIANTE SPECIFICA "GIUGNO 2005"	APPROVATA CON DELIBERA CONSILIARE N. 39 DEL 24.05.2006
ANNO 2007	VARIANTE SPECIALE "COMMERCIO 2007"	APPROVATA CON DELIBERA CONSILIARE N. 86 DEL 17.12.2007
ANNO 2008	VARIANTE SPECIALE "ZONE E3 –AGRICOLE SPECIALI"	APPROVATA CON DELIBERA CONSILIARE N. 61 DEL 29.07.2008
ANNO 2008	VARIANTE CARTOGRAFICA "EX ANAGRAFE"	APPROVATA CON DELIBERA CONSILIARE N. 71 DEL 30.09.2008
ANNO 2008	VARIANTE PARZIALE AL PRG 95 - REDATTA AI SENSI DELL' ex ART. 14 DELLA L.R. 47/78	APPROVATA CON DELIBERA DI GIUNTA PROVINCIALE N. 474 DEL 22/10/2008
ANNO 2011	VARIANTE SPECIFICA "1/2009"	APPROVATA CON DELIBERA CONSILIARE N. 72 DEL 27.09.2011

## **TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPITOLO I° GENERALITA'**

ART.I.1	Finalità delle norme ed elaborati del Piano Regolatore Generale - Campo di applicazione	pag. 10
ART.I.2	Rapporti con i piani di scala superiore, generali e di settore. Rapporti con il regolamento edilizio	pag. 11
ART.I.3	Trasformazione urbanistica ed edilizia	pag. 11
ART.I.4	Normativa zone sismiche	pag. 12
ART.I.5	Vincoli espropriativi decaduti ai sensi della L.R. 37/2002	pag. 12

## **TITOLO II° - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE**

### **CAPITOLO II° USI DEL TERRITORIO**

ART.II.1	Criteri generali relativi agli usi	pag. 13
ART.II.2	Funzioni abitative permanenti, servizi direttamente connessi	pag. 13
ART.II.3	Attività terziarie e di servizio, pubbliche e private	pag. 13
ART.II.4	Attività produttive	pag. 19
ART.II.5	Parcheggi privati e pubblici di uso pubblico	pag. 19

### **CAPITOLO III° ZONIZZAZIONE**

ART.III.1	Suddivisione del territorio comunale in zone	pag. 24
-----------	--	---------

### **CAPITOLO IV° ZONE A: ZONE STORICHE**

ART.IV.1	Norme generali - disciplina di intervento nel centro storico	pag. 25
ART.IV.2	Destinazioni d'uso ammesse nelle zone storiche	pag. 27
ART.IV.3	Articolazione delle zone "A" in sottozone	pag. 28
ART.IV.4	Sottozona A1: Edifici e/o complessi di valore architettonico e monumentale	pag. 29
ART.IV.5	Sottozona A2: Edifici e/o complessi di valore storico-artistico, architettonico e/o documentario	pag. 30
ART.IV.6	Sottozona A3.1: Edifici essenzialmente residenziali di valore storico-documentario che hanno conservato i caratteri originali	pag. 30
ART.IV.7	Sottozona A3.2: Edifici essenzialmente residenziali di valore storico-documentario, che non hanno conservato gli elementi architettonici originali	pag. 30
ART.IV.8	Sottozona A4.1: Edifici e/o complessi di recente edificazione, morfologicamente compatibili	pag. 31
ART.IV.9	Sottozona A4.2: Edifici e/o complessi di recente edificazione, privi di valore morfologico	pag. 31

ART.IV.10	Sottozona A5: Aree libere da edificare la ricostruzione e/o formazione della cortina edilizia	pag. 32
ART.IV.11	Sottozona A6: Edifici non compatibili con il tessuto storico, da demolire e riedificare	pag. 32
ART.IV.12	Sottozona A7: Edifici non compatibili con il tessuto edilizio del centro storico	pag. 33
ART.IV.13	Sottozona A8: Edifici e/o complessi isolati di interesse storico-artistico e/o documentario	pag. 33
	Allegato al Cap. IV°, Art. IV..3 Sottozona A8: Elenco degli edifici e/o complessi vincolati	pag. 34
ART.IV.14	Particolari norme per gli interventi nelle zone storiche (Zona omogenea "A")	pag. 35
ART.IV.15	Analisi storico-critiche, richieste per la presentazione dei progetti riguardanti unità edilizie ricadenti nelle zone A	pag. 38

#### **CAPITOLO V° ZONE B: URBANIZZATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

ART.V.1	Destinazioni d'uso ammesse e prescrizioni generali	pag. 39
ART.V.2	Zone BO: Ambiti recenti consolidati di conservazione morfologica	pag. 40
ART.V.3	Zone B1: Consolidate	pag. 41
ART.V.4	Zone B2: Consolidate atipiche	pag. 43
ART.V.5	Zone B3: Aree edificate suscettibili di nuova utilizzazione per incompatibilità o dismissione degli usi precedenti	pag. 44
ART.V.6	Zone B4: Aree inedificate dotate parzialmente di opere di urbanizzazione o ricadenti in piani preventivi in corso di attuazione o progettate direttamente in sede di PRG	pag. 44
ART.V.7	Zona B5: Zone miste pubbliche-private di integrazione urbana	pag. 45

#### **CAPITOLO VI° ZONE C: A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO E/O DI QUALIFICAZIONE URBANA**

ART.VI.1	Destinazioni d'uso ammesse e prescrizioni generali	pag. 47
ART.VI.2	Zone C1: Aree di nuovo impianto già soggette a piani particolareggiati o di nuova previsione	pag. 48
ART.VI.3	Zone C2: Zone di qualificazione urbana	pag. 50

#### **CAPITOLO VII° ZONE D: A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA**

ART.VII.1	Articolazione delle zone D	pag. 52
ART.VII.2	Zone D1: Zone produttive urbane esistenti e/o di completamento	pag. 52
ART.VII.3	Zone D2: Zone terziarie urbane esistenti e/o di completamento	pag. 53

ART.VII.4	Sottozone D2.1: Attrezzature ricettive	pag. 54
ART.VII.5	Sottozone D2.2: direzionali, commerciali e per artigianato di Servizio	pag. 56
ART.VII.6	Sottozone D2.3: servizi alla viabilità	pag. 57
ART.VII.7	Sottozone D2.4: servizi privati di uso pubblico	pag. 58
ART.VII.8	Zone D3: zone territoriali artigianali e industriali esistenti e/o in corso di attuazione	pag. 58
ART.VII.9	Zone D4: zone territoriali artigianali e industriali di nuovo impianto	pag. 60
ART.VII.10	Zone D5: comparti produttivi soggetti a programmi unitari di Intervento	pag. 61
ART.VII.11	Zone D6: zone territoriali terziarie esistenti e/o in corso di Attuazione	pag. 62
ART.VII.12	Zone D7: zone terziarie di nuovo impianto	pag. 64
ART.VII.13	Zone D8: zone per attività estrattive	pag. 65

#### **CAPITOLO VIII° - ZONE E: DESTINATE ALL'AGRICOLTURA**

ART.VIII.1	Definizioni e prescrizioni di carattere generale	pag. 67
ART.VIII.2	Zone E1: agricole normali	pag. 73
ART.VIII.3	Zone E2: agricole di salvaguardia	pag. 76
ART.VIII.4	Zone E3: agricole speciali	pag. 77

#### **CAPITOLO IX° ZONE F: PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO**

ART.IX.1	Zone F: attrezzature pubbliche di interesse generale	pag. 83
ART.IX.2	Zone F1: attrezzature pubbliche di interesse urbano-Territoriale	pag. 83
ART.IX.3	Zone F2: zone destinate alla viabilità	pag. 85
ART.IX.4	Zone F3: zone ferroviarie	pag. 88
ART.IX.5	Zone F4: fasce di rispetto di elettrodotti ed acquedotti	pag. 89
ART.IX.6	Zone F5: zone cimiteriali e relative fasce di rispetto	pag. 89

#### **CAPITOLO X° ZONE G: ZONE URBANE PUBBLICHE DI QUARTIERE**

ART.X.1	Definizioni	pag. 90
---------	-------------	---------

#### **CAPITOLO XI° ZONE H. I : ZONE A VERDE PRIVATO, DI TUTELA DELL'AMBIENTE, PUBBLICHE E PRIVATE**

ART.XI.1	Definizioni	pag. 92
ART.XI.2	Zone H1: zone a verde privato di livello urbano	pag. 92
ART.XI.3	Sottozone H1.1: zone a verde privato con attrezzature sportive e ricreative	pag. 92

ART.XI.4	Sottozone H1.2 -H1.3: zone a verde privato con giardini e parchi di pertinenza di immobili; zone ad orti privati	pag. 93
ART.XI.5	Sottozone H1.4: zone a verde privato di filtro	pag. 93
ART.XI.6	Sottozone H1.5: zone a verde e parcheggio privato	pag. 93
ART.XI.7	Altre disposizioni per la salvaguardia e il potenziamento del verde e delle alberature	pag. 94
ART.XI.8	Zone I - zone di tutela e vincolo	pag. 96
ART.XI.9	Progetti unitari di riqualificazione ambientale	pag. 98
ART.XI.10	Aree ZPS / SIC	pag. 99
	Allegato al Cap. XI°, Art. XI.10 Villa Romana e Vasche Zuccherificio di Russi	pag. 100

### **TITOLO III° - INDICI, PARAMETRI, CATEGORIE DI INTERVENTO**

#### **CAPITOLO XII° INDICI URBANISTICO - EDILIZI**

ART.XII.1	Indici urbanistici	pag. 101
ART.XII.2	Indici edilizi	pag. 101
ART.XII.3	Distanze	pag. 106
ART.XII.4	Applicazione degli indici	pag. 108

#### **CAPITOLO XIII° - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

ART.XIII.1	Categorie di intervento	pag. 110
ART.XIII.2	Manutenzione ordinaria	pag. 110
ART.XIII.3	Manutenzione straordinaria	pag. 112
ART.XIII.4	Restauro scientifico	pag. 114
ART.XIII.5	Restauro e risanamento conservativo	pag. 114
ART.XIII.6	Ristrutturazione edilizia	pag. 116
ART.XIII.7	Demolizione con o senza ricostruzione - Ricostruzione con ripristino morfologico	pag. 117
ART.XIII.8	Nuova edificazione	pag. 118
ART.XIII.9	Variazioni della destinazione d'uso	pag. 119
ART.XIII.10	Ristrutturazione urbanistica	pag. 119
ART.XIII.11	Nuovo impianto	pag. 120

ART.XIII.12	Attrezzature del territorio	pag. 120
ART.XIII.13	Interventi di uso e tutela delle risorse naturali	pag. 120
ART.XIII.14	Interventi negli edifici esistenti in contrasto con il P.R.G.	pag. 120
ART.XIII.15	Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico	pag. 121
ART.XIII.16	Interventi su ville ed edifici di valore testimoniale nonché sui giardini di pregio, presenti nelle zone edificate e di completamento	pag. 121
ART.XIII.17	Interventi relativi agli arredi	pag. 122
ART.XIII.18	Interventi relativi a cippi, monumenti e lapidi storiche	pag. 122

## **TITOLO IV° - ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

### **CAPITOLO XIV° - PROGRAMMA E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

ART.XIV.1	Il programma pluriennale di attuazione	pag. 123
ART.XIV.2	Definizione degli strumenti di attuazione	pag. 123
ART.XIV.3	Piani urbanistici esecutivi	pag. 123
ART.XIV.4	Piani particolareggiati di iniziativa privata	pag. 124
ART.XIV.5	Piani di recupero di iniziativa privata/Programmi integrati di intervento/Programmi di recupero urbano	pag. 126
ART.XIV.6	Convenzioni	pag. 127
ART.XIV.7	Opere ed oneri di urbanizzazione	pag. 127
ART.XIV.8	Progetto unitario	pag. 129
ART.XIV.9	Reperimento delle aree per standards di servizi pubblici e loro ripartizione	pag. 130
ART.XIV.10	Intervento edilizio diretto	pag. 130
ART.XIV.11	<del>Concessione onerosa</del>	Abrogato con Delib. C.C. n.72 del 27/09/2011
ART.XIV.12	<del>Concessione gratuita</del>	Abrogato con Delib. C.C. n.72 del 27/09/2011
ART.XIV.13	<del>Autorizzazione</del>	Abrogato con Delib. C.C. n.72 del 27/09/2011
ART.XIV.14	<del>Asservazione per opere interne</del>	Abrogato con Delib. C.C. n.72 del 27/09/2011
ART.XIV.15	Denuncia di inizio attività/Segnalazione Certificata di Inizio Attività	pag. 133
ART. XIV.16	Permesso di costruire	pag. 135
ART. XIV.17	Valutazione preventiva	pag. 136
ART. XIV.18	Parere preventivo della Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio (CQAP)	pag. 136

## **CAPITOLO XV° - PARTICOLARI MODALITA' ATTUATIVE E NORME TRANSITORIE**

ART.XV.1	Programmi unitari di intervento di "comparti vasti" soggetti a convenzione preventiva	pag. 137
ART.XV.2	Piano di settore del verde urbano	pag. 137
ART.XV.3	Competenze degli organi comunali in materia di approvazione degli strumenti urbanistici	pag. 138
ART.XV.4	Particolari modalità d'attuazione	pag. 138
ART.XV.5	Concessioni già rilasciate e norma transitoria	pag. 139

## **TITOLO V° - INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

### **CAPITOLO XVI° - INSEDIAMENTO DI STRUTTURE DI VENDITA IN SEDE FISSA**

ART.XVI.1	Strutture di vendita insediate sul territorio	pag. 140
ART.XVI.2	Medie strutture di vendita di nuovo insediamento	pag. 140
ART.XVI.3	Medie e grandi strutture di vendita di nuovo insediamento	pag. 142

<b>ALLEGATO A -</b>	CRITERI, REQUISITI E CARATTERISTICHE DELLE AREE SULLE QUALI POSSONO ESSERE INSTALLATI GLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI	pag. 144
---------------------	--	----------

<b>ALLEGATO B -</b>	EDIFICI DI VALORE TIPOLOGICO - DOCUMENTARIO Abaco di riferimento per la ricomposizione dei volumi	pag. 156
---------------------	--	----------

<b>ALLEGATO C -</b>	SCHEDE NORMATIVE DI ATTUAZIONE Relative ad alcuni isolati di particolare interesse storico - architettonico e/o comparti soggetti a P.U.E. o P.U.	pag. 162
---------------------	--	----------

<b>ALLEGATO D -</b>	<b>S</b> SCHEDE ATTUATIVE DELLE AREE INDIVIDUATE NELLE TAVOLE ALLEGATE AL P.R.G.	pag. 172
---------------------	---	----------



## ABBREVIAZIONI USATE NEL TESTO

Ai	Area di insediamento
C.C.	Consiglio Comunale
C.C.A.	Commissione Consultiva Agricola
C.Q.A.P.	Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio
G.M./G.C.	Giunta Municipale/Giunta Comunale
L.N.	Legge Nazionale
L.R.	Legge Regionale
M.O.	Manutenzione Ordinaria
M.S.	Manutenzione Straordinaria
P.A.E.	Piano Attività Estrattive
P.P.A.	Programma Pluriennale di Attuazione
P.R.G.	Piano Regolatore Generale
P.T.	Piano Terra
P.T.P.R.	Piano Territoriale Paesistico Regionale
P.U.E.	Piani Urbanistici Esecutivi
P.U.	Progetti Unitari
P.U.E.P.	Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa Pubblica
PK	Parcheggio
Ri	Rapporto illuminante
S.V.	Superficie di Vendita
U.E.	Unità Edilizia
A.U.S.L.	Azienda Unità Sanitaria Locale
U.T.C.	Ufficio Tecnico Comunale
VV.F.	Vigili del Fuoco

## **TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPITOLO I° - GENERALITA'**

#### **ART. I.1 - FINALITA' DELLE NORME ED ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE - CAMPO DI APPLICAZIONE**

- (c1) Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) ai sensi della L.N. 1150/42, delle L.N. 10/77, L.N.457/78, L.N.94/82, della L.R. 47/78 - 23/80 e della L.R. 6/95, rispettive modifiche ed integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti e, in quanto compatibili, delle vigenti norme regolamentari.
- (c2) Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati di progetto:
- P1: Relazione generale
  - P2: Norme Tecniche di Attuazione
  - P3: Disciplina d'uso del suolo e degli edifici in scala 1:5000 (n.13 Tavole):
    - Tav. 1 Molino di Traversara
    - Tav. 2 Palazzo Bonarella
    - Tav. 3 Piangipane
    - Tav. 4 Boncellino
    - Tav. 5 Russi Nord
    - Tav. 6 Godo Ovest
    - Tav. 7 Godo Est
    - Tav. 8 Palazzo Case Bianche
    - Tav. 9 Russi Sud
    - Tav. 10 S.Pancrazio Ovest
    - Tav. 11 S.Pancrazio Est
    - Tav. 12 Prada
    - Tav. 13 Chiesuola
  - Allegato P3.1: Schede progettuali di alcuni comparti ricadenti in zona C2 (Russi) - (scala 1:2000)
  - P4: Disciplina d'uso del suolo e degli edifici del Centro Storico del Capoluogo in scala 1:1000 (n.1 Tavola)
  - P5: Disciplina d'uso del suolo e degli edifici degli ambiti recenti consolidati (zona B0) del Capoluogo e dei Centri minori in scala 1:1000
  - P6: Sintesi delle indicazioni del P.R.G. in scala 1:10000
  - P7: Relazione Geologica ed ambientale - (elaborazione SINGEA, Ravenna)
  - P8: Perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'Art. 13 della L.R. 47/78, in scala 1:5000
  - Legenda delle Tavole P.3, P.4, P.5

- (c3) In caso di non corrispondenza tra tavole a scale diverse fa sempre testo la tavola a scala maggiore: gli elaborati P3, P4 e P5 sono comunque gli unici elementi probanti in caso di controversia, salvo gli allegati P3.1 e P4.1 che hanno solo valore indicativo e d'indirizzo. Le norme scritte prevalgono in ogni caso sugli elaborati grafici.
- (c4) Al P.R.G. sono allegati elaborati di analisi derivanti: dalle analisi del P.R.G. '84, dello "Schema Preliminare del P.R.G.'94" del 19 luglio 1994 e relative Monografie, e dalle Analisi redatte in fase di formazione del P.R.G. '94 (si veda elenco in Appendice).
- (c5) Il presente P.R.G. si applica all'intero territorio comunale.

## **ART. I.2 - RAPPORTI CON I PIANI DI SCALA SUPERIORE, GENERALI E DI SETTORE. RAPPORTI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO**

- (c1) Il P.R.G. è redatto ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente ed alle finalità, agli indirizzi ed alle prescrizioni del Piano Territoriale Regionale, del Piano Infraregionale della Provincia di Ravenna e del Piano Territoriale Paesistico Regionale.
- (c2) Le previsioni e le norme del P.R.G. sono coordinate con quelle dei piani di settore, regionali, infra-regionali e comunali.
- (c3) Fino all'entrata in vigore del nuovo Regolamento Edilizio, le definizioni e le prescrizioni contenute nei Capp. XII, XIII, XIV, e negli Artt. IV.14, IV.15 e XI.7 delle presenti Norme prevalgono su quelle del Regolamento Edilizio vigente; indi tale materia sarà parte integrante ed esclusiva del Nuovo Regolamento Edilizio e/o sue varianti.
- (c4) E' individuata, nell'elenco allegato al presente articolo, la viabilità storica (presente nella cartografia I.G.M. del 1935) di cui al c2 dell'Art. 24 del P.T.P.R.. Tale viabilità non può essere soppressa né privatizzata o comunque alienata o chiusa salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità.

ALLEGATO ALL'ART. I.2 COMMA 4 - VIABILITA' DI CUI ALL'ART. 24 COMMA 2 DEL P.T.P.R.

1. S.S. 302 Brisighellese-Ravennate (da confine Comune Faenza a Bivio "Cortina") - via Faentina Nord (da bivio "Cortina" a Godo)
2. S.S. 253 San Vitale (tratto da bivio "Cortina" a Ponte Albergone)
3. Via Prov. Molinaccio (tratto da Russi a incrocio Via d. Libertà) - Via d. Libertà
4. Via Prov. Piangipane
5. Via Prov. Chiesuola - Via Prov. Case del Vento - Via Prov. di Mezzo Corleto
6. Via dei Naldi - Via Prov. Franguelline (escluso tratto nuovo del cavalcaferrovia) - Via Prov. San Marco
7. Vicolo Gucci - Via Cacciaguerra - Via Com.le Madrera
8. Via Fiumazzo - Via Carrarone San Giacomo - Via vecchia di Cortina
9. Via Vico (da Via Case del Vento a Fiume Montone) - Via Torre
10. Via dei Martiri - Via Violetta - Via Com.le Chiesuola
11. Via Vecchia di Godo
12. Via Macallo - Via Barleti
13. Argine Sn. Fiume Montone
14. Argine Ds. Fiume Lamone.

## **ART. I.3 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

- (c1) Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, prevista dal P.R.G. e regolamentata da eventuale P.P.A., partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio, da parte del Funzionario Dirigente Responsabile, di "Permesso di Costruire ", o "Denuncia di Inizio Attività"/"Segnalazione Certificata di Inizio Attività", nel rispetto della legislazione vigente e del Regolamento Edilizio.

- (c2) Le sole previsioni del P.R.G. e dell'eventuale P.P.A. non conferiscono inoltre la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria, indicate al successivo Art.XIV.7, manchino e/o siano inadeguate, o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle e/o adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali e fornendo apposita garanzia fidejussoria.
- (c3) Per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal P.R.G., di particolare rilevanza per l'attuazione dello stesso, sono indicate nel Cap. XIV specifiche procedure, in particolare si rinvia all'Art. XIV.7 "Opere ed oneri di urbanizzazione".

#### **ART. I.4 - NORMATIVA ZONE SISMICHE**

- (c1) Essendo il territorio del Comune di Russi classificato zona sismica di 2° categoria le vigenti norme di legge per le zone sismiche ed in particolare quanto previsto dalla Legge 2.2.74 n.64 e dal Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 19.6.84, nonché dal D.M. 24.1.86 vedi nuova Legge Regionale "Norme tecniche relative alle costruzioni sismiche" per quest'ultimo con particolare riferimento ai punti A2 e C9. Detta normativa nazionale è integrata dalla legislazione regionale in materia, specificatamente dalla L.R. 19.6.84 n. 35 così come modificata dalla L.R. 14.4.95 n.40 recante norme per lo snellimento delle procedure per le costruzioni in zone sismiche e dal suo Regolamento attuativo del 13.10.86 n. 33, modificato ed integrato dal nuovo Regolamento 5.4.95 n. 19 dal titolo: "Disposizioni regolamentari concernenti le modalità di controllo delle opere nelle zone sismiche (in attuazione della L.R. 19.6.94, n. 35, come modificata ed integrata)"
- (c2) Nel caso in cui norme o prescrizioni delle presenti norme di attuazione del PRG risultassero in contrasto con la normativa indicata al precedente comma o con eventuali successive modificazioni o integrazioni della normativa vigente per le zone sismiche, detta normativa prevale sulle presenti norme di attuazione del PRG.

#### **ART. I.5 – VINCOLI ESPROPRIATIVI DECADUTI AI SENSI DELLA L.R. 37/2002**

- (c1) All'interno delle aree assoggettate a vincolo espropriativi decaduto ai sensi dell'art. 13 della L.R. 37/2002, fino ad una eventuale reiterazione o all'approvazione del nuovo strumento urbanistico, fatta salva l'attività edilizia libera e previo titolo abilitativo, sono consentiti i seguenti interventi sul patrimonio edilizio:
- Manutenzione straordinaria;
  - Restauro e risanamento conservativo;
  - Ristrutturazione edilizia;
  - Demolizione senza ricostruzione.

## **TITOLO II° - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE**

### **CAPITOLO II° - USI DEL TERRITORIO**

#### **ART. II.1 - CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI**

- (c1) Nei successivi articoli del presente Capitolo vengono definiti i diversi usi del territorio che, costituiscono le destinazioni d'uso previste per le varie zone, di cui al successivo Cap. III. Per ogni zona può essere indicata la percentuale minima o massima di uno o più usi, di cui deve essere garantita la realizzazione.
- (c2) Nella Tabella allegata al successivo Art.II.5 sono definiti per ogni uso gli standards di spazi richiesti per parcheggi privati e privati di uso pubblico.
- (c3) Il cambio di destinazione d'uso (Art. XIII.9), connesso o meno a trasformazioni fisiche, qualora comporti aumento del carico urbanistico <sup>(1)</sup>, deve essere subordinato al contemporaneo ed integrale reperimento degli standards per parcheggi privati di cui al successivo Art. II.5 e inoltre degli standard urbanistici previsti dalla legislazione regionale (Art. 46 L.R. 47/78 - 23/80) nel caso di aree soggette a PUE e/o P.U..
- (c4) Qualora si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con la presenza di usi non specificamente previsti dalle presenti norme, l'Amministrazione Comunale con motivata deliberazione di C.C. procederà per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli aventi analoghi effetti sul territorio e l'ambiente, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione, con particolare riferimento alla necessità di parcheggi.

#### **ART. II.2 - FUNZIONI ABITATIVE PERMANENTI, SERVIZI DIRETTAMENTE CONNESSI**

- (c1) 1. Residenza:  
sono compresi gli alloggi, aventi caratteristiche tali da essere adibiti ad uso permanente ai sensi del vigente Regolamento di Igiene, i relativi spazi di servizio, privati e condominiali, nonché eventuali spazi per lavoro domestico, per attività non nocive o moleste; sono ivi compresi anche gli alloggi destinati ad uso stagionale e/o temporaneo.
- (c2) 2. Residenza collettiva:  
sono compresi collegi, convitti, conventi, case di riposo, studentati, etc., e i relativi servizi.

#### **ART. II.3 - ATTIVITA' TERZIARIE E DI SERVIZIO, PUBBLICHE E PRIVATE**

- (c1) **Usi vari di tipo diffuso:**  
Sono compresi in tale uso uffici, studi professionali, ambulatori medici, mostre ed esposizioni, attività culturali, sociali, ricreative e simili, purché siano integrati all'uso principale di zona, ed occupino una Su non superiore a 200 m<sup>2</sup> per il complesso degli usi.
- (c2) **Direzionale, complessi terziari:**  
Sono compresi in tale uso gli uffici (pubblici e privati) di grande dimensione, le attività direzionali e le sedi di rappresentanza di interesse generale, le attività amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative, le sedi di istituti di ricerca, i servizi di informatica e di elaborazione dati, e tutte le attività descritte nel precedente comma 1 ("Usi vari di tipo diffuso"), qualora occupino una Su superiore a m<sup>2</sup> 200.

Fanno parte di tale uso anche gli spazi di supporto e servizio, comprese mense e bar), i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici. E' ammessa altresì la presenza di uno o più alloggi per il titolare e/o il personale di custodia che occupino una Su massima complessiva di 320 m<sup>2</sup> e comunque non più del 20% della Su destinata alle attività insediate.

---

(1) Si ha aumento di carico urbanistico qualora vi sia incremento di Superficie utile e/o il passaggio fra le categorie d'uso di cui all'Art. XIII.9 e/o aumento del numero di unità immobiliari.

(c3) **Esercizi commerciali di vicinato:**

Si definiscono esercizi commerciali di vicinato, gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita (SV) non superiore a 250 mq.

Gli esercizi di vicinato, possono distinguersi nei seguenti due settori merceologici:

- a) alimentare
- b) non alimentare.

Sono compresi in tale uso spazi di vendita e di servizio, inoltre i relativi spazi tecnici, di magazzino, di esposizione.

(c4) **Esercizi pubblici:**

Sono compresi in tale uso ristoranti, pizzerie, osterie, trattorie, bar, pub, sale di ritrovo e di svago, pub, con l'esclusione di locali quali discoteche e altre attività rumorose o con alto concorso di pubblico. Fanno parte dell'uso gli spazi destinati al pubblico e gli spazi di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino.

(c5) **Esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a 250 mq: tipologia, classi dimensionali e settori merceologici:**

**5.1. Settori merceologici**

I settori merceologici sono i seguenti:

- a) Vendita di prodotti alimentari
- b) Vendita di prodotti non alimentari

**5.2. Tipologia degli esercizi commerciali**

Le tipologie fondamentali di esercizi commerciali in termini di classi dimensionali, sono le seguenti:

- a) Medie strutture di vendita: gli esercizi aventi SV superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 2.500mq
- b) Grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi SV superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita.

**5.3. Classi dimensionali per le medie e grandi strutture**

- a) Medio-piccole strutture di vendita: gli esercizi e i centri commerciali così come definiti nel D.Lgs. n.114/98, aventi SV superiore a 250 mq e fino a 1.500 mq
- b) Medio-grandi strutture di vendita: gli esercizi e centri commerciali aventi SV superiore a 1.500 mq e fino a 2.500 mq
- c) Grandi strutture di vendita di livello superiore: le grandi strutture di vendita alimentari di almeno 4.500 mq di SV e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq di SV
- d) Grandi strutture di vendita di livello inferiore: le grandi strutture di vendita alimentari aventi SV superiore a 2.500 mq e fino a 4.500 mq e le grandi strutture di vendita aventi SV superiore a 2.500 mq e fino a 10.000 mq

Al fine dell'applicazione degli standard, nel caso di esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la superficie di vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

**5.4. Tipologie di aggregazione di esercizi commerciali**

**5.4.1. Definizione dei centri commerciali e autorizzazioni**

Si definisce Centro Commerciale una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).

Deve essere considerata unitariamente, ai fini dell'individuazione delle norme sulle procedure autorizzative e delle prescrizioni e requisiti urbanistici, l'aggregazione di più esercizi commerciali, anche se collocati in unità edilizie distinte, purché situate in un lotto unitario e dotate di collegamenti funzionali ed, in ogni caso, quando gli esercizi siano collocati in unità edilizie fisicamente accostate.

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

Nell'ambito dei centri commerciali si definiscono:

- a) Centri Commerciali di vicinato quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio-piccola struttura;
- b) Centri Commerciali d'attrazione gli altri, suddivisi in:
  1. Attrazione di livello superiore se comprensivi di grandi strutture alimentari di livello superiore, e comunque di medie o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 mq o di grandi strutture non alimentari di livello superiore, e comunque di medie o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 mq;
  2. Attrazione di livello inferiore se comprensivi di medie strutture e/o di grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq di superficie di vendita per le strutture alimentari e di 10.000 mq. per le strutture non alimentari e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.

**N.B.** Per quanto riguarda le norme sulle procedure autorizzative, i centri commerciali sono equiparati a singoli esercizi aventi una superficie di vendita pari alla loro superficie complessiva; analoga equiparazione è stabilita per quanto riguarda gli indirizzi, direttive e requisiti urbanistici, salvo diverse specifiche disposizioni contenute nei punti successivi.

#### **5.4.2. Definizione di complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato**

I "complessi commerciali di vicinato" o "gallerie commerciali di vicinato" sono formati da un'aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie esistenti destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato, eventualmente con la presenza anche di medio-piccole strutture di vendita, e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorché collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti.

La realizzazione di tali complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato è ammessa solo nell'ambito di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con opere di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, anche nell'ambito di piani di recupero e di programmi di riqualificazione.

Per tali "complessi" o "gallerie" non trova applicazione la disciplina dei centri commerciali se realizzati all'interno della zona A come individuata dai piani regolatori generali. Per gli stessi non si considera quindi la superficie di vendita complessiva: sia le procedure autorizzative, sia le prescrizioni e i requisiti urbanistici di cui ai punti successivi si applicano con riferimento ai singoli esercizi.

Nel caso di "complessi" e di "gallerie", aventi le caratteristiche sopra descritte, realizzati in unità edilizie esistenti, al di fuori della zona A, purché non si superi la superficie di vendita complessiva di 3.500 mq, viene considerata la superficie di vendita complessiva ai soli fini dell'applicazione delle norme specifiche sugli standard urbanistici e sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci.



### 5.4.3 Definizione di area commerciale integrata e/o polo funzionale

Si definisce Area Commerciale Integrata un'area di norma interessante almeno due ettari di superficie territoriale, specialmente dedicata al commercio, all'interno della quale esista o venga progettata una pluralità di edifici per strutture commerciali, per attività paracommerciali, per attività ricreative ed altri servizi complementari.

L'area commerciale integrata deve comprendere più strutture di medie e/o grandi dimensioni in conformità alla pianificazione comunale e provinciale per tali strutture. Essa è configurabile come complesso organico quanto a fruibilità per gli utenti e dotata di servizi esterni comuni (quali parcheggi, percorsi pedonali, parchi gioco per ragazzi e simili), ma costituita da più unità edilizie autonome realizzate o da realizzarsi anche in tempi diversi. Dal punto di vista della collocazione urbanistica, dell'organizzazione insediativa, dell'accessibilità e degli effetti sul territorio queste zone sono da considerare unitariamente nell'ambito di un Piano Urbanistico Attuativo.

Poiché la realizzazione, anche se per parti, deve avvenire nell'ambito di un piano urbanistico unitario (Pue), la superficie di vendita complessiva delle medie e grandi strutture di vendita deve essere prevista nel progetto urbanistico e costituisce riferimento ai fini dell'applicazione delle norme specifiche sugli standard urbanistici e sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci.

L'area commerciale integrata deve inoltre risultare complessivamente dotata di una efficace accessibilità, che tenga conto del dimensionamento complessivo, tale da minimizzare l'impatto sul sistema viario, da valutare anche sulla base di apposito studio di viabilità. A tal fine trovano applicazione i requisiti di accessibilità, con riferimento alla superficie di vendita complessiva risultante dal progetto unitario.

Viceversa le procedure autorizzative saranno riferite agli interventi realizzativi delle singole unità edilizie.

Deve essere considerata comunque unitariamente e quindi grande struttura di vendita l'aggregazione di più esercizi commerciali, che superi i limiti 2.500 mq di SV, collocati in unità edilizie fisicamente accostate.

Il livello dell'Area Commerciale Integrata è così definito:

- a) Area Commerciale Integrata di livello inferiore: l'area che comprende più strutture di cui nessuna grande struttura di livello superiore alimentare o non alimentare.
- b) Area Commerciale Integrata di livello superiore: l'area che comprende più strutture di cui almeno una grande struttura di livello superiore alimentare o non alimentare, e comunque qualora superi la superficie territoriale di 5 ettari.

Tali aree sono definite Poli Funzionali in quanto costituite da parte del territorio ad elevata specializzazione funzionale ed a forte attrattività e pertanto sottoposte alle procedure di programmazione e di intervento individuate nella normativa regionale in materia di pianificazione territoriale e di programmazione urbanistica

#### (c5bis) **Attività espositive:**

Per attività espositive si intendono unicamente quelle finalizzate all'esposizione di merci e prodotti, all'interno delle quali non si effettuino operazioni di vendita.

Tali operazioni di vendita possono essere consentite esclusivamente nei casi di attività espositive dei prodotti dell'artigianato e dell'industria, insediate nei locali di produzione o nei locali a questi adiacenti, riferite unicamente ai beni di produzione propria.

Sono comprese in tale uso le fiere, mostre ed esposizioni, con Sup. Utile maggiore di 200 mq. Nell'uso sono compresi gli spazi di servizio e di magazzino, le mense ed altri spazi di supporto tecnico. E' ammessa anche la presenza di un alloggio di custodia o per il titolare, non superiore a 160 mq di Su.



(c6) **Commercio all'ingrosso, magazzini, depositi:**

Oltre alle attività commerciali all'ingrosso sono compresi in tale uso magazzini, depositi, frigoriferi, purchè non siano connessi ad altra attività produttiva o terziaria, con i relativi uffici e spazi di esposizione. Nell'uso sono compresi anche i relativi spazi tecnici, di supporto e di servizio; è ammessa inoltre la presenza di un alloggio per il titolare o il personale di custodia, non superiore a 160 m<sup>2</sup> di Su.

(c7) **Artigianato di servizio e laboratori artigianali:**

Sono compresi in tale uso gli spazi destinati alle seguenti attività:

- artigianali di servizio (casa, persona, auto) che non esplicano funzioni produttive vere e proprie;
- artigianali laboratoriali di superficie inferiore a mq 200, volte alla produzione di beni materiali e/o alla fornitura di servizi immateriali e di produzione immateriale generate dalla innovazioni tecnologiche;

In tali spazi sono comprese le superfici di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici.

E' ammessa la presenza di un alloggio di superficie non superiore a 160 m<sup>2</sup> di Su per ogni azienda artigiana, purché tale alloggio non occupi più del 40% della superficie complessiva ammessa.

(c8) **Stazioni di servizio e distribuzione carburanti:**

Nel rispetto delle specifiche norme di legge, sono compresi in tale uso tutte le attrezzature e i servizi di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, di lavaggio, ivi comprese attività commerciali, con superficie di vendita (SV) inferiore a mq 250, di servizio alla persona ed ai veicoli, i relativi spazi tecnici e servizi di ristoro, questi ultimi per una Su massima di mq 100, raddoppiabile su viabilità autostradale. I nuovi impianti devono avere le caratteristiche minime di "chiosco", "stazione di servizio" e "stazione di rifornimento così come definiti dalla normativa regionale in materia.

(c9) **Attività culturali e dello spettacolo:**

Sono compresi in tale uso musei, biblioteche, cinema, locali per lo spettacolo, locali da ballo, discoteche, sale di ritrovo; centri culturali, scuole private, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, questi ultimi ove non rientrino nel precedente comma 1 ("Usi vari di tipo diffusivo"), con i relativi spazi di servizi, di supporto e tecnici. E' ammessa la realizzazione di un alloggio di custodia, di superficie non superiore a 160 m<sup>2</sup> di Su, nel caso di interventi superiori a 1.000 m<sup>2</sup> di Su, al netto di tale alloggio.

(c10) **Servizi sociali di quartiere:**

Sono compresi in tale uso tutti i servizi sociali di cui all'Art.3 del D.M. 2/4/1968 e cioè i servizi per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune e i servizi religiosi. I servizi per l'istruzione comprendono: gli asili nido, le scuole materne e i cicli dell'istruzione fino all'obbligo (elementari, medie inferiori, scuole speciali), compresa ogni attrezzatura complementare e le relative aree scoperte destinate a verde, al gioco e allo sport. Le attrezzature di interesse comune comprendono le strutture socio-sanitarie ed assistenziali di quartiere, centri civici e sociali, le sedi degli uffici del decentramento amministrativo e servizi complementari quali uffici postali, ambulatori, etc. I servizi religiosi comprendono gli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare come servizi sociali parrocchiali, canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport.

(c11) **Attività ricettive di tipo alberghiero:**

Sono compresi in tale uso gli alberghi, e le residenze turistiche-alberghiere, con i relativi servizi (cucina, spazi tecnici, lavanderie, rimesse, etc.) e spazi di ritrovo (ristoranti, bar, sale di riunione, sale congressi, etc.) così come individuati dalla L.R. 42/81 e successive modifiche e integrazioni.

**(c12) Attività sportive e del tempo libero:**

Sono comprese in tale uso le impianti coperti come palestre, palazzetto dello sport, piscina scoperta e strutture con coperture fisse e smontabili per ogni tipo di impianto sportivo e per il divertimento, e le attrezzature sportive e ricreative scoperte, con i relativi spazi di servizio e tecnici. E' ammessa la presenza di un alloggio di custodia, di superficie Su massima pari a m<sup>2</sup> 160.

**(c13) Attività sociosanitarie e assistenziali:**

Sono compresi in tale uso ospedali, cliniche, ambulatori, case protette per anziani, servizi per gli anziani e i portatori di handicap, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri sanitari di riabilitazione, centri sanitari specializzati, comunità terapeutiche, centri di prima assistenza etc., con i relativi spazi tecnici e di supporto, mense, bar, e, in rapporto all'articolazione degli insediamenti, di alloggi per il personale di custodia, ciascuno di superficie massima pari a m<sup>2</sup> 160.

**(c14) Verde attrezzato:**

Sono comprese in tale uso le aree di uso pubblico sistemate a verde, ivi compresi piste pedonali e ciclabili, spazi per il gioco, elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, chioschi, servizi igienici, etc.).

Nota: Definizioni e ambito di applicazione dell'art.4 del D.Lgs. 114/98

Ai fini del decreto si intendono:

- a. Per commercio all'ingrosso, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione.
- b. Per commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.
- c. Per superficie di vendita di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali, locali di lavorazione, uffici e servizi.  
.....omissis.....
- h. Per forme speciali di vendita al dettaglio:
  - 1. La vendita a favore di dipendenti da parte di enti o imprese, pubblici o privati, di soci di cooperative di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati, nonché la vendita nelle scuole, negli ospedali e nelle strutture militari esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo di accedervi,
  - 2. La vendita per mezzo di apparecchi automatici ;
  - 3. La vendita corrispondenza o tramite televisione o altri sistemi di Comunicazione;
  - 4. La vendita presso il domicilio dei consumatori.

## **ART. II.4 - ATTIVITA' PRODUTTIVE**

- (c1) **Funzioni industriali produttive di tipo manifatturiero:**  
Sono compresi in tale uso tutti i tipi di attività industriale di norma incompatibili con l'ambiente urbano secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio e d'Igiene. Le attività industriali incompatibili con l'ambiente urbano saranno collocate esclusivamente in apposite zone territoriali - extraurbane, di cui al successivo Cap. III. Sono compresi nell'uso gli spazi produttivi veri e propri, uffici e sale riunione, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici. E' ammessa la presenza di uno o più alloggi di custodia, di superficie complessiva non superiore a 320 m<sup>2</sup> di Su per ogni azienda.
- (c2) **Funzioni artigianali produttive:**  
Sono compresi in tale uso tutti i tipi di attività artigianale compatibile o non con l'ambiente urbano, secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio e d'Igiene. L'artigianato produttivo incompatibile con l'ambiente urbano sarà collocato esclusivamente in apposite zone territoriali - extraurbane, di cui al successivo Cap. III. Sono compresi nell'uso gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici. E' ammessa la presenza di uno o più alloggi di custodia di superficie complessiva non superiore a 160 m<sup>2</sup> di Su per ogni azienda.
- (c3) **Funzioni artigianali laboratoriali:**  
Sono compresi in tale uso laboratori artigianali compatibili con l'ambiente urbano, secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio e di Igiene, che occupino una Su non superiore a 350 m<sup>2</sup> per ogni esercizio, salvo diversa disposizione di zona e/o sottozona.  
Sono compresi nell'uso gli spazi produttivi veri e propri, spazi di servizio e di supporto, spazi tecnici. E' ammessa la presenza di un alloggio di custodia come definito al comma precedente.
- (c4) Gli usi agricoli sono definiti nel successivo Cap. VIII, Art. VIII.1.

## **ART.II.5 - PARCHEGGI PRIVATI E PRIVATI DI USO PUBBLICO**

- (c1) In tutte le nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni, e nei casi previsti dalle norme delle singole sottozone di cui agli articoli seguenti, vanno individuati spazi di parcheggio nelle quantità prescritte, per le diverse destinazioni delle aree e degli edifici, dalla seguente tabella, che fa parte integrante del presente articolo.
- (c2) In relazione a quanto prescritto dall'Art. II.1 comma 3, nei casi di cambio di destinazione d'uso funzionale soggetto a titolo edilizio abilitativo, se il presente PRG prevede per le destinazioni finali una dotazione degli standards uguale o inferiore a quella iniziale non vi è obbligo di reperimento aree per parcheggi.
- (c3) L'obbligo di reperire aree per parcheggio privato non sussiste in caso di cambio di destinazione d'uso per unità immobiliari di Su inferiore a 40 m<sup>2</sup>, purché ciò non pregiudichi la funzionalità e la sicurezza della viabilità, condizione da attestarsi preventivamente da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.
- (c4) Tali spazi di sosta dovranno essere ricavati nelle costruzioni o nell'area scoperta di pertinenza dell'intervento, o in aree pubbliche limitrofe concesse in uso; essi dovranno essere opportunamente indicati con apposita segnaletica ed eventuali ulteriori prescrizioni potranno essere dettate in sede di permesso di costruire/ D.I.A./S.C.I.A. per una più facile accessibilità al parcheggio stesso
- (c5) **Criteri di calcolo delle superfici**  
La Su dell'immobile cui fare riferimento per la determinazione degli spazi da destinarsi a parcheggio deve essere quella che concorre a determinare una reale incidenza, pertanto dalla Su complessiva, computata ai sensi dell'Art. XII.2. vanno esclusi: i garages, i box auto coperti.

Gli spazi di sosta veri e propri debbono prevalere su quelli di manovra e accesso. Il posto macchina non può essere inferiore a m<sup>2</sup> 10,00 per stalli paralleli alla corsia di marcia e a m<sup>2</sup> 11,50 in tutti gli altri casi.

Le eventuali superfici destinate a verde, onde favorire la realizzazione di parcheggi alberati, potranno essere computate ai fini della determinazione della superficie complessiva del parcheggio, senza con ciò incidere nel rapporto di cui sopra, purché tale superficie sia limitata e abbia la sola funzione di separazione e ombreggiatura delle zone di sosta.

(c6) **Facoltà di deroga**

Per interventi su edifici esistenti, nel solo caso di ristrutturazione edilizia senza demolizione e con aumento del carico urbanistico, frontistanti zone di sosta e/o piazze destinate a parcheggio permanente, eventuali deroghe alla dotazione di parcheggio privato, non realizzabile in toto per la carenza di area privata, possono essere concesse dalla Giunta Municipale, previo parere favorevole dell'ufficio tecnico competente, purché venga accertata una dotazione di parcheggio pubblico sufficiente e ciò non pregiudichi la funzionalità del traffico; ciò non è comunque consentito per edifici frontistanti viabilità statale e/o provinciale extraurbana.

La possibilità di concedere deroghe alla dotazione di parcheggio privato, con conseguente reperimento di spazi di sosta su area pubblica (strade, piazze, parcheggi pubblici) deve essere valutata previa presentazione di idonea documentazione riguardante la valutazione del fabbisogno di superficie a parcheggio sulla base del calcolo delle Su delle varie attività interessate, superficie a parcheggio reperibile su area privata, superficie a parcheggio da reperire in area pubblica, individuazione degli spazi di sosta in area pubblica da destinare al soddisfacimento della dotazione a parcheggio, valutazioni delle condizioni di traffico in funzione del tipo di strada, disciplina della circolazione, caratteristiche del traffico (veicolare, ciclabile, pedonale ecc.), caratteristiche geometriche delle strade interessate o degli spazi di sosta individuati.

Aree private non di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto dell'intervento, destinate e/o da destinare alla sosta, potranno essere prese in considerazione per il calcolo della dotazione di spazi a parcheggio, purché poste nelle immediate vicinanze e sempreché risultino realisticamente sfruttabili e facilmente individuabili. Tale uso dovrà essere garantito mediante apposito atto di vincolo.

La facoltà di deroga di cui alla Legge n.122/89 è ammessa con le seguenti limitazioni: la deroga è ammessa solo quando è esaurita la capacità edificatoria dell'area, riguarda soltanto gli edifici esistenti salvo che non trattasi di sottozona A5 e A6; per la zona omogenea A la facoltà di deroga è ammessa nel rispetto dei valori architettonici, morfologici e tipologici dell'edificio. Tale rispetto va garantito da attenta documentazione ed esame che deve trovare nel parere della Commissione Edilizia particolare motivazione; l'atto di vincolo di cui al 5° comma dell'Art.9 della Legge n.122/89 deve essere redatto in forma di atto pubblico e deve essere allegato alla domanda di fine lavori o di abitabilità.

(c7) In relazione alle previsioni di parcheggi pubblici e privati per singole zone e alla possibilità di una diversa ripartizione si rinvia all'art.XIV.9, comma 2.

(c8) Casi di possibile riduzione delle dotazioni

Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione e al consolidamento della rete preesistente, possono essere richieste dotazioni di parcheggi pertinenziali inferiori a quelle di cui dell'art. II.5 delle N.T.A. nei soli seguenti casi:

a) Nell'ambito di Progetti di Valorizzazione Commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della L.R. 14/99 qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico e al cambio d'uso. Le dotazioni criteri dell'art.II.5 delle N.T.A.) sono comunque da richiedere nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;

- b) Nel caso di interventi di ristrutturazione, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita, precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
- c) Nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali in cui non siano compresi esercizi che superano la dimensione degli esercizi di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico e recupero di edifici preesistenti.

Nei suddetti casi il Comune può richiedere in alternativa la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità a piedi o con veicoli leggeri.

#### **TABELLA A - SPAZI PER PARCHEGGIO PRIVATO E PRIVATO DI USO PUBBLICO**

- destinazione residenziale (Art.II.2.1) m<sup>2</sup> 10 per m<sup>2</sup> 30 di Su e comunque 1 posto macchina ogni unità abitativa
- abitazioni collettive (Art.II.2.3) m<sup>2</sup> 10 per m<sup>2</sup> 30 di Su
- usi vari di tipo diffusivo (Art.II.3.1) m<sup>2</sup> 10 per m<sup>2</sup> 20 di Su
- direzionali, complessi terziari (Art.II.3.2) m<sup>2</sup> 10 per m<sup>2</sup> 10 di Su
- esercizi pubblici, bar, trattorie, ristoranti, etc. (Art.II.3.4) m<sup>2</sup> 15 per m<sup>2</sup> 10 di Su
- fiere, attività espositive (Art. II.3.5bis), m<sup>2</sup> 12 per ogni 10 m<sup>2</sup> di Su, nel rispetto comunque di quanto prescritto nella Deliberazione di Consiglio Regionale n.2880 del 23.11.89 e n.1620 del 29.09.93.
- commercio all'ingrosso; magazzini e depositi, anche se connessi ad altra attività, purché funzionalmente e fisicamente individuabili (Art.II.3.6) m<sup>2</sup> 20 per m<sup>2</sup> 100 di Su
- artigianato di servizio (Art.II.3.7) m<sup>2</sup> 10 per m<sup>2</sup> 20 di Su
- alberghi e attrezzature ricettive (Art. II.3.12) 1 posto auto per camera + m<sup>2</sup> 10 per m<sup>2</sup> 100 di Su complessiva
- attrezzature sportive (Art. II.3.13) e per lo spettacolo, attrezzature culturali e ricreative (Art. II.3.9) m<sup>2</sup> 10 per m<sup>2</sup> 10 di Su e comunque 1 posto macchina ogni 3 persone di capacità dell'impianto
- attrezzature sociosanitarie (Art.II.3.14) e attrezzature religiose:
  - I. m<sup>2</sup> 10 ogni 30 m<sup>2</sup> di Su per cliniche, ospedali, case di cura, centri socio-assistenziali, strutture religiose e relativi servizi
  - II. m<sup>2</sup> 10 per m<sup>2</sup> 25 di Su per ambulatori, laboratori, day hospital
- impianti industriali e artigianali (Art.II.4.1, 4.2 e 4.3) m<sup>2</sup> 10 per m<sup>2</sup> 200 di Sf

Per ogni altra attrezzatura/impianto che comporti la necessità di spazi di sosta privati e/o di uso pubblico (compresi gli uffici pubblici, ecc.) è da individuarsi una superficie non inferiore a 10 m<sup>2</sup> ogni 30 m<sup>2</sup> di Su e comunque 1 posto macchina ogni 3 persone di capacità presunta dell'intervento.

I parcheggi privati richiesti per gli usi di cui ai commi 4, 5, 6, 7, 9, 12, 13, 14, dell'Art.II.3 possono essere in parte utilizzati ad uso pubblico, regolamentati da apposita convenzione, atto d'obbligo o clausola di concessione.

#### **TABELLA B - DOTAZIONI DI PARCHEGGIO PERTINENZIALI E DI AREE PER IL CARICO E SCARICO MERCI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

##### **(c1) Parcheggi pertinenziali di uso comune: definizione e misure**

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

Nei parcheggi pertinenziali, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m.2,5 x 4,8.

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

(c2) **Localizzazione e organizzazione dei parcheggi pertinenziali di uso comune**

I parcheggi pertinenziali di un esercizio commerciale o centro commerciale devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti. Pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; possono trovarsi all'interno di recinzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle o nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa.

I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzate anche in un'altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiede, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche.

I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta dai parcheggi pubblici e dalle aree a verde pubblico senza sovrapposizione.

Nel caso di strutture di vendita con più di 100 dipendenti per turno di lavoro è opportuno che nell'ambito dei parcheggi pertinenziali sia individuata una porzione specifica destinata ai dipendenti della struttura:

Nel caso di strutture con parcheggi pertinenziali per una capienza complessiva di più di 100 posti-auto, e dislocati in più gruppi di posti auto con accessi differenziati, è prescritto l'impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti.

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

(c3) **Caratteristiche tipologiche dei parcheggi pertinenziali**

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in superficie ed alberati, oppure in soluzioni interrato o fuori terra, anche multipiano, secondo i limiti di edificazione stabiliti dalle singole zone del PRG

Nel caso di grandi parcheggi sono da preferire, le soluzioni interrato e/o pluripiano che minimizzano l'estensione della superficie che viene impermeabilizzata.

(c4) **Dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali per la clientela**

Le dotazioni necessarie di parcheggi pertinenziali per la clientela, in relazione alle diverse tipologie di commercio e merceologie e in relazione alle diverse zone urbane, devono rispettare comunque i seguenti valori minimi:

- a) Esercizi di vicinato: medesima dotazione, in termini quantitativi, di quella richiesta per la funzione residenziale, fermo restando che si deve trattare di spazi aperti direttamente accessibili da parte della clientela;
- b) Medie e grandi strutture di vendita di prodotti alimentari:
  - Per esercizi fino a 400 mq di superficie di vendita :1 posto-auto ogni 30 mq. di superficie di vendita o frazione;
  - Per esercizi da 400 mq. fino a 800 mq. di superficie di vendita :1 posto-auto ogni 18 mq. di superficie di vendita o frazione;
  - Per esercizi da 800 mq. fino a 1.500 mq, di superficie di vendita : 1 posto-auto ogni 13 mq di superficie di vendita o frazione;
  - Per esercizi oltre i 1.500 mq. di superficie di vendita o frazione:1 posto-auto ogni 8 mq. di superficie di vendita o frazione;
- c) Medie e grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari:
  - Per esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita :1 posto-auto ogni 40 mq di superficie di vendita o frazione ;



- Per esercizi da 400 mq. fino a 800 mq. di superficie di vendita : 1 posto-auto ogni 25 mq. di superficie di vendita o frazione
  - Per esercizi da 800 mq. fino a 1.500 mq. di superficie di vendita : 1 posto-auto ogni 20 mq. di superficie di vendita o frazione ;
  - Per esercizi con oltre 1.500 mq. di superficie di vendita :1 posto-auto ogni 16 mq.di superficie di vendita o frazione.
- d) Centri commerciali: la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari, separatamente la somma della superficie di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari ed applicando a tali somme le dotazioni richieste ai sensi delle precedenti lettere b) e c).

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

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

**(c5) Posti per motocicli e biciclette**

In aggiunta alle dotazioni prescritte di posti-auto, sarà cura del Servizio Urbanistica, in sede di PU o PUE, prescrivere adeguate dotazioni di posti per motocicli e per biciclette, con particolare riferimento alle medie e grandi strutture di vendita, nella misura massima di 1 posto ogni 50 mq di superficie di vendita, e comunque da localizzarsi preferibilmente in prossimità degli ingressi ai clienti.

**(c6) Aree per il carico e lo scarico delle merci**

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

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

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

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

## **CAPITOLO III° - ZONIZZAZIONE**

### **ART. III.1 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE**

(c1) Il territorio del Comune di Russi è suddiviso, ai sensi dell'art.13 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, secondo le seguenti classificazioni:

ZONE A: ZONE STORICHE (Cap. IV)

#### **ZONE URBANE DEL CAPOLUOGO E DEI CENTRI ABITATI**

Sono le aree ricadenti nell'ambito urbano o con usi di valenza urbana, a volte localizzati anche in ambito extraurbano.

- Zone B0: di conservazione morfologica (Cap. V)
- Zone B: a prevalente destinazione residenziale, già edificate e/o di completamento (Cap. V)
- Zone C: a prevalente destinazione residenziale, di nuovo impianto e/o di ristrutturazione e qualificazione urbanistica (Cap. VI)
- Zone D1 e Zone D2: a prevalente destinazione produttiva-terziaria, già edificate e/o di completamento (Cap. VII)
- Zone G: urbane pubbliche e di uso pubblico (Cap. X)
- Zone H1: a verde privato (Cap. XI)

#### **ZONE TERRITORIALI**

Sono le zone ricadenti all'esterno dell'ambito urbano o con usi di valenza extraurbano, di scala sovracomunale o comunque superiore al quartiere o centro abitato, a volte localizzate anche in ambito urbano.

- Zone D3, Zone D4, Zone D5, Zone D6, Zone D7, Zone D8: a prevalente destinazione produttiva, terziaria ed estrattiva (Cap. VII)
- Zone E: destinate all'agricoltura (Cap. VIII)
- Zone F : pubbliche e di uso pubblico (Cap. IX)
- Zone H2, Zone H3, Zone I, Zone L: sistema del verde e zone di tutela dell'ambiente (Cap. XI)



## CAPITOLO IV° - ZONE A: ZONE STORICHE

### ART. IV.1 - NORME GENERALI-DISCIPLINA DI INTERVENTO NEL CENTRO STORICO

- (c1) Le zone A (Centro Storico e complessi o edifici isolati di interesse storico-artistico e/o documentario) sono delimitate nelle planimetrie di P.R.G. e sono soggette a interventi di conservazione, recupero e/o trasformazione secondo quanto specificato dalle norme del presente Capitolo e del successivo Capitolo XIII negli articoli relativi alle categorie di intervento e nell'art. XIII.15 (Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico).
- (c2) Tali interventi sono volti a preservare il patrimonio edilizio ed urbanistico del Centro Storico ed il relativo tessuto viario, nonché a favorire la permanenza della popolazione residente, migliorando le condizioni abitative e la dotazione di servizi pubblici e privati.
- (c3) Nelle zone A non è consentito l'incremento dei volumi e delle Su esistenti; sono fatti salvi gli interventi previsti dalle presenti norme per ripristinare e/o integrare il tessuto antico circostante o per migliorare specifiche realtà soggette a P.U.E. (P.d.R., P.P.) di iniziativa pubblica o privata e/o a Progetti Unitari di iniziativa pubblica e/o privata purché tali interventi siano specificatamente indicati nelle tavole di piano, fermo restando quanto disposto dall'art. 36 della L.R. n. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni.  
Nell'ambito di detti piani e/o progetti è possibile localizzare parcheggi pubblici e/o privati interrati; ciò non comporta incremento del volume e della Superficie Utile, nel rispetto comunque di quanto definito al successivo (c8).
- (c4) Nelle zone A il P.R.G. si attua sia per intervento diretto, sia previo strumento urbanistico di attuazione (P.U.E. e/o P.U.), secondo quanto prescritto dal presente articolo e in relazione alle indicazioni grafiche di PRG (elaborato P4).
- (c5) L'intervento edilizio diretto deve essere in ogni caso riferito alla singola unità edilizia (U.E.) quale unità minima di intervento, definita sulla base dei dati catastali, storici, tipologici, patrimoniali, d'uso, così come individuata nelle planimetrie di P.R.G.  
L'Amministrazione Comunale potrà apportare eventuali correzioni, adeguatamente motivate, al perimetro delle U.E. interessate, con deliberazione del Consiglio Comunale, nei modi definiti dall'art. 15 della L.R. 47/78, modificato dall'art. 12 della L.R. 6/95.
- (c6) Il P.R.G. individua nell'ambito del Centro Storico:
- i comparti di aree ed edifici destinati ad attrezzature pubbliche o a servizi pubblici e/o privati di uso e di interesse pubblico; ogni comparto sarà oggetto di un progetto unitario di iniziativa comunale di cui all'Art. XIV.8 o di iniziativa dell'Ente proprietario. All'interno di ogni comparto sono distinte e precisate le diverse destinazioni pubbliche delle singole aree e/o immobili.
  - i comparti di aree e di edifici, all'interno dei quali l'autorizzazione di qualsiasi tipo di intervento, che non sia quello di ordinaria e straordinaria manutenzione, è subordinato alla presentazione e approvazione di un P.U.E. (P.P., P.d.R.) o di un Progetto Unitario di iniziativa pubblica o privata, così come specificato sulle tavole di piano con la simbologia P.P., P.d.R. o P.U. Le categorie d'intervento e le destinazioni d'uso indicate all'interno di tali comparti potranno essere ulteriormente precisate e ridefinite in sede di elaborazione di P.d.R. o P.U., sulla base delle analisi storico-critiche richieste per gli interventi in zona A di cui al successivo Art. IV.15; potranno inoltre essere apportati modesti adeguamenti all'area coperta sui fronti interni fermi restando gli allineamenti esterni e la potenzialità edificatoria definiti sulle tavole di P.R.G.. Analoga possibilità è consentita per le ulteriori aree che potranno essere assoggettate a Piano di Recupero da successive delibere del Consiglio Comunale ai sensi dell'art.27 della L. 457/78.
- (c7) Per alcuni isolati di particolare interesse storico - architettonico e/o comparti soggetti a P.U.E. o P.U. iniziativa pubblica e/o privata sono state redatte specifiche schede normative, di cui

all'Allegato C delle presenti NTA, in cui sono specificate modalità attuative e prescrizioni; le schede inoltre sono accompagnate da norme di indirizzo che specificano le indicazioni parametriche e morfologiche. Per quanto non contenuto nella scheda si dovrà far riferimento alla normativa della Zona di appartenenza.

(c8) Per gli interventi nell'ambito del Centro Storico valgono, fermo restando le disposizioni di cui ai successivi Artt. IV.14 e IV.15, in ogni caso le seguenti disposizioni:

a) le superfetazioni edilizie, dovranno essere eliminate contestualmente ad ogni intervento che ecceda la manutenzione straordinaria, relativo all'U.E. di appartenenza, ed in ogni caso il loro volume e la loro superficie non possono essere recuperati.

Si intendono per "superfetazioni" le parti, in genere di epoca recente, incongrue all'impianto originario dell'edificio e agli ampliamenti organici del medesimo. Rientrano fra esse, in particolare, anche:

- le aggiunte incongrue ad edifici residenziali, quali tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni (solo se costituisce un secondo servizio igienico oltre a quello eventualmente già presente all'interno dell'edificio), baracche e prefabbricati di qualsiasi genere
- i capannoni, depositi e magazzini ottenuti mediante la chiusura di tettoie o mediante la copertura di aree cortilizie

b) non è ammessa l'occupazione, con costruzioni sia interrata che in elevazione, degli spazi liberi esistenti nel rispetto di quanto prescritto al (c2) dell'art. IV.14, fatta eccezione per:

- gli edifici destinati a servizi ed attrezzature, da realizzare sulle aree pubbliche o di uso pubblico;
- i nuovi edifici da realizzare nelle sottozone A5 e A6, o sottoposte a interventi di ripristino tipologico e morfologico, gli interventi di cui al successivo punto c);
- la realizzazione di parcheggi interrati ai sensi della Legge n.122/89;

c) è ammessa la ricomposizione planimetrica dei corpi minori classificati A3.2 e A4.1/2, esistenti e regolarmente autorizzati alla data di adozione del presente piano, interni all'unità edilizia, qualora non facciano parte integrante dell'edificio principale originario e qualora non presentino caratteristiche architettoniche, tipologiche, documentarie di rilievo. Tale intervento deve essere finalizzato al recupero e riqualificazione dell'area cortilizia;

d) tutte le aree risultanti da crolli parziali o totali, o da demolizioni, verificatisi dopo l'adozione del presente P.R.G., potranno essere utilizzate a scopo edilizio solo nell'ambito dei Piani di Recupero redatti in conformità del Titolo IV della L.N. 457/78 nei limiti del volume e della superficie utile preesistente, fermo restando quanto definito all'Art. IV.14, c1;

e) è prescritta la conservazione e/o il ripristino delle aree cortilizie di valore storico-architettonico e ambientale, di norma individuate nelle tavole di P.R.G., e comunque di tutte quelle di pertinenza di edifici appartenenti alle sottozone A1 e A2;

f) sono ammessi interventi comunali che, sulla base di progetti esecutivi unitari interessanti uno o più isolati e le relative aree pubbliche, abbiano lo scopo di predisporre l'arredo ed il restauro di spazi pubblici, l'acquisizione e l'utilizzazione di aree libere secondo le prescrizioni di P.R.G., la realizzazione di isole e percorsi pedonali; in particolare sulle Tavole di P.R.G. sono specificatamente individuati gli spazi pubblici di valore unitario che necessitano di riordino e progettazione particolareggiata;

g) non sono ammesse demolizioni, anche parziali, che modifichino tracciati stradali esistenti o allineamenti edilizi antichi esistenti; vanno conservati i muri di cinta specificatamente individuati nelle Tavole di Piano;

h) nelle unità edilizie interessate dal tracciato delle mura storiche, così come individuato nella Tavola di P.R.G., ogni intervento deve salvaguardare e ripristinare gli eventuali resti e segnalarne la presenza e/o la memoria anche attraverso opportuna e conseguente sistemazione degli spazi esterni;

i) in tutti gli interventi di nuova edificazione (Art. XIII.8), demolizione e ricostruzione (Art. XIII.7), ristrutturazione edilizia con demolizione (Art. XIII.6), dovranno essere individuati spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate all'Art. II.5 e dalle relative tabelle;

- j) se non diversamente disposto dalle presenti norme, nelle zone A si applicano gli indici, i parametri e le categorie d'intervento definiti nel successivo Titolo III.

#### **ART. IV.2 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE ZONE STORICHE**

- (c1) Salvo diverse prescrizioni stabilite per le singole sottozone, e purché siano compatibili con i caratteri tipologici e storico-artistici degli edifici, cioè non comportino trasformazioni in contrasto con le categorie di intervento prescritte dalle presenti norme, nelle zone A sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- a) funzioni abitative (Art.II.2)
  - b) usi vari di tipo diffusivo (Art.II.3, comma 1) e attività direzionali (Art.II.3, comma 2). Tali usi sono consentiti al piano terra solo se preesistenti e limitatamente alle superfici utili già destinate a tali usi, così come definite da eventuali autorizzazioni comunali precedenti o, in assenza di queste, dalla documentazione catastale;
  - c) attività direzionali pubbliche, sedi di istituzioni pubbliche statali e degli enti locali elettivi, di attività politiche, sociali, sindacali e di categoria;
  - d) attività commerciali, quali:
    - esercizi commerciali di vicinato (Art.II.3, comma 3);
    - centri commerciali di vicinato e/o complessi commerciali di vicinato e/o gallerie commerciali di vicinato (Art. II.3, comma 5, punto 5.4.1 e 5.4.2)
  - e) artigianato di servizio e laboratori artigianali, purché non nocive, dannose o comunque rumorose e previo parere preventivo dell'A.U.S.L. (Art. II.3 comma 7);
  - f) esercizi pubblici (Art.II.3, comma 4);
  - g) attività culturali e dello spettacolo (Art.II.3, comma 9), purché queste ultime non rumorose o moleste e comunque previo parere preventivo dell'A.U.S.L.;
  - h) attività ricettive (Art.II.3, comma 11);
  - i) parcheggi e garage pubblici-privati (Art. II.5);
- (c2) E' sempre facoltà del Sindaco opporre divieto e/o dettare particolari condizioni restrittive alle destinazioni d'uso che, pur compatibili con i caratteri tipologici dell'edificio, a causa del tipo di attività svolta, dei movimenti di traffico indotti, della nocività e rumorosità, o per altro motivo, possono alterare in modo dannoso l'equilibrio urbanistico della zona limitrofa all'edificio o della città storica, ponendosi in contrasto con i suoi caratteri morfologici, riducendo la dotazione di standards di servizi pubblici, e/o la qualità delle aree prevalentemente residenziali.
- c3) il cambiamento di destinazione d'uso è' consentito alle seguenti condizioni:
- 1. al piano terra esclusivamente:
    - fra le categorie dei pubblici esercizi, artigianato di servizio, laboratori artigianali e ed attività commerciali;
    - da uso abitativo, usi vari di tipo diffusivo e attività direzionali a pubblici esercizi, artigianato di servizio, laboratori artigianali, attività commerciali, attività direzionali pubbliche, sedi di istituzioni pubbliche statali e degli enti locali elettivi, di attività politiche, sociali, sindacali e di categoria, attività culturali e dello spettacolo e attività ricettive;
    - da usi vari di tipo diffusivo e attività direzionali, attività direzionali pubbliche, sedi di istituzioni pubbliche statali e degli enti locali elettivi, di attività politiche, sociali, sindacali e di categoria, attività culturali e dello spettacolo e attività ricettive a uso abitativo;
    - da uso abitativo a garage pubblici-privati può essere consentito solo a condizione che l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici e storico-artistici degli edifici e previo parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio;

2. ai piani superiori tra tutte le categorie degli usi previsti per le Zone A, di cui al precedente comma 1

(c4) In relazione a quanto definito dall'Art. 10 della L.R. 14/99 vengono considerate aree di particolare interesse del Centro Storico, le sotto elencate vie e/o piazze:

Corso Farini, Via Maccabelli, Piazza Farini, Piazzetta Dante, Via Cavour, Piazza Gramsci.  
In tali aree:

1. non sono ammesse, per l'attività commerciali di vicinato le seguenti specializzazioni merceologiche:

- articoli funebri
- articoli sexy erotici
- prodotti per l'agricoltura e la zootecnia
- macchine, attrezzature ed articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato
- pneumatici e ricambi per autovetture
- combustibili, gas per uso domestico
- rottami
- esercizi di commercio del settore alimentare organizzati secondo la tipologia dell'hard-discount, come definiti dalla circolare della RER 13/01/1995
- commercio all'ingrosso e depositi merci
- legnami

2. il cambiamento di destinazione d'uso è consentito alle seguenti condizioni:

a) al piano terra esclusivamente:

- fra le categorie dei pubblici esercizi, artigianato di servizio, laboratori artigianali e ed attività commerciali;
- da uso abitativo, usi vari di tipo diffusivo e attività direzionali a pubblici esercizi, artigianato di servizio, laboratori artigianali, attività commerciali, attività direzionali pubbliche, sedi di istituzioni pubbliche statali e degli enti locali elettivi, di attività politiche, sociali, sindacali e di categoria, attività culturali e dello spettacolo e attività ricettive;
- da attività direzionali pubbliche, sedi di istituzioni pubbliche statali e degli enti locali elettivi, di attività politiche, sociali, sindacali e di categoria a pubblici esercizi, artigianato di servizio, laboratori artigianali, attività commerciali attività culturali e dello spettacolo e attività ricettive;

b) ai piani superiori può avvenire tra tutte le categorie degli usi previsti per le Zone A, di cui al precedente comma 1

(c5) Nelle zone A possono essere concesse, nel rispetto di quanto stabilito all'Art. 3 del vigente Regolamento Comunale d'Igiene, specifiche deroghe ai requisiti igienico-sanitari relativi alle attività di cui ai punti d), e) ed f) del precedente comma 1, tendenti a consentirne la permanenza o l'insediamento in edifici preesistenti.

### **ART.IV.3 - ARTICOLAZIONE DELLE ZONE "A" IN SOTTOZONE**

(c1) Gli edifici compresi nelle zone A sono stati classificati, ai fini della disciplina d'intervento, nelle seguenti "categorie" che vengono indicate convenzionalmente come "sottozone"

A1	Edifici e/o complessi di valore architettonico e monumentale
A2	Edifici e/o complessi di valore storico, artistico, architettonico e/o documentario
A3.1	Edifici essenzialmente residenziali di valore storico documentario che hanno conservato i caratteri originali
A3.2	Edifici essenzialmente residenziali di valore storico documentario che non hanno conservato gli elementi architettonici originali

A4.1	Edifici e/o complessi di recente edificazione, morfologicamente compatibili
A4.2	Edifici e/o complessi di recente edificazione, privi di valore morfologico
A5	Aree libere da edificare per la ricostituzione e/o formazione della cortina edilizia
A6	Edifici non compatibili con il tessuto storico, da demolire e riedificare
A7.1	Edifici non compatibili con il tessuto edilizio del Centro Storico, da demolire, con possibilità di parziale ricostruzione
A7.2	Edifici non compatibili con il tessuto edilizio del Centro Storico, da conservare per usi di pubblica utilità esistenti
A8	Edifici e/o complessi isolati di interesse storico - artistico e/o documentario

- (c2) La classificazione di ogni edificio secondo le sottozone precedenti è definita dal valore culturale dominante rilevato sull'insieme di ogni unità, che può comprendere parti rilevanti, anche interne, di diverso valore culturale. In tale caso e solo per tali parti sono ammissibili, sulla base delle analisi storico-critiche richieste per la presentazione dei progetti relativi alle zone A di cui al successivo Art. IV.14, tipi di intervento consentiti per altre sottozone. Sono escluse da tale possibilità le sottozone A1.

Qualora dalle suddette analisi storico-critiche risultasse per l'intera unità edilizia un valore dominante diverso da quello attribuito dal P.R.G., il funzionario dirigente responsabile può proporre, motivatamente previo parere C.Q.A.P., al Consiglio Comunale la modifica di classificazione e successivamente procedere per il rilascio del permesso di costruire. Sono escluse da tale possibilità le sottozone A1 e A8, vi sono invece comprese le superfetazioni.

- (c3) Per gli edifici sottoposti a vincolo di tutela in base al DLgs n. 42/2004 il privato è tenuto ad attestare l'esistenza del vincolo e a produrre il prescritto nulla-osta della Soprintendenza per i B.A.A. contestualmente alla presentazione dell'istanza di permesso di costruire e della D.I.A./S.C.I.A.
- (c4) Per gli edifici parzialmente demoliti e/o in grave stato di labenza si veda quanto definito all'Art. XII.4, c3, punto b.

#### **ART. IV.4 - SOTTOZONA A1: EDIFICI E/O COMPLESSI DI VALORE ARCHITETTONICO E MONUMENTALE**

- (c1) Comprende edifici e complessi classificati ai sensi del DLgs n. 42/2004 e le parti di tessuto edilizio di particolare valore monumentale, storico-artistico e ambientale.
- (c2) In tale sottozona sono consentiti esclusivamente gli interventi di ordinaria manutenzione e di restauro scientifico, definiti rispettivamente dagli artt. XIII.2 e XIII.4. Gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art.XIII.3 sono consentiti limitatamente ad opere conformi ai criteri del restauro scientifico.
- (c3) In tale sottozona ogni intervento è subordinato al nulla osta preventivo o al parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.
- (c4) Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente Art.IV.2, purché siano compatibili con i caratteri architettonici, funzionali e distributivi dell'edificio e/o del complesso; in particolare i cambiamenti di destinazione d'uso, anche senza opere, sono subordinati alla presentazione di uno studio unitario esteso all'intero edificio e/o complesso.  
I complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato, con esclusione comunque di medie strutture di vendita, sono ammessi qualora gli interventi edilizi si configurino come cambio d'uso e recupero degli edifici esistenti, attraverso le tipologie di interventi consentite.



I centri commerciali di vicinato possono essere previsti solo in sede di elaborazione di un P.U.E., in applicazione dell'art. IV.1 comma 6, con esclusione comunque di medie strutture di vendita.

#### **ART. IV.5 - SOTTOZONA A2: EDIFICI E/O COMPLESSI DI VALORE STORICO-ARTISTICO, ARCHITETTONICO E/O DOCUMENTARIO**

- (c1) Comprende gli edifici ed i complessi di valore storico-artistico, architettonico e documentario che contribuiscono in maniera determinante alla caratterizzazione degli spazi e/o degli isolati del Centro Storico.
- (c2) In tale sottozona sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria (art.XIII.2) e di restauro e risanamento conservativo di tipo A (art.XIII.5). Gli interventi di manutenzione straordinaria sono consentiti limitatamente ad opere conformi ai criteri di cui al successivo Art. IV.14.
- (c3) Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente Art.IV.2, purché siano compatibili con i caratteri architettonici, funzionali e distributivi dell'edificio e/o del complesso. I complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato, con esclusione comunque di medie strutture di vendita, sono ammessi qualora gli interventi edilizia si configurino come cambio d'uso e recupero degli edifici esistenti, attraverso le tipologie di interventi consentite.  
I centri commerciali di vicinato possono essere previsti solo in sede di elaborazione di un P.U.E., in applicazione dell'art. IV.1 comma 6, con esclusione comunque di medie strutture di vendita.

#### **ART. IV.6 - SOTTOZONA A3.1: EDIFICI ESSENZIALMENTE RESIDENZIALI DI VALORE STORICO-DOCUMENTARIO CHE HANNO CONSERVATO I CARATTERI ORIGINALI**

- (c1) Comprende gli edifici che costituiscono in prevalenza il tessuto edilizio del Centro Storico e sono prevalentemente destinati alla residenza.
- (c2) I corpi minori o secondari non facenti parte integrante dell'edificio originario classificato A3.1 sono comunque appartenenti alla sottozona A3.2 salvo diversa prescrizione grafica.
- (c3) In tale sottozona sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (art. XIII.2), manutenzione straordinaria (art.XIII.3), restauro e risanamento conservativo di tipo B (art.XIII.5). Gli interventi di manutenzione straordinaria sono consentiti limitatamente ad opere conformi ai criteri di cui al successivo Art. IV.14.
- (c4) Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente Art.IV.2, purché siano compatibili con i caratteri architettonici, funzionali e distributivi dell'edificio e/o del complesso. I complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato, con esclusione comunque di medie strutture di vendita, sono ammessi qualora gli interventi edilizia si configurino come cambio d'uso e recupero degli edifici esistenti, attraverso le tipologie di interventi consentite.  
I centri commerciali di vicinato possono essere previsti solo in sede di elaborazione di un P.U.E., in applicazione dell'art. IV.1 comma 6, con esclusione comunque di medie strutture di vendita.

#### **ART.IV.7 - SOTTOZONA A3.2: EDIFICI ESSENZIALMENTE RESIDENZIALI DI VALORE STORICO-DOCUMENTARIO, CHE NON HANNO CONSERVATO GLI ELEMENTI ARCHITETTONICI ORIGINALI**

- (c1) Comprende gli edifici che costituiscono in prevalenza il tessuto edilizio del Centro Storico che hanno in parte perduto l'assetto e gli elementi architettonici originari e corpi minori secondari; sono prevalentemente destinati alla residenza.

- (c2) In tale sottozona sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (art.XIII.2), manutenzione straordinaria (art.XIII.3), restauro e risanamento conservativo di tipo B (Art. XIII.5), ristrutturazione edilizia (Art. XIII.6) e ripristino tipologico (art.XIII.5) nel rispetto delle caratteristiche costruttive, tipologiche e morfologiche originarie; oltre a quanto definito al precedente Art. IV.1, c8, punto c).
- (c3) Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente Art.IV.2.  
I complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato, con esclusione comunque di medie strutture di vendita, sono ammessi qualora gli interventi edilizia si configurino come ristrutturazione, cambio d'uso e recupero degli edifici esistenti.  
I centri commerciali di vicinato possono essere previsti solo in sede di elaborazione di un P.U.E., in applicazione dell'art. IV.1 comma 6, con esclusione comunque di medie strutture di vendita.

#### **ART. IV.8 - SOTTOZONA A4.1: EDIFICI E/O COMPLESSI DI RECENTE EDIFICAZIONE, MORFOLOGICAMENTE COMPATIBILI**

- (c1) Comprende le sostituzioni di parte del tessuto edilizio storico, e le costruzioni realizzate in epoca recente, morfologicamente compatibili.
- (c2) I corpi minori o secondari non facenti parte integrante dell'edificio originario classificato A4.1 sono comunque appartenenti alla sottozona A4.2 salvo diversa prescrizione grafica.
- (c3) In tale sottozona sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (art.XIII.2), di manutenzione straordinaria (art.XIII.3), di ristrutturazione edilizia (art. XIII.6), quest'ultima nel rispetto dei caratteri morfologici del tessuto storico circostante.
- (c4) Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente Art.IV.2.  
I complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato, con esclusione comunque di medie strutture di vendita, sono ammessi qualora gli interventi edilizia si configurino come ristrutturazione, cambio d'uso e recupero degli edifici esistenti.  
I centri commerciali di vicinato possono essere previsti solo in sede di elaborazione di un P.U.E., in applicazione dell'art. IV.1 comma 6, con esclusione comunque di medie strutture di vendita.

#### **ART. IV.9 - SOTTOZONA A4.2: EDIFICI E/O COMPLESSI DI RECENTE EDIFICAZIONE, PRIVI DI VALORE MORFOLOGICO**

- (c1) Comprende le sostituzioni di parte del tessuto edilizio storico, e le costruzioni realizzate in epoca recente, privi di valore morfologico.
- (c2) In tale sottozona sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (art. XIII.2), di manutenzione straordinaria (art. XIII.3), di ristrutturazione edilizia (art. XIII.6), di demolizione, con o senza ricostruzione (art.XIII.7). Gli ultimi due tipi di interventi sono consentiti nel rispetto dei caratteri morfologici del tessuto storico circostante. Sono ammessi inoltre interventi di ripristino morfologico di cui all'Art. XIII.7 comma 4 mediante demolizione e ricostruzione, nel rispetto delle indicazioni planivolumetriche relative alla sagoma dell'edificio.
- (c3) Per gli interventi di demolizione con ricostruzione, salvo specifiche prescrizioni riportate nelle planimetrie di P.R.G., è consentita la variazione della superficie coperta e dell'altezza massima, calcolata alla linea di gronda, fino a m 10,50, mantenendo comunque nelle dimensioni dell'esistente la superficie utile lorda ed il volume. In ogni caso la densità fondiaria non potrà superare il limite di m<sup>3</sup> 5,00/m<sup>2</sup> e l'altezza non potrà di norma superare la linea di gronda degli edifici adiacenti.
- (c4) Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente Art.IV.2.

I complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato, con esclusione comunque di medie strutture di vendita, sono ammessi qualora gli interventi edilizi si configurino come ristrutturazione, cambio d'uso e recupero degli edifici esistenti.

I centri commerciali di vicinato possono essere previsti solo in sede di elaborazione di un P.U.E., in applicazione dell'art. IV.1 comma 6, con esclusione comunque di medie strutture di vendita.

- (c5) Per gli edifici con diretta prospicienza su strade e spazi pubblici non sono ammessi elementi o volumi aggettanti, quali: balconi, logge, pensiline, se non ripristinando elementi originari, storicamente documentati.

#### **ART. IV.10 - SOTTOZONA A5:- AREE LIBERE DA EDIFICARE PER LA RICOSTITUZIONE E/O FORMAZIONE DELLA CORTINA EDILIZIA**

- (c1) Tale sottozona comprende le aree che possono essere occupate da nuove costruzioni, anche di carattere privato, ai fini della ricostituzione e/o formazione della cortina edilizia.

- (c2) Per ciascuna di tali aree, sono ammessi interventi di ripristino morfologico e nuova edificazione (Art. XIII.8): nelle tavole di P.R.G. è indicata l'area di intervento, corrispondente alla superficie che dovrà essere integralmente coperta dalla futura costruzione, salvo modeste modifiche sui fronti interni per esigenze funzionali, statiche e/o igieniche; è fissata l'altezza massima della linea di gronda, che potrà essere motivatamente ridotta per non più del 10%. Per gli edifici con diretta prospicienza su strade e spazi pubblici non sono ammessi elementi o volumi aggettanti quali: balconi, logge, pensiline, se non ripristinando elementi originari.

- (c3) Sono ammesse le destinazioni di cui all'Art.IV.2. Per quanto attiene le attività commerciali è ammessa la sola tipologia esercizi commerciali di vicinato.  
Per le attività Direzionali di cui all'Art. II.3, punto 2, la limitazione del 20% si applica alla Su progettata.

#### **ART. IV.11 - SOTTOZONA A6: EDIFICI NON COMPATIBILI CON IL TESSUTO STORICO, DA DEMOLIRE E RIEDIFICARE**

- (c1) Comprende edifici, generalmente non destinati a residenza, che contribuiscono alla continuità delle quinte edificate nel Centro Storico, pur essendo incompatibili con il tessuto edilizio circostante.

- (c2) In tale sottozona sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (Art.XIII.2)(Art.XIII.3) e di demolizione e ricostruzione con ripristino morfologico (Art.XIII.7).

- (c3) Per ciascuna area appartenente a questa sottozona nelle tavole di P.R.G. sono indicate i parametri di intervento, ed in particolare: la superficie che dovrà essere integralmente coperta dalla futura costruzione, salvo modeste riduzioni per esigenze funzionali e/o igieniche; l'altezza massima della linea di gronda, che potrà essere motivatamente ridotta per non più del 10%. Per gli edifici con diretta prospicienza su strade e spazi pubblici non sono ammessi elementi o volumi aggettanti quali: balconi, logge, pensiline, se non ripristinando elementi originari.

- (c4) Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente Art.IV.2, salvo diverse prescrizioni di P.R.G. I complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato, con esclusione comunque di medie strutture di vendita, sono ammessi qualora gli interventi edilizi si configurino come ripristino tipologici e cambio d'uso.

I centri commerciali di vicinato possono essere previsti solo in sede di elaborazione di un P.U.E., in applicazione dell'art. IV.1 comma 6, con esclusione comunque di medie strutture di vendita.



#### **ART.IV.12 - SOTTOZONA A7: EDIFICI NON COMPATIBILI CON IL TESSUTO EDILIZIO DEL CENTRO STORICO**

(c1) Comprende gli edifici che non sono assolutamente compatibili con il tessuto edilizio del Centro Storico.

(c2) Nelle tavole di P.R.G. sono distinti i seguenti casi:

A7.1 Edifici non compatibili con il tessuto edilizio del Centro Storico, da demolire, con possibilità di parziale ricostruzione. Si tratta di edifici per i quali l'intervento di ricostruzione è ammesso come ripristino morfologico fino al 50% del volume esistente alla data di adozione del presente piano e comunque non oltre la densità fondiaria di 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Nel caso di variazione dell'attività esistente in attività di pubblica utilità come definite al successivo punto, è ammesso intervenire nei modi indicati per le sottozone A7.2.

A7.2 Edifici non compatibili con il tessuto edilizio del Centro Storico, da conservare per usi di pubblica utilità esistenti. Si tratta di edifici che alla data di adozione del presente piano erano destinati ad attività compatibili e/o utili alla fruibilità del Centro Storico e specificatamente ad attività culturali, ricreative e religiose e di pubblica utilità; per essi è ammesso l'intervento di manutenzione straordinaria e l'inserimento di impianti tecnologici e di servizi igienici senza variazione dell'attività svolta.

Nel caso di variazione dell'attività svolta è obbligatoria la demolizione. L'intervento di ricostruzione è ammesso come ripristino morfologico fino al 50% del volume esistente alla data di adozione del presente piano e comunque non oltre la densità fondiaria di 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> salvo diversa prescrizione grafica.

#### **ART. IV.13 - SOTTOZONA A8: EDIFICI E/O COMPLESSI ISOLATI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO E/O DOCUMENTARIO**

(c1) Comprende gli edifici esterni al Centro Storico soggetti a disciplina di conservazione. Essi sono indicati nelle planimetrie di P.R.G. con apposito perimetro e con un numero di ordine progressivo per singola Tavola di piano (elaborato P3), come risulta dall'elenco allegato al presente capitolo.

(c2) Ogni richiesta di intervento eccedente la Manutenzione Ordinaria e Straordinaria nell'ambito della sottozona A8 deve essere accompagnata da uno studio unitario, corredato dalle analisi storico-critiche di cui all'Art. IV.15 e da analisi della consistenza degli edifici, degli spazi aperti, dei giardini e del patrimonio arboreo.

(c3) Per gli edifici principali o comunque direttamente facenti parte dei complessi monumentali sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione (Art. XIII.2 - Art. XIII.3), di restauro scientifico (Art. XIII.4), di restauro e risanamento conservativo di tipo A (Art. XIII.5 p.1), il ripristino tipologico (Art. XIII.5 p.3). Altri interventi atti a recuperare gli edifici secondari, anche con eventuale traslazione di volumi, o ripristinare l'area verde o la morfologia dell'intervento, possono essere eccezionalmente consentiti, dalla Giunta Municipale, previo parere della C.E. su proposta del funzionario dirigente e sulla base della documentazione di cui al precedente comma.

(c4) Le aree ricadenti all'interno del perimetro, sono soggette a tutela e/o ripristino dello stato di fatto, con particolare riferimento alle sistemazioni a verde ed alle alberature. Atri interventi debbono tendere alla conservazione e al ripristino delle originarie caratteristiche che devono essere opportunamente documentate. Ciò dovrà avvenire nel rispetto di quanto prescritto al successivo Art. XI.7, in particolare al comma 5.

(c5) Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente Art.IV.2, purché compatibili con i caratteri architettonici, funzionali e distributivi dell'edificio e/o del complesso. I complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato, con esclusione comunque di medie strutture di vendita, sono ammessi qualora gli interventi edilizia si configurino come cambio d'uso e recupero degli edifici esistenti, attraverso le tipologie di interventi consentite.

I centri commerciali di vicinato possono essere previsti solo in sede di elaborazione di un P.U.E., in applicazione dell'art. IV.1 comma 6, con esclusione comunque di medie strutture di vendita.

- (c6) Le eventuali diverse indicazioni di zona omogenea contenute all'interno dei perimetri di sottozona A8 sono vincolanti solo ai fini delle destinazioni d'uso ammesse e non comportano l'applicazione delle relative norme e indici edificatori.

## ALLEGATO AL CAP. IV. ART. IV.13

### SOTTOZONA A8: ELENCO DEGLI EDIFICI E/O COMPLESSI VINCOLATI

TAV.	VILLE ED EDIFICI VINCOLATI	N.
1	S.ROSA	1
2	PALAZZO BONARELLA	1
5	CHIESA DI S.TOMMASO IN CORTINA	1
	PALAZZO S.GIACOMO	2
	VILLA SPADINA	3
	CASA "TOMBE"	4
	CAPPELLA DEL CROCIFISSO	5
6	VILLA MARALLA	1
	VILLA GHIGI	2
	BOSCHETTO DI VILLA GIARDINI	3
	VILLA GIARDINI	4
	S.STEFANO IN TEGURIO	5
	VILLA MILZETTA	6
7	VILLA MALAGOLA	1
	VILLA CAVALLI	2
9	VILLA FREGIANA	1
	VILLA GUCCI	2
	E. RAMBELLI	3
	VILLA BABINI	4
	VILLA CHIARANTANA	5
	C. PODERE RIPA	6
	PEZZOLO: (VILLA DEI TIGLI, BOSCHETTO DI VILLA DEI TIGLI, VILLA VENTURI-BABINI, CHIESA DI S.MARIA DI PEZZOLO, VILLA CANNATIERI - VENTURI,	7
	EX MACELLO	8
10	CÀ BALLARDINI	1
	CHIESA S.PANCRAZIO	2
	VILLA MORIGI	3
	VILLA ZACCARIA	4
	CASA DELLA CHIESUOLA	5
	CA LIBERIA (VILLA GATTA)	6
11	VILLA DI VICOLO FABBRI	1
13	VILLA FIGNAGNANI (VILLA FABBRI)	1
	CHIESA S.ANDREA (CHIESUOLA)	2

#### **ART. IV.14 - PARTICOLARI NORME PER GLI INTERVENTI NELLE ZONE STORICHE (ZONA OMOGENEA "A")**

- (c1) Qualora nel corso di interventi di recupero edilizio si verifichi il crollo parziale o totale dell'immobile si applicano le disposizioni di cui al successivo Art. XII.4 (c3).
- (c2) Non è consentita l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto; non è consentita la pavimentazione né l'occupazione con nuovi edifici di aree attualmente destinate ad orto o giardino, salvo il caso in cui sia prevista da Piani di iniziativa comunale, o da specifiche indicazioni grafiche di PRG come specificato nel precedente Art. IV.1, (c8) punto b); è prescritta la conservazione delle alberature esistenti, nel rispetto di quanto indicato nel successivo Art. XI.7.
- (c3) Sono vietate nuove aperture per negozi e passi carrai nelle murature perimetrali prospicienti suolo pubblico, nelle sottozone A1, A2 e A3.1, salvo specifiche indicazioni di P.R.G. e/o di P.U.E.; eccezionalmente è consentita l'apertura di nuovi passi carrai purché ciò non pregiudichi la sicurezza del traffico, sia compatibile con le caratteristiche architettoniche e con l'uso dell'area libera di pertinenza dell'edificio servito, sia finalizzata alla realizzazione di nuove autorimesse o posti macchina in attuazione della L. 122/89, e sue successive modificazioni.
- (c4) Nelle zone A sono considerati abitabili tutti i locali aventi altezza esistente media non inferiore a m 2,50 o se inferiore adeguabile a tale minimo, purché dotati di riscontro d'aria o di impianto di aspirazione. I servizi igienici di qualsiasi dimensione e le cucine di dimensioni inferiori a m<sup>2</sup> 6,00 potranno essere illuminati artificialmente se dotati di ventilazione forzata. Gli interventi di adeguamento dell'altezza non sono ammessi quando siano in contrasto con le categorie di intervento prescritte per la relativa sottozona dal P.R.G.  
Sono parimenti considerati abitabili i locali che pur presentando un Ri (rapporto illuminante) inferiore a quello fissato dal vigente Regolamento d'Igiene non sono adeguabili per ragioni tipologiche ed architettoniche.
- (c5) **Piani interrati**  
In tutti gli edifici è consentita l'utilizzazione di interrati esistenti, purché tali spazi siano a servizio delle destinazioni previste e/o esistenti nell'edificio stesso, e/o a garages d'uso pubblico.  
Sono ammessi nuovi interrati per autorimesse pubbliche e private avvalendosi della facoltà di deroga di cui all'Art.9 della L.n.122/89 e sue successive modificazioni, purché compatibili con i caratteri architettonici, tipologici e morfologici dell'edificio. Restano salve le limitazioni poste dal precedente Art. II.5 comma 6 per le zone A.  
Il recupero e adeguamento degli interrati esistenti e la realizzazione di nuovi, destinati ad autorimessa, non viene computato come incremento di Su.
- (c6) **Sottotetti**  
E' ammessa la residenza e/o relativi servizi nei sottotetti esistenti subordinatamente al verificarsi - anche mediante abbassamento del solaio di calpestio, se ammesso per norme di sottozona, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche o tipologiche dell'edificio e a condizione che l'intradosso del solaio sia impostato ad almeno cm.15 al di sopra dell'architrave o dalla strombatura delle finestre - di tutte le seguenti condizioni:
- altezza minima dei vani abitabili misurata fra il pavimento e l'intradosso dell'orditura secondaria del tetto, a filo interno dei muri perimetrali dell'edificio: m 1,50, o di altezza inferiore qualora il muro perimetrale del sottotetto sia già finestrato
  - altezza media interna netta, misurata come al precedente punto, dei vani abitabili: uguale o superiore a m 2,40
  - altezza media netta dei vani di servizio non inferiore a m 2,20; per i vani destinati ai servizi igienici tale altezza è consentita purché siano finestrati e/o provvisti di impianti di aspirazione forzata

- superficie finestrata minima dei vani abitabili, pari ad 1/10 della loro superficie utile, anche con finestratura realizzata in falda, purché non vengano creati aggetti che modifichino il profilo della copertura. Ai fini del calcolo della superficie finestrata, si considererà, in quest'ultimo caso, una superficie teorica pari a 1,5 volte la superficie reale del lucernario;

- le superfici minime dei vani abitabili devono rispettare le vigenti norme .

Il recupero dei sottotetti esistenti non viene computato come incremento di Su.

(c7) Materiali non consentiti

Per le facciate ed ogni elemento esterno (comignoli, cornicioni, terrazze, abbaini, ecc.) non è ammesso l'uso di materiali e finiture diverse da quelli tradizionali ed originali; in particolare dovrà escludersi l'uso di:

- intonaci plastici

- rivestimenti di qualsiasi materiale

- infissi in plastica e alluminio anodizzato - è ammesso l'alluminio elettroverniciato

- chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale - avvolgibili in metallo sono consentiti solo al piano terra per ambienti a destinazione commerciale, artigianale, pubblica e servizi

- bancali, stipiti o zoccolature in lastre di cotto o calcestruzzo. In caso di utilizzo del marmo si dovrà specificare il tipo.

- manti di copertura in tegole marsigliesi e olandesi, tegole di cemento, cemento amianto, lamiera, ad eccezione del rame

- serramenti per vetrine di negozi in alluminio anodizzato - è ammesso l'alluminio elettroverniciato sulla base di specifica campionatura di cui al successivo c8.

La C.Q.A.P. nell'esame dei progetti può prescrivere ulteriori condizioni e/o prescrizioni sui materiali, fermo restando le limitazioni poste dalla competente Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici per gli edifici vincolati ai sensi del DLgs n.42/2004.

(c8) Colori, materiali e finiture delle facciate

Sulle facciate degli edifici per cui sono prescritte le categorie di intervento del restauro (A1, A2, A3.1), occorre ripristinare le tinte originarie, la cui autenticità deve essere documentata e/o dimostrata con saggi diretti, ciò anche in caso di intervento di manutenzione straordinaria.

Se l'edificio era originariamente intonacato va eliminato ogni paramento con murature a vista o successivi rivestimenti.

Occorre inoltre verificare, attraverso una attenta ricerca filologica, l'insieme delle tinte storicamente succedutesi fino a quella che ha caratterizzato l'aspetto dell'impianto architettonico storicamente prevalente. Sulla base di tale ricognizione critica il progettista dovrà presentare il disegno della nuova coloritura dei prospetti con le relative diverse gamme di colore probabili. Dovrà inoltre prevedere l'uso di intonaci tradizionali a calce idraulica e tinte non sintetiche, i cui colori dovranno essere reperiti tra la campionatura, depositata presso l'ufficio comunale competente, e sui quali dovrà esprimersi la Commissione Edilizia, tale campionatura dovrà definire i colori anche degli elementi d'arredo, degli infissi, serramenti e altri elementi minori.

I colori bianco-cenere e bianco-avorio si applicano di norma a marcapiani, cornicioni, cornici, architravi, stipiti, timpani e ad ogni altra modanatura architettonica in oggetto o disegnata, compresi i basamenti, i balconi e tutte quelle parti intonacate che per forma o immagine imitano rivestimenti lapidei. Per l'eventuale ripristino di elementi architettonici tradizionali preesistenti è consentito solo l'uso di pietra serena o calcare bianco compatto.

Per le specchiature di tamponamento prive di dettagli architettonici e in genere per le pareti di chiusura debbono essere utilizzate le gamme dei colori tradizionali. In assenza di specifiche indicazioni della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, della Commissione Edilizia o degli uffici comunali competenti vanno di norma utilizzate tonalità chiare per gli

edifici a carattere monumentale e per le tipologie assimilabili all'impianto a palazzo; tonalità più scure per gli edifici che formano il tessuto residenziale salvo diversa indicazione derivante dalla lettura storico-critica dell'edificio o la prospettiva dell'isolato o della strada.

Le grondaie e i discendenti debbono essere in rame.

Mostre, insegne, tende e serramenti non debbono alterare la leggibilità architettonica dell'edificio.

I cavi elettrici, telefonici tubazioni gas, nicchie contatori ed elementi simili devono di norma essere interrati e/o internati, qualora interessino le facciate prospicienti le strade devono essere idoneamente collocati nel rispetto delle stesse.

Le nicchie per contatori poste all'esterno devono armonizzarsi con le caratteristiche compositive delle facciate, utilizzando grigliati in ottone e/o ghisa fusa e comunque materiali e colori che integrino con quelli originari; è vietato l'uso di ferro e lamiera zincata non preverniciata.

(c9) Conservazione degli arredi

Nelle zone A sono da tutelarsi e da conservarsi gli arredi esterni e interni di negozi, botteghe artigiane, pubblici esercizi di valore artistico e documentario.

Salvo le normali operazioni di manutenzione, gli interventi su tali arredi e comunque su tutti quelli realizzati da più di cinquanta anni, e che non hanno subito sostanziali alterazioni, sono subordinati all'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

(c10) Solai

E' consentito l'uso di solai in cemento armato, ferro e misti, in sostituzione e/o a consolidamento di preesistenti strutture in legno, qualora non vi siano elementi di interesse architettonico, pittorico, storico che comunque saranno oggetto di analisi preventiva da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, ai fini del parere della Commissione Edilizia. Nei casi ove sia prescritto il restauro scientifico, le suddette tecnologie ed altre eventuali potranno essere usate solo nei casi di comprovata necessità di consolidamento, e previo assenso della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

(c11) Coperture

Salvi i casi espressamente previsti dalle presenti norme, le quote relative alla copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti; la linea di colmo e la quota del cornicione potranno essere variate solo per permettere la posa in opera di manti di copertura tradizionali, e, ad esclusione degli edifici soggetti a restauro scientifico, qualora si possano riordinare più falde onde evitare salti di falda o frammentazione delle falde. In tutti i casi di costruzione o di ricostruzione di tetti la pendenza delle falde non potrà superare il 35%. Gli aumenti volumetrici che eventualmente ne derivano sono assimilati a volumi tecnici e non concorrono a formare Su.

Si dovrà cercare di ripristinare gli sporti del coperto con materiali ed elementi consoni (misura delle sporgenze, forma degli elementi, interassi, colore, ecc.), così come anche specificato nella definizione degli interventi;

(c12) Per gli interventi nelle zone A le norme del presente articolo prevalgono su quelle contenute in ogni piano o regolamento precedente, fino all'eventuale adozione di uno specifico Piano del Colore e dell'Arredo per il Centro Storico.

(c13) L'altezza degli edifici è data dalla differenza tra la quota media del colmo strada o marciapiede se esistente e la quota alla linea di gronda.

La linea di gronda è quella parte terminale della falda del tetto, sporgente oltre il filo del muro, che determina una linea orizzontale.

Sono esclusi dal computo:

- manufatti tecnologici;
- elementi decorativi e/o luci tali da costituire interruzione della linea di gronda;

- lunette e/o timpani, lucernari e simili purché di altezza inferiore o uguale a ml. 1,80 misurata dalla linea di gronda.

Resta salvo quanto previsto nella definizione di H max di cui al successivo Art. XII.2.

(c14) Ascensori

L'installazione di ascensori e/o impianti di sollevamento atti al superamento delle barriere architettoniche non concorre a formare Su e Sc e non è considerata come occupazione di area scoperta. Deve comunque essere salvaguardata la unitarietà dei prospetti interni, la sua morfologia e tale da favorire una adeguata soluzione estetica.

**ART.IV.15 - ANALISI STORICO-CRITICHE RICHIESTE PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI RIGUARDANTI UNITA' EDILIZIE RICADENTI NELLE ZONE A**

(c1) Ad integrazione di quanto prescritto da norme e regolamenti precedenti all'adozione del presente PRG, per la presentazione del titolo edilizio abilitativo riguardante unità edilizie ricadenti nelle zone A, e soggette a interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo, gli elaborati di progetto dovranno essere accompagnati dai seguenti elaborati di analisi storico-critica, che costituiscono anche la base per ogni modifica parziale o totale di classificazione delle stesse unità edilizie, ove sia consentito dalle presenti norme:

- esauriente rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte. Il rilievo deve comprendere planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni, sezioni, in scala 1:50, relativi a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture ed ai volumi tecnici nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, etc.);

- ampio repertorio di ogni elemento storicamente, artisticamente e naturalisticamente significativo, relativo allo spazio interno ed esterno, con allegati grafici in scala 1:20;

- documentazione fotografica a colori, comprendente immagini del contesto di inserimento dell'unità edilizia;

- documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione nel tempo, anche con note storico-critiche estratte da studi scientifici e da fonti d'archivio e bibliografiche;

- dichiarazione di assunzione di responsabilità personale da parte del richiedente la concessione o autorizzazione e del tecnico progettista circa la corrispondenza delle opere previste alla categoria di intervento prescritta e circa la veridicità della documentazione prodotta nel caso in cui venga richiesta una classificazione in tutto o in parte difforme da quella prevista dal P.R.G. ai sensi dell'Art. IV.3, c2.



## CAPITOLO V° - ZONE B: URBANIZZATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

### ART.V.1 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE E PRESCRIZIONI GENERALI

(c1) Nelle zone B sono ammessi gli usi relativi alle funzioni abitative (Art.II.1) e inoltre, ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane sono ammessi, nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi articoli, i seguenti usi:

- usi vari di tipo diffusivo (Art.II.3,c1);
- direzionale e complessi terziari (Art.II.3,c2)
- attività commerciali quali:
  - esercizi commerciali di vicinato (Art.II.3, comma 3);
  - centri commerciali di vicinato e/o complessi commerciali di vicinato e/o gallerie commerciali di vicinato (Art. II.3, comma 5, punto 5.4.1 e 5.4.2)

Per le localizzazioni commerciali di medio piccole strutture di vendita, distinte nelle Tavole di PRG con simbologia E o LCn°, si rimanda al CAP. XVI.

- pubblici esercizi (Art.II.3, c4)
- attività espositive (Art. II.3, comma 5bis) con Su inferiore a 500 mq
- commercio all'ingrosso, magazzini (Art.II.3, c6): con superficie utile non superiore a m<sup>2</sup> 300, di norma non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza
- artigianato di servizio e laboratori artigianali (Art.II.3, c7), con esclusione di attività nocive, dannose o comunque rumorose e previo specifico parere dell'Azienda Unità Sanitaria Locale (A.U.S.L.) per quello non alla persona
- attività culturali e per lo spettacolo (Art.II.3, c9); queste ultime purché non rumorose o moleste e previo parere preventivo dell'A.U.S.L.
- attività ricettive (Art. II.3, c11)
- servizi sociali di quartiere (Art.II.3, c10), ad integrazione di quelli previsti nelle zone G
- impianti e/o strutture per parcheggi pubblici e/o privati
- attività sportive e del tempo libero (Art. II.3, c12) limitatamente a palestre
- attività sociosanitarie e assistenziali (Art.II.3, c13), con esclusione di ospedali e cliniche
- attività artigianali, produttive e laboratoriali (Art.II.4, c2, c3) con Superficie Utile non superiore, per unità produttiva, a m<sup>2</sup> 300; con esclusione di attività nocive, dannose o comunque rumorose e previo specifico parere dell'A.U.S.L..

(c2) Non sono consentite nelle zone residenziali tutte le attività incompatibili con la residenza quali industrie, allevamenti di animali, impianti sportivi motoristici o ad alto afflusso di pubblico, deposito di qualsiasi genere e tipo, a cielo aperto, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici, nonché attività comunque nocive, pericolose, rumorose ritenute tali dalla competente A.U.S.L. e dalla vigente legislazione.

Sono ammessi depositi coperti di limitata dimensione purché non isolati o separati dagli usi di cui al precedente (c1).

(c3) Ogni progetto edilizio al fine della salvaguardia del verde e delle alberature dovrà essere redatto in conformità a quanto prescritto all'Art. XI.7.

(c4) Per gli usi e le attività suscettibili di attivare correnti di traffico rilevanti ai fini della fluidità e della sicurezza della circolazione (attività direzionali, artigianali, commerciali, culturali, ricettive,

sportive, pubblici esercizi ecc.), il Funzionario Dirigente Responsabile, valutato l'impatto sulla viabilità e le prescrizioni del nuovo Codice della Strada, su conforme parere della C.E., può richiedere tutti quegli interventi di adeguamento, sia su area privata che su area pubblica, finalizzati al rispetto delle norme in materia di sicurezza della circolazione.

Qualora si accertasse che le necessarie condizioni di sicurezza e fluidità della circolazione non possono essere garantite, è facoltà del Funzionario Dirigente Responsabile respingere quelle destinazioni d'uso considerate incompatibili e suscettibili di creare pericolo e intralcio alla circolazione.

## **ART. V.2 - ZONE B0: AMBITI RECENTI CONSOLIDATI DI CONSERVAZIONE MORFOLOGICA**

(c1) Queste zone sono esterne al centro storico (zona omogenea A) e comprendono gli edifici che costituiscono in prevalenza il tessuto edilizio precedente agli anni'40.

(c2) Ai fini della disciplina di intervento, nelle zone B0 le tavole di P.R.G. (elaborato P5) individuano le seguenti categorie di edifici:

- **B01:** edifici di interesse architettonico documentario precedenti gli anni '40 che hanno conservato i loro caratteri originali;

- **B02:** edifici che costituiscono in prevalenza il tessuto edilizio precedente gli anni'40 e che non presentano elementi architettonici significativi;

- **B03:** edifici di recente edificazione inseriti nel tessuto edilizio di impianto precedente gli anni '40.

(c3) Nelle zone B0 sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'Art.V.1, limitatamente a: funzioni abitative, usi vari di tipo diffusivo, complessi terziari, esercizi commerciali di vicinato, con superficie di vendita (SV) inferiore a mq 250, pubblici esercizi e artigianato di servizio.

(c4) Nelle zone B0 il Piano si attua per intervento edilizio diretto riferito alla singola unità edilizia (U.E.) individuata nelle planimetrie di P.R.G., e sono consentiti per singoli edifici i seguenti tipi di intervento:

- B01 - manutenzione ordinaria (Art.XIII.2), manutenzione straordinaria (Art.XIII.3), restauro scientifico (Art.XIII.4), restauro e risanamento conservativo di tipo B (Art.XIII.5); ripristino tipologico (Art.XIII.5) per le parti eventualmente alterate, sulla base di adeguata documentazione;

- B02 - manutenzione ordinaria (Art.XIII.2), manutenzione straordinaria (Art.XIII.3), restauro e risanamento conservativo di tipo B (Art.XIII.5), ristrutturazione edilizia con vincolo morfologico (Art.XIII.6 comma 3), demolizione e ricostruzione con vincolo morfologico (Art.XIII.7 comma 4), ampliamento e/o sopraelevazione nei limiti di cui ai successivi commi;

- B03 - manutenzione ordinaria (Art.XIII.2), manutenzione straordinaria (Art.XIII.3), ristrutturazione edilizia con vincolo morfologico (Art.XIII.6), demolizione con o senza ricostruzione (Art.XIII.7), ampliamento e/o sopraelevazione nei limiti di cui ai successivi commi.

La classificazione di ogni edificio secondo le sottozone precedenti è definita dal valore culturale dominante rilevato sull'insieme di ogni unità, che può comprendere parti rilevanti, anche interne, di diverso valore culturale. In tale caso e solo per tali parti sono ammissibili, sulla base di analisi storico-critiche tipi di intervento consentiti per altre sottozone.

(c5) Nelle zone B0, in ogni unità edilizia, è ammesso (in conformità a quanto consentito per singola categoria di edifici al precedente comma 4), in caso di demolizione con ricostruzione, ampliamento e/o sopraelevazione, o nuova edificazione, il raggiungimento dell'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) medio di isolato riportato in cartografia; purché ciò non comporti un rapporto di copertura superiore al 45%.



(c6) Nelle zone B0 ogni intervento, fermo restando quanto previsto al precedente comma 5, dovrà rispettare l'uso degli spazi esterni, gli allineamenti, i distacchi e le altezze desumibili dal tessuto edilizio circostante, queste ultime non superiori a m 9,20, nel rispetto comunque del Codice Civile e di una distanza minima fra le fronti di edifici di m 6,00; nel solo caso di unità edilizie comprendenti sottozona B01 e/o B02 è prevista la presentazione di una analisi filologica sulla base della quale si dovrà tendere al rispetto dei valori originari. Nelle unità edilizie con edifici classificati B01, che tale analisi filologica rileva come ancora tipologicamente integri, non è comunque consentito intervenire con nuove strutture, in aderenza, che alterino la tipologia dell'organismo principale, sono ammessi ampliamenti e sopraelevazioni dei corpi secondari.

Le superfetazioni edilizie, così come definite all'Art. IV.1 comma 8, punto a), dovranno essere eliminate, il loro volume e S.U. potrà essere recuperata se regolarmente autorizzata purché nel rispetto dell'Uf medio di isolato.

(c7) Tutti gli interventi soggetti a permesso di costruire, salvo quelli di restauro, ristrutturazione edilizia senza demolizione, dovranno prevedere spazi di parcheggio privato nella misura e con le modalità fissate dal precedente Art. II.5 e dalle relative tabelle.

### **ART. V.3 - ZONE B1: CONSOLIDATE**

(c1) Comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale già urbanizzate e/o edificate, dove sono ammessi interventi necessari ad una migliore e più completa utilizzazione degli edifici esistenti e per l'edificazione di lotti liberi residui.

(c2) Nelle zone B1 sono ammessi gli usi di cui all'Art.V.1, con esclusione, per le attività commerciali, di medie strutture di vendita (Art. II.3.5.2) nei centri commerciali di vicinato, complessi commerciali di vicinato e gallerie commerciali di vicinato.

(c3) In tale zona il Piano, previo adeguamento delle eventuali opere di urbanizzazione incomplete, (Art. XIV.7, c2) si attua per intervento edilizio diretto e sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria (Artt.XIII.2 e XIII.3), restauro e risanamento conservativo di tipo B (Art.XIII.5.), ristrutturazione edilizia anche con incremento di Su (Art.XIII.6), demolizione e ricostruzione (Art.XIII.7), nuova edificazione, sopraelevazioni e ampliamenti, (Art. XIII.8).

Per gli edifici di valore testimoniale, specificatamente indicati con asterisco nelle Tavole di piano, sono ammessi gli interventi di recupero nel rispetto dell'art.XIII.16.

(c4) Gli interventi di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione, non possono superare l'Uf medio attribuito ad ogni isolato, così come indicato nelle Tavole di P.R.G. da specifica numerazione rappresentante la sottozona di appartenenza, salvo quanto ammesso successivamente.

Gli indici medi d'isolato sono così articolati per singola sottozona:

B1.1 = 0,60 Uf

B1.2 = 0,76 Uf

B1.3 = 0,76 Uf

In caso di ristrutturazione di edifici esistenti con Uf > 0,76, anche se ricadenti in sottozona B1.1, è sempre ammessa la ricostruzione con l'applicazione di Uf minore e/o uguale a 0,76 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

(c5) Nell'ambito di PEEP e/o PUE approvati e/o in corso di attuazione, si applicano le norme e gli indici edificatori di detti piani.

- (c6) Nella cosiddetta zona "Villaggio La Famiglia" a Russi, specificatamente perimetrata nella Tav. n.9 di PRG, a prevalente destinazione residenziale già completamente edificata con tipologie edilizie uniformi che ne rappresentano la caratteristica, il Piano si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria e straordinaria
  - restauro e ristrutturazione interna senza aumento di Su
  - chiusura dei porticati esistenti con conseguente destinazione residenziale
  - la costruzione di un locale uso garage a servizio delle abitazioni tipo "R", tipo "P", tipo "Alfa", tipo "Delta", tipo "G" e tipo "Q" avente una superficie netta non superiore a m<sup>2</sup> 20, anche se realizzato in confine e comunque nel rispetto delle distanze minime definite dal Codice Civile.
  - la costruzione di pensiline con uno sbalzo massimo di m 1,50.
- (c7) Gli interventi di cui al comma 4 devono rispettare, secondo le prescrizioni delle planimetrie di P.R.G., i seguenti limiti:
- H max = 10,00 m
- La distanza minima dai confini di zona e di proprietà e dai cigli stradali è pari a m 5,00
- Distanza minima fra edifici 10,00 m
- Rc max = 50%
- Vale inoltre quanto previsto al successivo Art. XII.3.
- (c8) Per gli edifici o loro parti di altezza non superiore a m 7,50 sono consentite le seguenti deroghe a quanto stabilito al comma precedente:
- nei lotti già edificati alla data di adozione delle presenti norme, in caso di ampliamento e/o demolizione e ricostruzione è ammesso, un distacco minimo di m 3,00 dai confini di proprietà fermo restando un distacco minimo tra pareti frontistanti di m 6,00 ed una VI > 0,50 tra le medesime pareti; qualora le distanze delle pareti esistenti dai confini siano uguali o superiori a m 3,00 non possono essere ridotte, salvo che per i casi eccedenti i m 5,00 per i quali è possibile la riduzione della distanza preesistente, purché sia comunque rispettata una distanza minima di m 5,00 e nei casi previsti la VI.
- Nei lotti ineditati, qualora nei lotti confinanti sia stato costruito un edificio a distanza inferiore a m 5,00 dal confine, il nuovo edificio può rispettare un distacco minimo tra pareti frontistanti di m 6,00 ed una VI > 0,50 tra le medesime pareti, fermo restando una distanza di m 5,00 dai confini.
- (c9) Le sopraelevazioni e gli ampliamenti di edifici esistenti devono rispettare le prescrizioni del presente articolo.
- Gli edifici esistenti, o loro parti, la cui altezza di colmo sia superiore a m 3,00 possono essere sopraelevati fino a m 7,50 nel rispetto dei distacchi minimi preesistenti, di VI  $\geq$  0,50 tra pareti frontistanti.
- Gli edifici posti in confine e/o a distanza inferiore a quella minima prevista dalle presenti norme e con H max al colmo del tetto inferiore o uguale a m 3,00 non possono essere sopraelevati, fatto salvo comunque quanto disposto dal seguente (c10).
- (c10) E' in ogni caso ammessa la costruzione in aderenza a pareti cieche esistenti a confine anche per altezze superiori a quelle esistenti, ma limitatamente all'estensione orizzontale delle stesse.
- (c11) Sono altresì ammesse costruzioni a confine sulla base di un progetto unitario, da approvarsi con le stesse modalità di un permesso di costruire, accompagnato da un accordo, stipulato nelle forme di legge, registrato e trascritto alla conservatoria dei RR.II. presentato dai confinanti. La progettazione unitaria dell'intervento sarà oggetto di rilascio di permesso di

costruire la cui attuazione potrà avvenire anche in tempi diversi, previo rilascio di specifico permesso di costruire.

(c12) Per gli arretramenti da strada valgono le seguenti prescrizioni:

a) rispetto in ogni caso degli allineamenti esistenti prevalenti;

b) nel caso di strade o fronti di strade inedificate l'arretramento non dovrà essere inferiore a m 5,00.

E' comunque facoltà del Funzionario Dirigente Responsabile prescrivere motivatamente nuovi allineamenti, tenuto conto di situazioni peculiari e atipiche. Non concorrono a determinare l'allineamento i balconi, le pensiline, le scale esterne, purché di larghezza inferiore a m 1,30, gli ascensori.

(c13) Nel caso di edifici affacciati su strade esistenti di larghezza inferiore a m 10,00 può essere consentito un distacco minimo di m 3,00 dai nuovi limiti della viabilità stessa indicati nelle planimetrie di P.R.G., e/o definiti dall'ufficio comunale competente al fine di favorire contestualmente l'adeguamento della sezione stradale.

(c14) In tutte le nuove edificazioni definite ai sensi dell' Art.XIII.8, nei casi di demolizione e ricostruzione e in quelli di ristrutturazione edilizia, con aumento di Su, nonché di variazione delle destinazioni d'uso fra le categorie di cui all'Art.XIII.9, dovranno essere individuati spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dall'Art.II.5 e dalle relative tabelle.

#### **ART. V.4 - ZONE B2: CONSOLIDATE ATIPICHE**

(c1) Comprendono due sottozone: le sottozone B2.1, aree cortilizie su cui insistono fabbricati di origine rurale da qualificare e consolidare con usi residenziali, caratterizzate da bassa densità e da ampie superfici a verde privato; le sottozone B2.2, aree di dimensioni medie su cui insistono attività produttive da confermare ad uso produttivo, previo nulla osta preventivo dell'A.U.S.L., o da riqualificare ad usi residenziali e servizi pubblici.

(c2) In tale zona il Piano si attua per intervento edilizio diretto per le sottozone B2.1 e per le sottozone B2.2 in caso di mantenimento dell'attività produttiva e per intervento edilizio diretto previo progetto unitario (Art. XIV.8) per le sottozone B2.2 in caso di trasformazione in usi residenziali.

Sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria (Artt.XIII.2 e XIII.3), restauro e risanamento conservativo di tipo B (Art. XIII.V), ristrutturazione edilizia anche con incremento di Su (Art.XIII.6), demolizione e ricostruzione (Art.XIII.7), nuova edificazione (Art. XIII.8).

(c3) Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di sopraelevazione e di ampliamento, di demolizione con ricostruzione e nuova edificazione devono rispettare i seguenti parametri:

- per le sottozone B2.1:  $U_f \leq 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$

- per le sottozone B2.2:  $U_f \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$

$S_s > 20\%$  della Superficie fondiaria esistente da destinarsi a parcheggio pubblico e/o verde pubblico in caso di trasformazione ad usi residenziali

- Le distanze e le altezze sono definite come nel precedente articolo.

(c4) Nelle sottozone B2.1 sono ammessi gli usi residenziali (Art.II.2) e gli usi vari di tipo diffusivo (Art.II.3, comma 1) e l'artigianato di servizio e laboratori artigianali (Art.II.3, comma 7); per le sottozone B2.2, qualora non siano confermati gli usi produttivi esistenti, sono ammessi gli usi di cui all'Art.V.1, con limitazione per le attività commerciali ai soli esercizi commerciali di vicinato.

- (c5) Tutti gli interventi soggetti a permesso di costruire, salvo quelli di restauro, ristrutturazione edilizia senza incremento di Su, dovranno prevedere spazi di parcheggio privato nella misura e con le modalità fissate dal precedente Art. II.5 e dalle relative tabelle.
- (c6) Per gli edifici di valore testimoniale, specificatamente indicati con asterisco nelle Tavole di piano, sono ammessi gli interventi di recupero nel rispetto dell'art. XIII.16.

#### **ART. V.5 - ZONE B3: AREE EDIFICATE SUSCETTIBILI DI NUOVA UTILIZZAZIONE PER INCOMPATIBILITA' O DISMISSIONE DEGLI USI PRECEDENTI**

- (c1) Comprendono aree edificate suscettibili di nuova utilizzazione per incompatibilità o dismissione degli usi precedenti.
- (c2) In tali zone il Piano si attua mediante P.U.E. (P.P., P.d.R. e/o P.U.) di iniziativa privata. Il P.U.E. dovrà preliminarmente definire, sulla base di specifiche analisi, quali edifici sono da conservare in relazione al loro valore storico, artistico e/o documentario. In relazione a ciò sono ammessi interventi di recupero, ristrutturazione, demolizione e/o nuova edificazione, con una volumetria massima uguale a quella esistente, o applicando un indice di utilizzazione territoriale  $U_t \leq 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ; gli spazi per standards di servizi pubblici dovranno essere non inferiori al 20% della Superficie territoriale (St), da destinarsi prioritariamente a verde e parcheggio.
- (c3) Nelle zone B3 sono ammessi gli usi di cui all'Art. V.1, con esclusione, per le attività commerciali, di medie strutture di vendita (Art. II.3.5.2) all'interno di centri commerciali di vicinato, complessi commerciali di vicinato e gallerie commerciali di vicinato, e per le distanze ed altezze vale quanto definito all'Art. V.3; per il comparto B3 di S.Pancrazio (area ex Silvestroni) si fa riferimento a quanto riportato nella Scheda N. 5 dell'Allegato C alle presenti NTA.
- (c4) Tutti gli interventi soggetti a permesso di costruire, salvo quelli di restauro, ristrutturazione edilizia senza incremento di Su dovranno prevedere spazi di parcheggio privato nella misura e con le modalità fissate dal precedente Art. II.5 e dalle relative tabelle.

#### **ART. V.6 - ZONE B4: AREE INEDIFICATE DOTATE PARZIALMENTE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE O RICADENTI IN PIANI PREVENTIVI IN CORSO DI ATTUAZIONE O PROGETTATE DIRETTAMENTE IN SEDE DI PRG**

- (c1) Comprendono i lotti liberi destinati a nuova edificazione residenziale, già in parte dotati di opere di urbanizzazione, o ricadenti in progetti unitari o P.U.E. in corso d'attuazione, o in progetti unitari progettati di massima direttamente in sede di P.R.G., come individuati nelle tavole di P.R.G. (P3).
- (c2) In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto, previo progetto unitario ai sensi dell'Art. XIV.8; è consentita l'edificazione, secondo le prescrizioni delle planimetrie di P.R.G., che riportano se del caso la natura dello strumento preventivo (PEEP, P.P. pubblico o privato, etc.). I Progetti Unitari ricadenti nel centro abitato di S.Pancrazio dovranno essere preventivamente sottoposti al parere del Servizio Provinciale Difesa del Suolo della Regione Emilia Romagna, recependo le eventuali prescrizioni.
- (c3) Per le aree non comprese in strumenti già approvati o nel caso di loro varianti, valgono le seguenti prescrizioni:
- $U_f \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$                        $H_{\text{max}} = \text{m } 10,50$
  - La distanza minima dai confini di zona e di proprietà e dai cigli stradali è pari a ml. 5,00;

- La distanza minima fra edifici non deve essere inferiore a ml.10,00, salvo quanto consentito al c8 dell'Art. V.3; vale inoltre quanto previsto al successivo Art. XII.3;

- (c4) L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) potrà essere elevato di un max del 20%, qualora almeno il 30% della Sup. utile complessiva sia destinata ad edilizia residenziale convenzionata e/o sovvenzionata, in tal caso si opera nei modi indicati all'Art. VI.2, comma 6.
- (c5) In ogni caso non si considerano influenti, ai fini della determinazione del distacco fra pareti, le porzioni di edifici già esistenti aventi altezza massima inferiore a ml. 3,00, misurata dalla quota del terreno esistente al colmo del tetto.
- (c6) Nelle zone B4 sono ammessi gli usi di cui all'Art.V.1, con esclusione, per le attività commerciali, di medie strutture di vendita (Art. II.3.5.2) all'interno di centri commerciali di vicinato, complessi commerciali di vicinato e gallerie commerciali di vicinato.
- (c7) Le zone B4, ricadenti all'interno di P.U.E. e/o progetti unitari regolarmente convenzionati e/o di PEEP, sono edificabili secondo le modalità e gli indici di detti piani.
- (c8) Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi di parcheggio privato nella misura e con le modalità fissate dal precedente Art.II.5 e dalle relative tabelle.
- (c9) Nella zona B4 gli arredi e le opere a verde devono rispettare quanto prescritto nello specifico abaco di riferimento per le zone di nuovo impianto di cui all'Art. XIII.17.
- (c10) Per gli edifici di valore testimoniale, specificatamente indicati con asterisco nelle Tavole di piano, sono ammessi gli interventi di recupero nel rispetto dell'art.XIII.16.

#### **ART.V.7 - ZONE B5: ZONE MISTE PUBBLICHE-PRIVATE DI INTEGRAZIONE URBANA**

- (c1) Comprendono aree libere ricadenti in isolati consolidati e/o in via di consolidamento, inseriti in comparti urbani a bassa dotazione di aree pubbliche e di uso pubblico, da integrare nel contesto urbano.
- (c2) In tali aree le previsioni di Piano possono essere attuate dal Comune o dall'Ente Pubblico competente per la realizzazione di verde pubblico parcheggi pubblici e/o altra opera pubblica secondo le modalità previste dal 4° comma dell'Art.1 della Legge 1/78.
- (c3) E' facoltà del proprietario dell'area proporre al Comune, in sede di osservazione al P.R.G. adottato o comunque prima della delibera comunale di controdeduzione alle osservazioni, anche attraverso la proposta di atto unilaterale d'obbligo, la cessione gratuita di una quota non inferiore al 40% dell'area per la realizzazione dei servizi pubblici necessari alla zona e l'edificazione ad uso prevalentemente residenziale per la restante quota non superiore al 60%.

E' facoltà del Comune in sede di controdeduzione, accettare la proposta in relazione al proprio programma di opere pubbliche.

- (c4) In caso di accoglimento il P.R.G. si attua, mediante Progetto Unitario (Art. XIV.8), nel rispetto delle indicazioni grafiche del P.R.G., e secondo i seguenti parametri:

- una quota non inferiore al 40% della Superficie complessiva ricadente all'interno del progetto unitario da cui è da detrarsi preventivamente l'eventuale viabilità, è destinata ad usi pubblici, di norma a verde e/o parcheggi, nel rispetto comunque di quanto definito all'Art. X.1

- la restante quota non superiore al 60% è destinata ad usi privati prevalentemente residenziali, nel rispetto dei seguenti indici:

$$U_t \leq 0,33 \text{ m}^2/\text{m}^2 \quad H \text{ max} = 10,50 \text{ ml}$$

$R_c \leq 0,40$

- distanza minima dai confini di zona e di proprietà e dai cigli stradali pari a ml.5,00

- distanza minima fra edifici non inferiore a ml.10,00, salvo quanto consentito al c8 dell'Art. V.3; vale inoltre quanto previsto al successivo Art. XII.3

- (c5) Il Progetto Unitario può essere presentato anche contestualmente all'atto d'obbligo, così come precisato all'Art. XIV.8, comma 3.
- (c6) Il Progetto Unitario deve prevedere il completamento, se ed in quanto necessario, delle opere di urbanizzazione primaria esistenti, a carico della proprietà e comunque la cessione gratuita di tutte le aree a destinazione pubblica, in coerenza e ad applicazione dell'atto d'obbligo sopra citato.
- (c7) Qualora dopo cinque anni dalla data di approvazione del PRG il Comune non abbia attuato alcuna opera pubblica è comunque facoltà del privato richiederne l'attuazione nei modi indicati ai precedenti commi 3 e 4.
- (c8) Nelle zone B5 sono ammessi gli usi di cui all'Art.V.1, con esclusione, per le attività commerciali, di medie strutture di vendita (Art. II.3.5.2) all'interno di centri commerciali di vicinato, complessi commerciali di vicinato e gallerie commerciali di vicinato.
- (c9) Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi di parcheggio privato nella misura e con le modalità fissate dal precedente Art.II.5 e dalle relative tabelle.
- (c10) Nella zona B5 gli arredi e le opere a verde devono rispettare quanto prescritto nello specifico abaco di riferimento per le zone di nuovo impianto di cui all'Art. XIII.17.



## **CAPITOLO VI° - ZONE C: A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO E/O DI QUALIFICAZIONE URBANA**

### **ART. VI.1 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE E PRESCRIZIONI GENERALI**

- (c1) Nelle zone C sono ammessi gli usi relativi alle funzioni abitative permanenti, sono inoltre ammessi, ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi complessi edilizi, i seguenti usi, nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi articoli, del presente Capitolo VI:
- usi vari di tipo diffusivo (Art.II.3,comma 1);
  - direzionale e complessi terziari (Art.II.3, comma 2);
  - attività commerciali quali:
    - esercizi commerciali di vicinato (Art.II.3, comma 3);
    - centri commerciali di vicinato e/o complessi commerciali di vicinato e/o gallerie commerciali di vicinato (Art. II.3, comma 5, punto 5.4.1 e 5.4.2)
  - pubblici esercizi (Art.II.3, comma 4)
  - attività espositive (Art. II.3, comma 5bis) con Su inferiore a 2000 mq
  - commercio all'ingrosso, magazzini, (Art.II.3, comma 6) con superficie utile non superiore a m<sup>2</sup> 500, di norma non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza
  - artigianato di servizio e laboratori artigianali (Art.II.3,comma 7), con esclusione di attività nocive, dannose o comunque rumorose, previo parere preventivo dell'A.U.S.L.
  - attività culturali e per lo spettacolo (Art.II.3,comma 9), purché non rumorose o moleste, queste ultime previo parere dell'A.U.S.L
  - attività ricettive di tipo alberghiero (Art. II.3, c.11), tenuto conto anche del successivo comma 3
  - servizi sociali di quartiere (Art.II.3, c. 10), ad integrazione di quelli previsti nelle zone F e G
  - attività sociosanitarie e assistenziali (Art.II.3, c.13), con esclusione di ospedali e cliniche
  - attività artigianali laboratoriali (Art.II.4, comma 3) con esclusione di attività nocive, dannose o comunque rumorose, con superficie non superiore per unità produttiva a m<sup>2</sup> 350, previo parere preventivo dell'A.U.S.L.
- (c2) Non sono consentite nelle zone residenziali tutte le attività incompatibili con la residenza quali industrie, allevamenti di animali, impianti sportivi motoristici, deposito di qualsiasi genere e tipo a cielo aperto, attività comunque nocive, pericolose, rumorose, ritenute tali dall'A.U.S.L. e dalla legislazione vigente, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici.
- (c3) Ogni progetto edilizio al fine della salvaguardia del verde e delle alberature dovrà essere redatto in conformità a quanto prescritto all'Art. XI.7.
- (c4) Prima dell'approvazione del P.U.E., negli edifici eventualmente esistenti nelle zone C, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- (c5) Nelle presenti zone gli arredi e le opere a verde devono rispettare quanto prescritto in specifico abaco di riferimento per le zone di nuovo impianto, da elaborarsi entro sei mesi dalla data di adozione delle presenti norme, nei modi definiti all'Art. XIII.17.
- (c6) Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate dal precedente Art.II.5 e dalle relative tabelle.



## **ART. VI.2 - ZONE C1: AREE DI NUOVO IMPIANTO GIA' SOGGETTE A PIANI PARTICOLAREGGIATI O DI NUOVA PREVISIONE**

- (c1) Comprendono le aree di nuovo impianto e si suddividono in aree soggette a Piani Particolareggiati, previsti dal P.R.G. '84, in corso di attuazione e regolati da convenzioni già approvate dal Consiglio Comunale (sottozone C1.1) e in aree di nuova previsione (sottozone C1.2) che si attuano mediante P.U.E. di iniziativa privata o pubblica.
- (c2) Nelle sottozone C1.1 individuate e perimetrare nella cartografia di Piano, il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo le prescrizioni contenute, fino alla data di scadenza degli stessi, eventualmente prorogata con motivata deliberazione del Consiglio Comunale, anche con riferimento alla eventuale programmata attuazione del P.R.G. Successivamente alla suddetta scadenza, le aree eventualmente non urbanizzate per le quali non sia stato richiesto il permesso di costruire, saranno asservite all'edilizia già realizzata e dovranno essere usate di norma ad integrazione delle attrezzature di sosta, di parcheggio e di verde attrezzato al servizio dei residenti. Qualora non risultasse la necessità di tale integrazione, è facoltà del Consiglio Comunale approvare una Variante allo Strumento Attuativo per la parte non realizzata modificando e integrando la convenzione scaduta, previo adeguamento degli oneri di urbanizzazione e di quant'altro ritenuto necessario, prevedendo altresì la realizzazione di quote di edilizia residenziale convenzionata e/o sovvenzionata che non potranno comunque essere inferiori al 50% della residua potenzialità edificatoria.
- (c2bis) Per l'insediamento di attività commerciali nelle sottozone C1.1 valgono le prescrizioni contenute negli strumenti di attuazione vigenti. Successivamente alla data di scadenza degli stessi, dovranno essere rispettate le seguenti norme:
- attività commerciali ammissibili:
    - esercizi commerciali di vicinato (Art. II.3, comma 3);
    - centri commerciali di vicinato e/o complessi commerciali di vicinato e/o gallerie commerciali di vicinato (Art. II.3, comma 5, punto 5.4.1 e 5.4.2) al cui interno non siano presenti medio piccole strutture commerciali di vendita (Art. II.3.5.2).
- (c3) Le sottozone C1.2 individuate e perimetrare nella cartografia di Piano, si attuano nel rispetto dei seguenti valori:
- la superficie utile complessiva (Su) massima non potrà eccedere la superficie determinata dall'applicazione di un  $Ut \leq 0,33 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , ove la St è data dall'intera area perimetrata sulle tavole di P.R.G.. Tale indice (Ut) potrà essere elevato fino ad un massimo del 20%, qualora almeno il 30% della Su complessiva sia destinata ad edilizia residenziale convenzionata e/o sovvenzionata; in tal caso si opera ai sensi del successivo comma 6.
  - la superficie minima delle aree pubbliche, escluse le strade, da cedere gratuitamente al Comune per servizi di quartiere (Ss), nella misura minima di 30 m<sup>2</sup> per abitante e/o addetto di cui 9 m<sup>2</sup> per opere di U1 (3 m<sup>2</sup> di Pk + 6 m<sup>2</sup> di verde) e 21 m<sup>2</sup> per opere di U2, nel rispetto comunque delle aree a standard pubblico già individuate sulle tavole di P.R.G.
  - per singolo comparto di PUE di PRG è stabilito il limite massimo di un solo insediamento di aggregazione commerciale, quale centro commerciale di vicinato o complesso commerciale di vicinato o galleria commerciale di vicinato; all'interno delle suddette aggregazioni commerciali non è ammissibile la presenza di medie strutture di vendita.
- (c4) In ogni comparto di dette sottozone dovrà essere individuata una superficie destinata a verde privato non inferiore a m<sup>2</sup> 10 ogni 30 m<sup>2</sup> di Superficie utile, da sistemarsi secondo le indicazioni e prescrizioni di cui all'Art. XI.7.
- (c5) Nelle sottozone C1.2 per quanto riguarda lo standard di superficie per servizi di quartiere, è fatto comunque obbligo, di prevedere all'interno dei perimetri dei comparti in oggetto una

quota minima fissata in 20 m<sup>2</sup> (9 m<sup>2</sup> U1 + 11 m<sup>2</sup> U2) per abitante e/o addetto. La quota residua, fino a 10 m<sup>2</sup>/ab. moltiplicata per due, può essere localizzata anche all'esterno del comparto di intervento, purché nell'ambito delle zone G1, G3 o F1 dello stesso centro abitato, moltiplicata per quattro se localizzata nell'ambito delle zone G4 e/o delle zone G1 - G3 ricadenti in fasce di rispetto stradale e ferroviario.

- (c6) Quanto alle eventuali aree da destinare all'edilizia sovvenzionata, ai sensi del precedente comma 3, le superfici fondiariae ad essa riservate, da definirsi in sede di progetto di P.U.E. e relativa convenzione, dovranno essere cedute al Comune, o ad un soggetto attuatore, da quest'ultimo indicato. Quanto alle quote di edilizia convenzionata, le imprese titolari degli interventi nei comparti in oggetto potranno o procedere direttamente alle realizzazioni previste, nei limiti della legislazione vigente in materia (Artt. 6, 7 e 8 della Legge 28.1.77 n.10 e successive modificazioni), oppure procedere alla cessione delle relative aree al Comune e/o ai soggetti attuatori dell'edilizia convenzionata, come definiti per legge, indicati dal Comune; il Comune ha facoltà di indicare in convenzione tale soluzione come prioritaria. Con riferimento alla definizione dei valori dei suoli interessati dalle quote di edilizia sovvenzionata e convenzionata, al fine di determinare i prezzi di cessione ed i canoni di locazione degli alloggi, si procederà in conformità a quanto previsto in materia di indennità di esproprio dall'Art.5 bis della Legge 359/92. Transitoriamente, in attesa della operatività effettiva del suddetto Art. 5 bis, il Comune determinerà con apposita specifica deliberazione il valore da attribuirsi ai suoli interessati, con valori contenuti entro un massimo del 10% del costo di costruzione, così come definito all'Art.6 della Legge 28.1.1977 n.10, per l'edilizia sovvenzionata e del 15% per l'edilizia convenzionata. Nella suddetta deliberazione il Comune definirà altresì, più dettagliatamente, modalità e criteri da adottare per l'attuazione di quanto previsto al presente articolo in materia di edilizia convenzionata e sovvenzionata. Nel caso si proceda nel modo sopra indicato, i contenuti della convenzione attuativa del comparto verranno riferiti, sia alla Legge 6.8.67 n.765 (opere di urbanizzazione e cessione gratuita delle aree destinate a standard), sia alla legge 28.1.77 n.10 (determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia convenzionata), definendo anche i criteri per la valutazione del costo delle opere di urbanizzazione eventualmente già realizzate.
- (c7) L'altezza massima degli edifici è fissata in ml.12,50.
- (c8) La distanza fra pareti finestrate è pari all'altezza massima dell'edificio più alto, fatta eccezione per pareti di cui una sola finestrata, fronteggianti per una lunghezza inferiore a m 12,00 e per pareti cieche; in ogni caso la distanza minima fra pareti sarà di m 10,00. La distanza minima dai confini dai cigli stradali, di zona e di proprietà è regolata dalla VI = 0,5 con distacco minimo di m 5,00.
- (c9) Nei casi di complessi edilizi che formano oggetto di progettazione planivolumetrica unitaria, sono ammesse distanze inferiori dai cigli stradali da quelle sopra indicate, distanze fra le fronti degli edifici inferiori all'altezza dell'edificio più alto, ma, in ogni caso, non inferiori a m 10,00; è consentita l'edificazione sul filo strada per sezioni stradali non inferiori a m 16,00.
- (c10) Nelle zone C1 le planimetrie di P.R.G. possono indicare la viabilità e le aree da destinare a servizi di quartiere; se a dette aree non si sovrappone la simbologia specifica della zona C la loro ubicazione è vincolante, se si sovrappone in sede di formazione del PUE può essere proposta una diversa ubicazione, purché la loro superficie complessiva non venga ridotta e la viabilità rispetti lo schema funzionale previsto.
- (c11) Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi di parcheggio privato nella misura e con le modalità fissate dal precedente Art.II.5 e dalle relative tabelle.

### ART. VI.3 - ZONE C2: ZONE DI QUALIFICAZIONE URBANA

- (c1) Comprendono di norma una o più isolati di progetto, ricadenti in zone urbane ad alta dotazione di aree pubbliche e di uso pubblico, da qualificare.
- (c2) Nelle zone C2, le previsioni di piano possono essere attuate dal Comune o da altro soggetto pubblico competente per la realizzazione di verde pubblico, parcheggi pubblici e/o altra opera pubblica, oltre che per la realizzazione di edilizia convenzionata e/o sovvenzionata, previa approvazione di P.U.E. di iniziativa pubblica.
- (c3) E' facoltà del proprietario dell'area proporre, al Comune, anche già in sede di osservazione al piano adottato, la cessione gratuita di almeno il 40% dell'area per la realizzazione di servizi pubblici necessari alla zona e l'edificazione ad uso prevalentemente residenziale per la restante quota.
- Ciò dovrà avvenire previa presentazione da parte del privato di specifico atto unilaterale d'obbligo, prima della deliberazione comunale di controdeduzione delle osservazioni o comunque prima dell'approvazione del 1° Piano Poliennale di Attuazione e in ogni caso entro sei mesi dalla data di approvazione del P.R.G.. In tal caso il Comune, qualora non intenda avviare per le zone C2 la procedura di cui al 2° comma, è tenuto ad accettare la proposta e relativo atto d'obbligo, con specifico provvedimento deliberativo, da assumere entro 90 giorni dalla avvenuta proposta.
- (c4) Qualora il proprietario presenti detto atto unilaterale prima dell'approvazione della delibera comunale di controdeduzione alle osservazioni, se la proposta è corredata dei documenti progettuali prescritti per la presentazione di un P.U.E., il Comune provvederà: alla pubblicazione della stessa secondo le procedure previste per i P.U.E. (Art. XIV.4, c4), ad istruirla pronunciandosi sulle eventuali osservazioni; la proposta di P.U.E. è approvata dal C.C. ad avvenuta esecutività del P.R.G.
- (c5) Nel caso in cui si verificano le condizioni di cui ai commi 3° e 4° il Piano si attua, a P.P.A. approvato se ed in quanto obbligatorio, per P.U.E. di iniziativa privata nel rispetto delle prescrizioni grafiche di PRG; tali prescrizioni sono ulteriormente precisate in specifica scheda progettuale di PRG (allegato P3.1), avente valore di indirizzo per la progettazione del piano particolareggiato.

Il Piano si attua attraverso permessi di costruire, nel rispetto del P.U.E. approvato, secondo i seguenti parametri:

- una quota non inferiore al 40% della Superficie Territoriale depurata della viabilità è destinata ad uso pubblico, di cui di norma non meno dei 2/3 accorpata per la realizzazione di servizi pubblici, verde attrezzato e/o parcheggio pubblico

- una quota non superiore al 60% della Superficie Territoriale depurata della viabilità è destinata ad usi misti: residenziale, direzionale, commerciale, pubblici esercizi e ricettivo, nel rispetto dei seguenti indici:

$$U_t \leq 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$U_f \leq 0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$R_c = 0,40$$

- per singolo comparto di PUE di PRG è stabilito il limite massimo di un solo insediamento di aggregazione commerciale, quale centro commerciale di vicinato o complesso commerciale di vicinato o galleria commerciale di vicinato; all'interno delle suddette aggregazioni commerciali non è ammissibile la presenza di medie strutture di vendita.

- (c6) Nel caso di realizzazione di edilizia residenziale convenzionata e/o sovvenzionata, di cui al comma 2, da parte di soggetti privati e/o pubblici l'indice di utilizzazione territoriale per detta quota può essere incrementato fino ad un max del 20%. In tal caso per le quote da destinare all'edilizia sovvenzionata, le superfici fondiariae ad essa riservate, da definirsi in sede di progetto di P.U.E. e relativa convenzione, dovranno essere cedute al Comune, o ad un soggetto attuatore, da quest'ultimo indicato secondo le modalità già definite all'Art. VI.2, c6.
- (c7) Vanno inoltre rispettati in ogni caso i seguenti indici:
- L'altezza massima = m 12,50
  - distanza minima dai confini di zona e di proprietà e dai cigli stradali pari a ml.5,00;
  - distanza minima fra edifici non inferiore a ml.10,00
  - la VI è uguale a 0,5 e non si applica per le fronti di edificio con H inferiore a ml.7,50.
- E' comunque applicabile quanto definito ai commi 9 e 10 dell'Art. VI.2.
- (c8) Successivamente alla data di approvazione dell'eventuale P.P.A. e comunque trascorso un anno dalla data di approvazione del PRG per dette zone qualora non sia stato presentato alcun progetto di PUE da parte del privato l'area è attuabile solo ai sensi del comma 2, salvo diversa e specifica deliberazione del Consiglio Comunale che alla luce della Programmazione Residenziale Pubblica non ne documenti e attesti la non necessità.

## **CAPITOLO VII° - ZONE D: A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA**

### **ART. VII.1 - ARTICOLAZIONE DELLE ZONE D**

(c1) In rapporto alla morfologia, alle destinazioni d'uso ammesse ed alle modalità di intervento previste, il P.R.G. individua i seguenti tipi di Zone "D", a prevalente destinazione produttiva suddividendole fra quelle che per localizzazione e/o valenza hanno caratteristiche urbane e quelle che hanno caratteristiche territoriali:

#### **A) Zone Produttive Urbane:**

Zone D1, zone produttive urbane esistenti e/o di completamento;

Zone D2, zone terziarie urbane esistenti e/o di completamento;

#### **B) Zone Produttive Territoriali:**

Zone D3, zone territoriali artigianali e industriali esistenti e/o in corso di attuazione;

Zone D4, zone territoriali artigianali e industriali di nuovo impianto

Zone D5, comparti industriali;

Zone D6, zone territoriali terziarie esistenti e/o in corso di attuazione;

Zone D7, zone territoriali terziarie di nuovo impianto;

Zone D8, zone per attività estrattive

### **ART. VII.2 - ZONE D1: ZONE PRODUTTIVE URBANE ESISTENTI E/O DI COMPLETAMENTO**

(c1) Tali zone comprendono le aree a destinazione artigianale e industriale esistenti e di completamento che, in quanto già urbanizzate, non comportano la necessità di intervento mediante P.U.E. e in quanto inserite prevalentemente nella realtà urbana sono di massima integrate con questa e/o comunque per dimensioni e attività si rivolgono alla realtà urbana limitrofa.

(c2) Tali zone sono articolate nelle seguenti sottozone;

- D1.1, piccola industria, artigianale produttivo, laboratoriale, artigianato di servizio, depositi e magazzini coperti, attività d'autotrasporto;

- D1.2, depositi all'aperto

(c3) Gli usi ammessi in tali zone sono i seguenti:

a) nelle sottozone D1.1: gli "Usi vari di tipo diffusivo" di cui al precedente Art.II.3, punto 1, purché compatibili con l'uso produttivo della zona e da questo non penalizzati; le "funzioni artigianali produttive" e "artigianali laboratoriali" (Art.II.4, punti 2 e 3) senza limite di superficie massima; le "funzioni produttive di tipo manifatturiero" (Art.II.4, punto 1) solo se esistenti; le "funzioni artigianali di servizio e laboratori artigianali" (Art. II.3, c7) e le attività legate all'autotrasporto e corrieri a valenza locale, purché compatibili con la viabilità e il tessuto urbano circostante; sono ammessi inoltre magazzini, depositi, frigoriferi, con un limite massimo del 50% della Su complessiva ammessa sulla singola sottozona e non oltre 2.000 m<sup>2</sup>: commercio all'ingrosso, di cui all'Art.II.3, punto 6; esercizi commerciali di vicinato (Art.II.3, comma 3), con superficie di vendita (SV) inferiore a mq 250, direttamente connessi all'attività produttiva insediata e/o insediabile. Per le localizzazioni commerciali di medio piccole strutture di vendita, distinte nelle Tavole di PRG con simbologia E, si rimanda al CAP. XVI.

b) nelle sottozone D1.2 gli usi di deposito all'aperto, quali depositi di materiali edili, ferrosi, di inerti, ecc.

- (c4) In tali zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, previo adeguamento delle eventuali opere di urbanizzazione incomplete (Art. XIV.7, c2), e sono ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria e straordinaria
  - ristrutturazione edilizia, restauro, ampliamento e sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici:
- $U_f \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$  per le sottozone D1.1
- $U_f \leq 0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$  per la sottozona D1.2
- $V_f = 0,5$
- Superficie minima del lotto ( $S_f$ ) =  $\text{m}^2$  1.300, salvo diversa indicazione grafica di P.R.G.
- Distanza tra edifici =  $V_f$
- Distanza minima dalle strade = ml.6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
- Distanza minima dai confini di zona =  $V_f$  con un minimo di ml.5,00
- Distanza minima dai confini di proprietà =  $V_f$  con un minimo di ml.5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari.
- La distanza minima fra edifici non deve essere inferiore a m. 10,00, salvo quanto consentito al c8 dell'Art. V.4; vale inoltre quanto definito al successivo Art. XII.3.
- (c5) In tutte le nuove edificazioni, nei casi di demolizione e ricostruzione e in quelli di ristrutturazione edilizia (Art. XIII.6), variazione delle destinazioni d'uso fra le categorie di cui all'art.XIII.9, dovranno essere individuati spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dal precedente art.II.5 e dalle relative tabelle; nelle sottozone D1.2 la superficie a parcheggio privato non dovrà essere inferiore al 5% della superficie fondiaria e inoltre le fasce perimetrali per una larghezza non inferiore ai 5 ml. dovranno essere sistemate a verde con siepi e alberature atte alla funzione di filtro (per es. pioppi cipressini).
- (c6) La simbologia A riportata sulle tavole di piano consente il solo ampliamento della attività già insediata nell'area limitrofa.
- (c7) Ogni progetto edilizio al fine della salvaguardia del verde e delle alberature dovrà essere redatto in conformità a quanto prescritto all'Art. XI.7, in particolare rispetto al comma 4, punto d), che impone adeguate fasce verdi di filtro
- (c8) L'alloggio di custodia così come definito all'Art.II.4 è ammesso in ogni lotto, purché contemporaneamente almeno il 50% dell'utilizzo fondiario sia coperto da costruzione per opificio. E' consentita inoltre, la costruzione di locali destinati a servizi dell'abitazione predetta col limite di altezza max di ml. 2,40 e con il limite di superficie lorda di  $\text{m}^2$  100.

### **ART. VII.3 - ZONE D2: ZONE TERZIARIE URBANE ESISTENTI E/O DI COMPLETAMENTO**

- (c1) Comprendono le aree destinate ad attività terziarie che, in quanto già urbanizzate, non comportano la necessità di intervento mediante P.U.E. e/o P.U., in quanto inserite prevalentemente nella realtà urbana sono di massima integrate con questa e/o comunque per dimensioni e attività si rivolgono alla realtà urbana limitrofa e/o di quartiere.
- (c2) Tali zone sono articolate nelle seguenti sottozone;
- D2.1, attrezzature ricettive
  - D2.2, direzionale, commerciale, attività espositive, e artigianato di servizio



- D2.3, di servizio alla viabilità e attività di autotrasporto
- D2.4, servizi privati di interesse pubblico

In tali sottozone, con esclusione delle D2.3 qualora non siano inserite in isolati urbani consolidati, e con delibera del C.C., a seguito di presentazione di progetto preliminare da parte del proprietario che ne documenti l'opportunità e la necessità urbanistica, può essere integrata e modificata la classificazione di sottozona.

Gli eventuali usi specifici ammessi in ciascuna sottozona sono indicati nelle tavole di P.R.G. con apposito numero; in tutte le sottozone, escluse le D2.3, sono inoltre ammessi gli "Usi vari di tipo diffusivo" (Art. II.3, punto 1) e l'artigianato di servizio e laboratori artigianali (Art. II.3, comma 7).

- (c3) Il P.R.G., in tali zone, si attua per intervento edilizio diretto, previo adeguamento delle eventuali opere di urbanizzazione incomplete (Art. XIV.7, c2), e salvo più specifiche prescrizioni definite per ciascuna sottozona negli articoli successivi, sono ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria
  - manutenzione straordinaria
  - ristrutturazione edilizia, restauro, ampliamento e sopraelevazione
  - demolizione e ricostruzione
  - nuova costruzione, nel rispetto degli indici e delle prescrizioni definiti per ciascuna sottozona.
- (c4) Ogni progetto edilizio al fine della salvaguardia del verde e delle alberature dovrà essere redatto in conformità a quanto prescritto all'Art. XI.7.
- (c5) Per gli usi e le attività suscettibili di attivare correnti di traffico rilevanti ai fini della fluidità e della sicurezza della circolazione (attività direzionali, artigianali, commerciali, culturali, ricettive, sportive, pubblici esercizi ecc.), il Funzionario Dirigente Responsabile, valutato l'impatto sulla viabilità e le prescrizioni del nuovo Codice della Strada, su conforme parere della C.E., può richiedere tutti quegli interventi di adeguamento, sia su area privata che su area pubblica, finalizzati al rispetto delle norme in materia di sicurezza della circolazione. Qualora si accertasse che le necessarie condizioni di sicurezza e fluidità della circolazione non possono essere garantite, è facoltà del Funzionario Dirigente Responsabile respingere quelle destinazioni d'uso considerate incompatibili e suscettibili di creare pericolo e intralcio alla circolazione.
- (c6) In tutte le nuove edificazioni, nei casi di demolizione e ricostruzione e in quelli di ristrutturazione edilizia (Art. XIII.6), variazione delle destinazioni d'uso fra le categorie di cui all'art. XIII.9, dovranno essere individuati spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dal precedente art. II.5 e dalle relative tabelle.
- (c7) Per gli edifici di valore testimoniale, specificatamente indicati con asterisco nelle Tavole di piano, sono ammessi gli interventi di recupero nel rispetto dell'art. XIII.16.

#### **ART. VII.4 - SOTTOZONE D2.1: ATTREZZATURE RICETTIVE**

- (c1) Nella sottozona D2.1, destinata ad attrezzature ricettive a valenza locale è ammessa la realizzazione di alberghi e residenze turistiche-alberghiere e dei servizi relativi (Art. II.5, punto 1), con i seguenti indici:

$$U_f \leq 0,83 \text{ m}^2/\text{m}^2$$



H max = m 12,50

VI = 0,5

Distanza tra edifici = VI

Distanza minima dalle strade = m 5,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato

Distanza minima dai confini di zona = VI con un minimo di m 5,00

Distanza minima dai confini di proprietà = VI con un minimo di m 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari

Tali distanze possono essere ridotte in relazione a quanto ammesso nel successivo comma al punto e).

- (c2) Negli alberghi esistenti sono consentiti gli interventi di riqualificazione volti all'adeguamento della capacità ricettiva e dei servizi strettamente funzionali all'attività turistica nel rispetto degli indici di cui al comma precedente, fatta salva comunque la possibilità di realizzare i seguenti interventi in alberghi che non risultino comunque eccedere a seguito degli stessi, un  $U_f$  di  $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$  ed una superficie coperta max del 70%, senza che siano comunque compromessi spazi di parcheggio a servizio dell'attività:
- E' ammesso comunque per gli alberghi esistenti, con potenzialità edificatoria esaurita alla data di adozione delle presenti norme, un incremento del numero delle camere non superiore al 30% delle camere esistenti;
  - E' ammesso l'adeguamento dei servizi igienici ai minimi imposti dalla vigente legislazione in materia alberghiera (L.R. 42/81 e successive modifiche e integrazioni) e dal vigente Regolamento Comunale d'Igiene;
  - E' ammesso l'ampliamento di locali comuni (sale per giochi, ricreazione, ristorante, bar, soggiorno) e per servizi (cucina, lavanderia-stireria, camere per il personale e per il gestore, uffici di amministrazione e ricezione, depositi), comunque in misura non superiore al 50% della superficie preesistente destinata a tali usi;
  - E' consentito l'ampliamento e la nuova realizzazione delle attrezzature tecniche (vano ascensore, centrale termica, scala esterna antincendio) senza che ciò comporti il conteggio dei relativi volumi e superfici nella determinazione degli indici edificatori;
  - E' ammesso per gli alberghi esistenti un incremento dell'altezza fino a m 15,50. Nel solo caso di ampliamenti le distanze tra pareti finestrate non potranno essere inferiori a m 6,00 ed il distacco minimo dal confine a m 3,00; solo per l'ampliamento dei servizi igienici è consentito un distacco minimo tra pareti cieche frontistanti di m 3,00 e una distanza minima dal confine di ml. 1,50;
  - Nei casi di ampliamento consentiti alle lettere precedenti lo standard di parcheggio privato di cui alla Tabella A dell'Art. II.5 è ridotta al 50% e computata sulla Su aggiuntiva.
- (c3) Gli alberghi esistenti devono mantenere la destinazione d'uso; il vincolo di destinazione alberghiera è rimovibile esclusivamente ai sensi della L.R. 28/90, con le modalità indicate successivamente, fermo restando il permanere del vincolo ai sensi dell'art.4 della citata legge nei casi in cui siano stati utilizzati finanziamenti pubblici e/o per un periodo di dieci anni - dalla data di rilascio del relativo titolo edilizio abilitativi - nel caso si sia ricorso alla deroga agli indici edificatori concessa in relazione al precedente comma 2, punti a), b), c) e d), salvo che non vengano ripristinate le condizioni originarie.
- In particolare:
- per gli alberghi la decadenza del vincolo alberghiero è subordinata alla dimostrazione della non convenienza economica ai sensi dell'art.3 comma 5 della L.R. 28/90, e ai sensi del 2° comma dello stesso articolo al ricadere nei seguenti criteri e modalità:

- per le strutture alberghiere aventi capacità ricettiva non inferiore a 40 camere, l'autorizzazione allo svincolo è inoltre subordinata, oltre a quanto specificato sopra, a nulla osta rilasciato dalla Giunta Regionale come disposto dall'Art. 3 comma 6, della L.R. 28/90.

(c4) Per tutte le aziende non più soggette a vincolo alberghiero sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione. In tal caso sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- usi vari di tipo diffusivo (Art.II.3, comma 1);
- esercizi commerciali di vicinato (Art.II.3, comma 3), con superficie di vendita (SV) inferiore a mq 250 (per le localizzazioni commerciali di medio piccole strutture di vendita, distinte nelle Tavole di PRG con simbologia E, si rimanda al CAP. XVI), pubblici esercizi (Art.II.3, comma 4);
- artigianato di servizio e laboratori artigianali (Art.II.3, comma 7);
- attività direzionali (Art.II.3, comma 2);
- attività d'interesse pubblico e/o sociale, (Art.II.3, commi 10, 14 e Art II.3 comma 2 solo per gli interventi pubblici)
- residenza e servizi alla residenza (Art.II.2, comma.1).

In caso di demolizione e ricostruzione non potrà comunque essere superata la Su preesistente regolarmente autorizzata; in tale caso si applicano anche gli altri parametri relativi all'edificazione su lotti liberi delle zone B1 (Art. V.3).

(c5) Gli interventi di cambio di destinazione d'uso, ammessi ai sensi dei commi precedenti, sono subordinati a permesso di costruire, con obbligo di reperimento degli standards pubblici per 9 m<sup>2</sup>/ab., di cui almeno 3 m<sup>2</sup>/ab. per parcheggio, in relazione anche a quanto previsto dal 7° comma dell'art.46 della L.R. 47/78 - 23/80.

(c6) In tutti gli interventi che prevedano il cambio di destinazione d'uso, vanno individuate superfici a parcheggio nel rispetto di quanto previsto all'art.II.5 delle presenti norme di PRG; in ogni caso andrà recuperato anche lo spazio esterno mediante la tassativa demolizione delle superfetazioni e pertinenze esterne onde reperire anche adeguati spazi a verde e idonei spazi a parcheggio (è ammessa la realizzazione di strutture facilmente smontabili).

#### **ART.VII.5 - SOTTOZONE D2.2: DIREZIONALI, COMMERCIALI E PER ARTIGIANATO DI SERVIZIO**

(c1) In tali sottozone a servizio della realtà urbana e/o di quartiere sono ammessi, compatibilmente con i Piani di Settore vigenti, i seguenti usi:

- Usi vari di tipo diffusivo, di cui al precedente Art. II.3 (c1);
- Direzionale, complessi terziari, di cui al precedente Art. II.3, (c2);
- Attività commerciali quali:
  - esercizi commerciali di vicinato (Art.II.3, comma 3)
  - per le localizzazioni commerciali di medio piccole strutture commerciali distinte nelle Tavole di PRG con simbologia E si rimanda al CAP. XVI;
- Esercizi pubblici di cui al precedente Art. II.3, (c4);
- Attività espositive con superficie espositiva inferiore a mq 2000;
- Commercio all'ingrosso, magazzini e depositi, di cui al precedente Art. II.3, (c6);
- Artigianato di servizio e laboratori artigianali, di cui al precedente Art. II.3, (c7);

- Attrezzature culturali e attrezzature per lo spettacolo di cui al precedente Art. II.3 (c9), queste ultime previo parere preventivo dell'A.U.S.L..

In dette sottozone, purché ricadenti all'interno del perimetro dei centri abitati, è consentita la realizzazione di norma nello stesso edificio e comunque contestualmente, di residenza e relativi servizi in misura non superiore al 50% della Su complessiva, esistente e/o di progetto, e comunque non superiore a m<sup>2</sup> 1.500; negli altri casi è ammesso un alloggio per il custode e/o gestore con Sup. utile non superiore a m<sup>2</sup> 160.

(c2) In dette sottozone il P.R.G. si attua nel rispetto dei seguenti indici:

-  $U_f \leq 0,66 \text{ m}^2/\text{m}^2$

- H max = m 12,50

- VI = 0,5

- Distanza tra edifici = VI

- Distanza minima dalle strade = m 5,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato

- Distanza minima da piazze = m 1,50 salvo allineamenti preesistenti

- Distanza minima dai confini di zona = VI con un minimo di ml.5,00

- Distanza minima dai confini di proprietà = VI con un minimo di ml.5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari

La distanza minima fra edifici non deve essere inferiore a m 10,00, salvo quanto consentito al c8 dell'Art. V.4; vale inoltre quanto definito al successivo Art. XII.3.

(c3) Per le attività artigianali esistenti in detta sottozona, purché dichiarate compatibili dall'A.U.S.L., sono ammessi gli interventi nel rispetto di quanto definito all'Art. VII.2, ciò fino a quando viene mantenuto il tipo di attività produttiva esistente.

#### **ART.VII.6 - SOTTOZONE D2.3: SERVIZI ALLA VIABILITA'**

(c1) In tali sottozone sono ammessi impianti di distribuzione di carburanti e altri servizi legati alla viabilità di cui all'Art. II.3, (c8).

(c2) In tali sottozone è consentita la gestione e la ristrutturazione, nei limiti fissati dalle norme vigenti, di impianti per la distribuzione di carburante e di attrezzature al servizio della viabilità (lavaggi, assistenza meccanica e strutture similari), di servizi commerciali connessi alla persona ed ai veicoli, la cui superficie di vendita (SV) sia inferiore a mq 250, e di servizio di ristoro, quest'ultimo per una Su max di mq 100; per gli edifici sono ammesse esclusivamente strutture che possono essere agevolmente e rapidamente rimosse, nel rispetto di un H max delle strutture di m 6,00, di  $R_c \leq 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , fatte salve le pensiline fino ad un max di m<sup>2</sup> 250 e in ambito extraurbano di una distanza minima di ogni manufatto in elevazione dal filo stradale di ml. 10,00.

(c3) Le disposizioni in materia di localizzazione, dimensionamento e caratteristiche degli impianti, sono contenute nella Deliberazione del Consiglio Comunale n.20 del 24/02/2000, "Criteri, requisiti e caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati gli impianti di distribuzione di carburante - Norme tecniche per la loro installazione e per il potenziamento e la ristrutturazione degli impianti esistenti (Art.2 co.1 D.Lvo 32 del 11/02/98 e successive modif. E integrazioni), Allegato A delle presenti NTA.

(c4) Non è in ogni caso ammessa la residenza; per le eventuali abitazioni esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione senza incremento della volumetria e superficie utile.

## **ART. VII.7 - SOTTOZONE D2.4: SERVIZI PRIVATI DI USO PUBBLICO**

(c1) In tali sottozone sono ammessi i seguenti servizi privati di uso pubblico a valenza locale ed urbana:

- a) attrezzature di servizio sanitario e sociale di quartiere, a gestione privata (Art.II.3, punto 10 - 14), con esclusione di quelle appartenenti alle diverse categorie di opere di urbanizzazione secondaria;
- b) attrezzature per lo spettacolo e attrezzature culturali, con i relativi spazi di servizio, di supporto e tecnici (Art.II.3, punto 9);
- c) attrezzature private per lo sport e il tempo libero, con i relativi spazi di servizio, di supporto e tecnici (Art.II.3, punto 13);

(c2) In tali sottozone il P.R.G. si attua nel rispetto dei seguenti indici:

- per le sottozone di cui ai punti a) e b):

-  $U_f \leq 0,76 \text{ m}^2/\text{m}^2$

- H max = ml.16,50

- VI = 0,5

- Distanza tra edifici = VI

- Distanza minima dalle strade = ml.5,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato

- Distanza minima dai confini di zona = VI con un minimo di ml.5,00

- Distanza minima dai confini di proprietà = VI con un minimo di ml.5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari

- per le sottozone di cui al punto c):

- per gli impianti coperti  $U_f \leq 0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$

- per gli impianti scoperti  $U_f \leq 0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$

- VI = 0,5

- Distanza tra edifici = VI

- Distanza minima dalle strade = ml.5,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato

- Distanza minima dai confini di zona = VI con un minimo di ml.5,00

- Distanza minima dai confini di proprietà = VI con un minimo di ml.5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari

Dovranno inoltre essere individuati spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dal precedente art.II.6 e dalle relative tabelle.

## **ART. VII.8 - ZONE D3: ZONE TERRITORIALI ARTIGIANALI E INDUSTRIALI ESISTENTI E/O IN CORSO DI ATTUAZIONE**

(c1) Comprendono le aree di norma esterne al centro urbano e di valenza territoriale a destinazione artigianale-industriale già edificate in tutto o in parte, o soggette a Piano Particolareggiato e/o Progetto Unitario, approvato e in corso di attuazione, o previsto e progettato di massima in sede di PRG, come specificato nelle Tavole di PRG (P3).

(c2) Nelle zone D3 sono ammessi i seguenti usi:

- a) Funzioni industriali di tipo manifatturiero (Art.II.4, punto 1)

- b) Funzioni artigianali produttive e laboratoriali (Art.II.4, punto 2)
- c) Usi vari di tipo diffusivo (Art.II.3,punto 1), purché compatibili con l'uso produttivo della zona e da questo non penalizzati
- d) Commercio all'ingrosso, magazzini, esposizioni, etc (Art.II.3, punto 6)
- e) Attrezzature per l'artigianato di servizio e laboratori artigianali (Art. II. 3, punto 7)

attività commerciali quali:

- esercizi di vicinato (Art.II.3, comma 3),con superficie di vendita (SV) inferiore a mq 250, direttamente connessi all'attività produttiva insediata e/o insediabile.
- Per le localizzazioni commerciali di medio piccole strutture di vendita, distinte nelle Tavole di Piano con simbologia E, si rimanda al CAP. XVI

(c3) In tali zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, previo adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, nel rispetto delle prescrizioni dell'eventuale strumento urbanistico preventivo approvato. Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- ristrutturazione edilizia, restauro, ampliamento e sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione, nel rispetto dei seguenti indici:
- $U_f \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$  (nel rispetto comunque dell' $U_t \leq 0,36 \text{ m}^2/\text{m}^2$  nel caso di strumenti urbanistici preventivi (P.U.E.) approvati e in corso di attuazione alla data di approvazione delle presenti norme, fatto salvo un indice maggiore se già previsto dallo strumento approvato)
- $VI = 0,5$
- Distanza tra edifici = VI
- Distanza minima dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
- Distanza minima dai confini di zona = VI con un minimo di ml.5,00
- Distanza minima dai confini di proprietà = VI con un minimo di ml.5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari
- Lotto minimo di intervento =  $\text{m}^2 800 = S_f$  (per usi artigianali) =  $\text{m}^2 2.000$  (per usi industriali), salvo diversa indicazione grafica di P.R.G.

(c4) Le zone D3 oggetto di piani particolareggiati e/o progetti unitari approvati, convenzionati ed in corso di attuazione, sono perimetrare nelle planimetrie di P.R.G. In dette zone si applicano gli indici di P.U.E. e/o P.U. e le norme di convenzione per gli interventi da essa previsti e non ancora realizzati. In caso di Variante al P.U.E. e/o P.U. dovranno essere rispettate per le aree di nuova previsione le prescrizioni grafiche e normative del presente PRG definite al successivo Art. VII.9.

(c5) Dopo la scadenza della Convenzione Urbanistica del piano particolareggiato e/o del progetto unitario, eventualmente prorogata con motivata deliberazione del Consiglio Comunale, le nuove edificazioni dovranno attenersi agli indici di cui al precedente terzo comma ed il rilascio del permesso di costruire sarà subordinato al pagamento degli oneri e dei contributi nei modi definiti dall'Art.XIV.7 delle presenti norme, purché siano state realizzate le opere di urbanizzazione primaria e cedute le aree per servizi pubblici.

(c6) In tutte le nuove edificazioni, nei casi di demolizione e ricostruzione e in quelli di ristrutturazione edilizia, variazione delle destinazioni d'uso fra le categorie di cui all'Art.XIII.9, dovranno essere individuati spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dall'Art.II.5 e dalle relative tabelle.

- (c7) Ogni progetto edilizio dovrà prevedere la salvaguardia del verde e delle alberature esistenti e la realizzazione di adeguate fasce verdi di filtro, in conformità a quanto prescritto all'Art. XI.7 ed in particolare dal comma 4, punto d).
- (c8) L'alloggio di custodia così come definito all'Art.II.4 è ammesso in ogni lotto, purché contemporaneamente almeno il 50% dell'utilizzo fondiario sia coperto da costruzione per opificio.  
E' consentita inoltre, la costruzione di locali destinati a servizi dell'abitazione predetta col limite di altezza di ml. 2,40 e con il limite di superficie lorda di m<sup>2</sup> 100.
- (c9) La simbologia A riportata sulle tavole di P.R.G. consente il solo ampliamento dell'attività già insediata nell'area limitrofa.

#### **ART. VII.9 - ZONE D4: ZONE TERRITORIALI ARTIGIANALI E INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO**

- (c1) Comprendono le aree a destinazione artigianale-industriale di valenza territoriale ed esterne al centro urbano, di nuovo impianto. In tali aree il Piano si attua mediante P.U.E.
- (c2) Nelle zone D4 sono ammessi gli usi di cui al precedente art.VII.8. In sede di P.U.E. saranno individuati i lotti o subcomparti da destinare specificatamente ai vari usi ammessi e sopra citati.
- (c3) In tali zone si applicano i seguenti indici e parametri:
  - $Ut \leq 0,36 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $VI = 0,5$
  - Distanza tra edifici = VI
  - Distanza minima dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
  - Distanza dai confini di zona = VI con un minimo di ml.5,00
  - Distanza dai confini di proprietà = VI con un minimo di ml.5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari
  - Lotto minimo di intervento = m<sup>2</sup> 1.300 per le destinazioni artigianali
  - Lotto minimo di intervento = m<sup>2</sup> 5.000 per le destinazioni industriali
  - Aree pubbliche, escluse le strade interne, 15% della superficie territoriale (St) di cui almeno 1/3 a parcheggio.
- (c4) Nell'ambito dei PUE con zonizzazione mista D4 e D7.3 (autotrasporto - Art. VII.12, c7) il progetto di PUE potrà ridefinire la dimensione e localizzazione di dette zone, fermo restando una quota minima del 20% della Superficie territoriale per la zona inferiore.
- (c5) La simbologia A riportata sulle tavole di P.R.G. consente il solo ampliamento dell'attività già insediata nell'area limitrofa.
- (c6) Nell'ambito delle zone D4 in sede di approvazione dei piani particolareggiati di iniziativa privata e/o pubblica possono essere stralciate le aree di pertinenza di edifici esistenti non funzionali all'attuazione del piano; per tali edifici sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione e un ampliamento massimo del 20% della Su esistente, comunque non superiore a m<sup>2</sup> 100.



- (c7) Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dal precedente art. II.5 e dalle relative tabelle e inoltre per ogni progetto valgono le prescrizioni di cui ai commi 7, 8 e 9 del precedente Art. VII.8.
- (c8) Ogni progetto edilizio dovrà prevedere la salvaguardia del verde e delle alberature esistenti e la realizzazione di adeguate fasce verdi di filtro, in conformità a quanto prescritto all'Art. XI.7 ed in particolare dal comma 4, punto d).
- (c9) Nell'ambito delle zone D4, inserite a Godo con la "Variante Specifica 2001" e prospicienti la SS 253 San Vitale, in sede di approvazione dei piani particolareggiati di iniziativa privata dovranno essere eseguite e sottoposte al parere di competenza del Servizio Provinciale Difesa del Suolo, Risorse Idriche e Forestali di Ravenna, indagini e studi geotecnici largamente dettagliati, con particolare riferimento alla valutazione del potenziale di liquefazione sismico degli orizzonti sabbiosi saturi. Sempre nel medesimo abito dovrà inoltre essere attentamente valutata da tutti gli Enti preposti (AUSL, ARPA, TEAM, CONSORZIO SCOLI, ecc.), l'idoneità dei corpi ricettori degli scarichi che avranno origine dalle aree.

#### **ART. VII.10 - ZONE D5: COMPARTI PRODUTTIVI SOGGETTI A PROGRAMMI UNITARI DI INTERVENTO**

- (c1) Nelle cartografie di P.R.G. sono indicate con apposito perimetro le aree industriali esistenti e di nuovo impianto per le quali gli interventi di adeguamento, ristrutturazione e realizzazione di attività produttive sono subordinate alla preventiva approvazione di un Programma-Progetto Unitario secondo le prescrizioni del successivo comma da parte del Consiglio Comunale, al fine di definire usi produttivi compatibili, tipologie di intervento, eventuali stralci operativi e misure ed interventi di tutela e riqualificazione ambientale; sono previsti i seguenti "ambiti" di programmazione:
  - a) COMPARTO ERIDANIA (zuccherificio) a Russi (TAV. 5 - P3)
  - b) COMPARTO GATTELLI (cava e fornace di via Molinaccio) a S.Pancrazio (TAV. 10 - P3)
  - c) COMPARTO AREA PRODUTTIVA INTEGRATA DI VIA SENTIERONE a Godo (TAV. 2 e TAV. 6 - P3)
- (c2) Detti comparti si attuano sulla base di un Programma-Progetto Unitario, da approvarsi ai sensi dell'Art. XIV.8 delle presenti norme, che dovrà rispettare, in ogni caso, i seguenti indici e parametri:
  - $Ut \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$  per il comparto Eridania
  - $Ut \leq 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$  per i comparti Gattelli e dell'A.P.I. di Via Sentierone
 Sono in ogni caso escluse dal computo le aree utilizzate e/o destinate a vasche di decantazione e/o a cava.
  - $VI = 0,5$  (solo in caso di nuova costruzione)
  - Distanza tra edifici = VI, con esclusione di ciminiere, silos e/o strutture similari
  - Distanza dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
  - Distanza dai confini di zona = VI con un minimo di ml.5,00
  - Distanza dai confini di proprietà = VI con un minimo di ml.5,00 o in confine previo accordo tra proprietari
  - Aree pubbliche (escluse le strade interne) = 15% della St (con esclusione delle aree utilizzate e/o destinate a vasche di decantazione e/o cava), di cui almeno 1/3 a parcheggio, da reperire di norma all'esterno della recinzione. E' possibile localizzare tale standard a distanza per non più del 66%, ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 6/95.
- (c3) Il Programma-Progetto unitario dovrà essere accompagnato da uno studio sullo stato ambientale delle aree ricadenti all'interno del comparto e di quelle limitrofe, studio che dovrà



definire gli interventi necessari di tutela e miglioramento ambientale con particolare riguardo all'uso delle acque, alla struttura idrogeologica superficiale, alle emissioni di ogni tipo alla viabilità e al traffico, alla tutela del rumore, al recupero ambientale delle aree eventualmente utilizzate per attività estrattiva e/o vasche di decantazione.

In detto studio dovrà essere anche effettuato un'analisi del sistema viario a servizio dell'insediamento e definiti gli interventi di adeguamento necessari, anche in relazione alle previsioni di PRG a carico della proprietà; i tempi e modalità di attuazione degli interventi di cui al presente comma dovranno trovare specifica definizione in sede di convenzione da approvarsi unitamente al Programma-Progetto unitario.

- (c4) In specifico nel Comparto Gattelli di cui al precedente punto b), ove sono ammessi attività produttive e attività estrattive così come definito in sede di Variante Specifica al PRG adottato dal C.C. con deliberazione n. 40 del 28.4.94, il Programma-Progetto Unitario del comparto, fermo restando quanto disposto per le zone destinate ad attività estrattiva dal successivo Art. VII.13 e dall'Art. 8 della L.R. n. 17 del 18.7.92 (elaborazione di specifico piano particolareggiato), dovrà essere accompagnato da una unica convenzione preventiva che definisca tempi e modalità attuative del Comparto di nuovo insediamento ed eventualmente, in relazione alle determinazioni della G.M., dei tre comparti della stessa proprietà ricadenti nell'ambito di Russi e destinati a riqualificazione urbanistica e ad usi produttivi e terziari, onde programmare gli interventi privati di trasferimento e ristrutturazione produttiva, nonché di nuova edificazione e quelli pubblici di adeguamento della rete infrastrutturale.
- (c5) In specifico in sede di Programma-Progetto unitario nel Comparto Eridania di cui al precedente punto a) dovranno essere individuati gli eventuali edifici esistenti costituenti testimonianza di archeologica industriale da sottoporsi a specifica disciplina di salvaguardia e le opere necessarie all'adeguamento della viabilità esterna al comparto ai sensi del c3. Inoltre la parte del comparto ricadente all'interno della zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua è subordinata al rispetto da quanto disposto dal c6 dell'Art. XI.8, fatto salvo quanto ammesso al c2 dello stesso articolo.
- (c6) In specifico il comparto "Area Produttiva Integrata" di cui al precedente punto c), ove sono ammessi oltre alle attività produttive anche l'autotrasporto così come definito all'Art. VII.12 e il commercio all'ingrosso, è attuabile solo ad avvenuta liberalizzazione del tratto autostradale A 14 bis e contestualmente alla realizzazione dello svincolo fra detto tratto e la via Piangipane così come previsto nelle Tavole di Piano. In sede di Programma-Progetto unitario dovranno essere definite anche le opere necessarie all'adeguamento di via Sentierone, e allo svincolo con la SS. n.253.
- (c7) Fino all'approvazione del Programma-Progetto unitario d'intervento di cui al primo comma, sono ammessi, per gli edifici ed impianti esistenti, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; interventi di ammodernamento, miglioramento e ristrutturazione parziale degli impianti esistenti, possono essere consentiti con approvazione della Giunta Comunale, purché inseriti in un programma di medio periodo.

#### **ART. VII.11 - ZONE D6: ZONE TERRITORIALI TERZIARIE ESISTENTI E/O IN CORSO DI ATTUAZIONE**

- (c1) Comprendono le aree a valenza territoriale con destinazione terziaria già edificate in tutto o in parte, o soggette a Piano Particolareggiato e/o Progetto Unitario previsto dal presente PRG.
- (c2) Tali zone sono articolate nelle seguenti sottozone;
- **D6.1** - direzionale, commerciale, pubblici esercizi, attività ricreative, artigianato di servizio alla persona
  - **D6.2** - servizi privati di interesse pubblico

- (c3) Nelle sottozone D6.1 e D6.2, sono sempre ammessi gli "Usi vari di tipo diffusivo (Art.II.3,punto 1) e l'artigianato di servizio ed i laboratori artigianali (Art.II.3, comma 7); per ciascuna sottozona indicata nelle tavole di P.R.G. sono prescritte specifiche destinazioni d'uso; in particolare:
- nella SOTTOZONA D6.1 è consentita la realizzazione di:
    - attività commerciali al dettaglio esclusivamente nelle aree individuate con la simbologia grafica LCn° nelle Tavole di PRG. Per le suddette localizzazioni commerciali e per quelle con autorizzazione in essere alla data di adozione della Variante "Commercio2000" , distinte nelle Tavole di PRG con simbologia E , si rimanda al Cap. XVI;
    - attività espositive, di esercizi pubblici e commercio all'ingrosso (Art.II.3, punti 3,4,5,6), di attività artigianali di servizio alla persona (Art. II.3.7) e laboratoriali (Art. II.4.3);
    - attrezzature culturali e per lo spettacolo (Art. II.3.9).
  - nella SOTTOZONA D6.2 è consentita la realizzazione di servizi privati di interesse pubblico, come definiti nel precedente Art VII.7.
- (c4) Nelle zone D6 il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, salvo diversa specificazione grafica, previo adeguamento delle opere di urbanizzazione incomplete. Sono ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro, ampliamento e sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- $U_f \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$  (nel rispetto comunque dell' $U_t \leq 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$  nel caso di aree ricadenti in strumenti urbanistici preventivi approvati o previsti dal presente PRG)
  - $H_{\text{max}} = 12,50 \text{ ml}$
  - $V_l = 0,5$
  - Distanza tra edifici =  $V_l$ ; con un minimo di ml. 10,00
  - Distanza minima dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
  - Distanza dai confini di zona =  $V_l$  con un minimo di ml. 5,00
  - Distanza dai confini di proprietà =  $V_l$  con un minimo di ml. 5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari
  - Aree pubbliche ed uso pubblico = 100% di Su di cui almeno il 50% a parcheggio
- (c5) In tutte le nuove edificazioni, nei casi di demolizione e ricostruzione e in quelli di ristrutturazione edilizia, variazione delle destinazioni d'uso fra le categorie di cui all'Art.XIII.9, dovranno essere individuati spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dall'Art.II.5 dalle relative tabelle.
- (c6) Ogni progetto edilizio al fine della salvaguardia del verde e delle alberature dovrà essere redatto in conformità a quanto prescritto all'Art. XI.7.
- (c7) Per gli usi e le attività suscettibili di attivare correnti di traffico rilevanti ai fini della fluidità e della sicurezza della circolazione (attività direzionali, artigianali, commerciali, culturali, ricettive, sportive, pubblici esercizi ecc.), il Funzionario Dirigente Responsabile, valutato l'impatto sulla viabilità e le prescrizioni del nuovo Codice della Strada, su conforme parere della C.E., può richiedere tutti quegli interventi di adeguamento, sia su area privata che su area pubblica, finalizzati al rispetto delle norme in materia di sicurezza della circolazione. Qualora si accertasse che le necessarie condizioni di sicurezza e fluidità della circolazione non possono essere garantite, è facoltà del Sindaco respingere quelle destinazioni d'uso considerate incompatibili e suscettibili di creare pericolo e intralcio alla circolazione.

## ART.VII.12 - ZONE D7: ZONE TERZIARIE DI NUOVO IMPIANTO

- (c1) Comprendono le aree a valenza territoriale a destinazione terziaria di nuovo impianto. In tali zone il Piano si attua mediante P.U.E. secondo le indicazioni riportate nelle planimetrie di P.R.G. e nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di cui ai punti successivi.
- (c2) Tali zone sono articolate nelle seguenti sottozone, indicate con apposita specifica simbologia nelle cartografie di P.R.G.;
- D7.1, direzionale, commerciale, pubblici esercizi, attività ricreative, ricettive, artigianato di servizio
  - D7.2, servizi privati di interesse pubblico
  - D7.3, autotrasporto
- (c3) Nelle sottozone D7.1 e D.7.2 sono sempre ammessi gli "Usi vari di tipo diffusivo (Art.II.3,punto 1) e l'artigianato di servizio ed i laboratori artigianali (Art.II.3, comma 7); per ciascuna sottozona indicata nelle tavole di P.R.G., con apposito numero, sono prescritte le specifiche destinazioni d'uso, corrispondenti a quelle indicate per le analoghe sottozone definite al precedente Art. VII.11, comma 2; con l'integrazione della sottozona D7.3 ove è consentita la realizzazione di servizi per l'autotrasporto e corrieri come definiti al successivo comma 6; la realizzazione di detti servizi per l'autotrasporto è ammissibile anche nella sottozona D7.1 previa deliberazione della G.M.
- (c4) Le sottozone D7.1 sono destinate alla realizzazione di nuove attività direzionali, esercizi pubblici, commercio all'ingrosso, magazzini e depositi, artigianato di servizio alla persona, attività culturali, per lo spettacolo, ricreative e ricettive e di nuove attività commerciali al dettaglio, queste ultime esclusivamente nelle aree individuate con la simbologia grafica LCn° nelle Tavole di PRG. Per le suddette localizzazioni commerciali si rimanda al Cap. XVI. Inoltre è ammessa la realizzazione di spazi espositivi, di uffici pubblici e privati, di locali per spettacoli, bar, ristoranti.  
In tali aree il PRG si attua nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- $Ut \leq 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - $Sc \leq 35\%$  di St
  - H max = m 15,50
  - VI = 0,5
  - Distanza tra edifici = VI, con un minimo di ml. 10,00
  - Distanza minima dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
  - Distanza dai confini di zona = VI con un minimo di ml.5,00
  - Distanza dai confini di proprietà = VI con un minimo di ml.5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari
  - Aree pubbliche e di uso pubblico = 100% di Su di cui almeno il 50% a parcheggio
- In tali sottozone il progetto di P.U.E. dovrà essere corredato da quanto definito all'Art. XIV.3, c5.
- (c5) Nelle sottozone D7.2, destinate alla realizzazione di servizi privati di interesse pubblico, valgono le prescrizioni di cui al precedente Art VII.7 con un  $Ut \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ; debbono essere individuate aree pubbliche e di uso pubblico in misura non inferiore alla Su complessiva.

(c6) Nelle sottozone D7.3 destinate alla realizzazione di nuove attrezzature per l'autotrasporto e corrieri, il P.R.G. si attua mediante P.U.E. Tali aree dovranno essere sistemate, recintate ed attrezzate per il parcheggio custodito degli automezzi. In esse è prescritta la sistemazione a verde, con alberi di alto fusto e cespugli, nelle fasce perimetrali aventi profondità non inferiori a m 6,00; le aree destinate al parcheggio ed alla manovra dovranno essere stabilmente pavimentate e dotate di impianti di fognatura per lo smaltimento delle acque meteoriche. E' ammessa la realizzazione di edifici destinati all'alloggio del custode (non superiore a 160 m<sup>2</sup> di S.U.) ed eventualmente ad officine, rimessaggio mezzi, uffici, stanze di riposo per gli autisti, servizi igienici, impianto di distribuzione carburanti ad uso privato, (Art. 23, Allegato A) e attività di stoccaggio delle merci purché connesse all'autotrasporto.

In tali aree il P.R.G. si attua nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Ut ≤ 0,24 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- H max = 15,50 ml

- VI = 0,5

- Distanza tra edifici = VI

- Distanza minima dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato

- Distanza dai confini di zona = VI con un minimo di ml.5,00

- Distanza dai confini di proprietà = VI con un minimo di ml.5,00 o in confine previo accordo tra i proprietari

- Aree pubbliche e di uso pubblico 20% di St di cui almeno il 60% destinato a parcheggio

In dette zone nell'ambito di PUE con zonizzazione mista D4 (artigianale-industriale di nuovo impianto) e D7.3 vale quanto definito all'Art. VII.9 c4.

(c7) In tutte le nuove edificazioni, nei casi di demolizione e ricostruzione e in quelli di ristrutturazione edilizia, variazione delle destinazioni d'uso fra le categorie di cui all'Art.XIII.9, dovranno essere individuati spazi per parcheggi privati, nella misura e con le modalità fissate dall'Art.II.5 e dalle relative tabelle.

#### **ART.VII.13 - ZONE D8: ZONE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE**

(c1) Ogni prelievo dalle falde idriche e comunque dal sottosuolo, e ogni tipo di escavazione di materiali sabbiosi, ghiaiosi ed argillosi deve ottenere l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. La richiesta di autorizzazione conterrà disposizioni e prescrizioni circa la quantità massima estraibile, i modi, i criteri di misura o valutazione, indicando in particolare i mezzi tecnici mediante i quali si potrà procedere alla estrazione, le eventuali installazioni di apparecchiature e strumenti di prova che si ritengono utili alla salvaguardia delle risorse naturali.

(c2) Le autorizzazioni di cui al presente articolo potranno essere revocate dall'Amministrazione Comunale qualora per circostanze imprevedute si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico.

(c3) Le attività relative alla coltivazione di cave di argilla, ghiaia e sabbia, possono essere esercitate nei poli individuati dal P.I.A.E. (Piano Infraregionale delle Attività Estrattive) - limitatamente a quanto consentito dall'Art. 31 comma 8 della L.R. 6/95 - e nelle aree indicate dal P.A.E. (Piano Comunale delle Attività Estrattive), nel rispetto delle Norme di Attuazione degli stessi, in applicazione delle LL.RR. n. 17/91, n. 23/93 e n. 6/95.

(c4) Lo svolgimento delle attività estrattive sarà concesso dall'Amministrazione Comunale previo assoggettamento alla procedura di verifica (screening) ai sensi dell'art. 9 della L.R. 9/99 e stipula di una convenzione corredata da un preciso programma operativo che preveda la realizzazione, a carico del concessionario, di tutte le infrastrutture e le opere necessarie per lo svolgimento dell'attività e per evitare compromissioni all'ambiente naturale ed alle risorse idriche e per garantire l'incolumità dei lavoratori. In particolare la convenzione dovrà

prevedere l'obbligo della risistemazione del terreno in maniera da garantire la regimazione delle acque meteoriche con ricostituzione del manto di terreno vegetale.

- (c5) L'attività estrattiva prevista dal P.I.A.E. e dal P.A.E. adottati nell'area di via Molinaccio sono comunque disciplinati anche da quanto definito all'Art. VII.12 (zone D5).
- (c6) Qualora più restrittive, valgono in ogni caso le norme specifiche del vigente P.A.E.
- (c7) All' interno delle aree evidenziate con la dicitura "ZONA DI COLLEGAMENTO FUNZIONALE", destinate al transito dei mezzi da e per le aree estrattive, non può essere svolta attività estrattiva.

## CAPITOLO VIII° - ZONE E: DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

### ART.VIII.1 - DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

(c1) Le zone agricole sono destinate all'esercizio delle attività agricole o di quelle connesse all'agricoltura.

Le zone agricole si suddividono in:

- E1: zone agricole normali
- E2: zone agricole di salvaguardia
- E3: zone agricole speciali

(c2) Nelle zone agricole, salve le specifiche prescrizioni di cui ai successivi Artt.VIII.2,3,4, e le prescrizioni relative le fasce di rispetto Artt. IX.3, 4, 5, 6, sono ammessi i seguenti usi:

1. Abitazioni agricole

Tale uso è riservato ai soggetti aventi i requisiti di cui all'Art.40 della L.R.n.47/78 e 23/80; cioè coltivatori diretti proprietari e coltivatori diretti affittuari e imprenditori agricoli a titolo principale e loro familiari ai sensi della L.R.n.18/77, con le specifiche limitazioni ivi previste. L'uso comprende oltre agli spazi abitativi veri e propri, anche gli spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine, piccoli depositi, etc.).

2. Edifici colonici posti in zone agricole, ma recuperati o recuperabili ad uso di civile abitazione o ad altri usi compatibili ai sensi dell'Art. 17 della L.R. 6/95, e abitazioni sparse destinate ad uso civile antecedentemente al 25.3.1985 e/o autorizzato ai sensi della L.47/85 o di altri provvedimenti di legge in tema di sanatoria edilizia.  
Non sono previste limitazioni relative ai requisiti dei soggetti di intervento.

3. Fabbricati di servizio, aziendali o interaziendali

Tale uso comprende depositi di attrezzi e di materiali connessi con l'esercizio dell'attività agricola, rimesse per macchine agricole, ed analoghe costruzioni assimilabili, al servizio di aziende singole od associate. Comprende anche piccoli ricoveri per allevamento zootecnico, di dimensione non superiore a: 150 m<sup>2</sup> se per bovini o equini, 50 m<sup>2</sup> se per animali di bassa corte, 30 m<sup>2</sup> se per suini, salvo parametri più restrittivi definiti dalle norme igienico-sanitarie.

4. Serre con strutture fisse per floricoltura e orticoltura intensive di tipo aziendale.

5. Allevamenti zootecnici di tipo aziendale o interaziendale.

Tale uso comprende allevamenti zootecnici di dimensione superiore a quella prevista dal precedente punto 3, aventi carattere aziendale o interaziendale (tale carattere ricorre quando l'alimentazione del bestiame è effettuabile almeno per il 25% con foraggio di produzione aziendale; tale condizione deve essere opportunamente documentata all'atto di richiesta di permesso di costruire o di presentazione di D.I.A./S.C.I.A. Sono assimilabili alla categoria suddetta anche il pensionamento-ricovero di animali domestici (cani, gatti ...). Sono compresi nell'uso anche gli edifici di servizio, depositi, uffici ed eventuale alloggio per il personale di custodia, per quest'ultimo sino ad occupare una S.U. massima complessiva di 160 m<sup>2</sup>.

6. Allevamenti zootecnici di tipo industriale

Tale uso comprende allevamenti zootecnici aventi dimensione superiore a quella prevista dal precedente punto 3 qualora l'alimentazione del bestiame sia effettuata con foraggio prodotto dall'azienda in quantità inferiore al 25%. Sono compresi nell'uso anche gli edifici di servizio, depositi, uffici ed alloggi per il personale alle stesse condizioni di cui al precedente punto 5.

7. Impianti per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici (cantine sociali o aziendali, disidratatori, caseifici, sociali o aziendali frigo, etc.) annessi ad aziende o consorzi di aziende che lavorano prevalentemente prodotti propri, centri



aziendali di servizio alle aziende agricole per lo stoccaggio e la commercializzazione all'ingrosso dei prodotti agricoli e le relative strutture complementari, comprese le abitazioni per il personale di custodia queste ultime con una Su massima complessiva di 160 m<sup>2</sup>. Non sono invece comprese attività meramente industriali che rientrano nell'uso di cui al precedente Art. II.4, punto 1.

8. Impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo  
In tale uso sono comprese le strutture per impianti tecnici e tecnologici quali silos, depositi, serbatoi, rimesse ed officine per macchine agricole, queste ultime solo se appartenenti ad una azienda o a più aziende associate; è compreso inoltre un alloggio per il titolare o il personale di custodia, con una Su massima di m<sup>2</sup> 160.
9. Altre opere di trasformazione del territorio agricolo  
In tale uso sono comprese opere di trasformazione del territorio (quali movimenti di terra, sbancamenti e scavi a fini colturali, realizzazione di canali e bacini, perforazioni di pozzi, etc.), finalizzate all'attività agricola ma eccedenti le normali operazioni agronomiche
10. Attività di agriturismo così come definita dalla legislazione nazionale e regionale limitatamente, per gli usi di tipo abitativo e ricettivo, agli edifici esistenti sul fondo con caratteristiche funzionali e compatibili a tali usi.
11. Installazione di elettrodotti, metanodotti, gasdotti, impianti di irrigazione, acquedotti e relative stazioni di trasformazione o pompaggio e depositi speciali e/o pericolosi previa approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale;
12. Parchi agricoli così come definiti nello specifico Piano di Settore del Verde e attività per il tempo libero correlate.

(c3) Gli interventi su edifici esistenti o di nuova costruzione, ove ammessa, nell'ambito delle zone agricole, dovranno essere attuati facendo riferimento alle principali caratteristiche dell'edilizia rurale esistente e storicamente consolidata, anche con l'utilizzo di nuovi materiali. Tali caratteristiche dovranno essere precisate dalla Commissione per la Qualità Architettonica e del paesaggio anche su proposta dell'Ufficio Tecnico. La relazione illustrativa del tecnico progettista dovrà evidenziare quali caratteristiche siano state prese a riferimento e come siano state reinterpretate. Nelle nuove costruzioni non sono comunque ammessi rilevati artificiali.

Il recupero di edifici preesistenti può essere consentito alle aziende agricole per rispondere alle esigenze di alloggiamento di lavoratori stagionali (foresterie), previa sottoscrizione di atto d'obbligo registrato e trascritto con cui l'azienda agricola stessa si impegna ad utilizzare l'immobile per la sola funzione consentita, a non frazionare l'immobile in diverse unità abitative e a garantire l'esistenza di condizioni minime di infrastrutturazione (allacciamento alla rete idrica ed elettrica, allacciamento alla rete fognaria o, in assenza, sistema di depurazione dei reflui adeguato alle prescrizioni igieniche) o all'impegno dell'interessato ad adeguarle a propria cura e spesa.

- (c4) Gli edifici esistenti non più destinati o non più destinabili funzionalmente a residenza agricola, di cui al precedente comma 2, punto 2, possono essere utilizzati con variazione dell'uso originario, compatibilmente con le caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, purché si provveda alla variazione nella iscrizione catastale ai sensi della L. n. 133 del 26.2.94, per:
- a) residenza civile permanente e relativi servizi (Art. II.2, comma 1);
  - b) residenza collettiva (Art. II.2, comma 2);
  - c) direzionale, complessi terziari (Art. II.2, comma 2), purché non comportino impatti negativi sul contesto ambientale (es. disordinati depositi di merci all'aperto);
  - d) pubblici esercizi ed attività culturali - sportivo ricreative (Art. II.3, commi 4, 9 e 12) con esclusione di locali ad alta affluenza di pubblico (cinema, sale da ballo, ecc.);



- e) attività ricettive di tipo alberghiero (Art. II.3, comma 11);
- f) attività sociosanitarie e assistenziali (Art. II.3, comma 13);
- g) cliniche e/o ambulatori per animali e relativi servizi, anche con possibilità di soggiorno temporaneo degli animali;
- h) attività di servizio alla produzione agricola quali attività artigianali, di magazzino e deposito, purché in edifici non già destinati ad abitazione, purché non comportino impatti negativi sul contesto ambientale (es. disordinati depositi di merci all'aperto);
- i) attività di servizio e laboratori artigianali (Art. II.3, comma 7).

Negli edifici di servizio con originaria funzione diversa da quella abitativa la residenza di cui ai precedenti punti a), b) ed e) è ammessa solo per gli edifici di valore tipologico e documentario e per gli edifici di servizio aventi tipologia consona alla funzione abitativa anche non tutelati purché edificati prima del 1950; in quelli privi di valore (ad es. i capannoni o magazzini agricoli e le stalle di epoca recente) sono ammesse le attività di cui ai punti c), d), g), h) e servizi alla residenza, purché compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche e compatibili con il contesto ambientale.

Per il recupero ad uso residenziale in edifici non tutelati gli elaborati di progetto, in sede di istanza edilizia, dovranno essere accompagnati dai seguenti elaborati di analisi storico-critica:

- esauriente rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione della data di edificazione, delle eventuali stratificazioni e aggiunte. Il rilievo deve comprendere planimetrie, prospetti, sezioni, finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, etc.);
- ampio repertorio di ogni elemento tipologicamente significativo, relativo allo spazio interno ed esterno;
- documentazione fotografica a colori, comprendente immagini del contesto di inserimento dell'unità edilizia;
- documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione nel tempo, anche con note storico-critiche;
- documentazione catastale e/o fotografica storica.

La ammissibilità della destinazione residenziale dovrà essere validata dal Responsabile del Servizio Edilizia, sentito il parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento di tipo A/B, ristrutturazione edilizia senza variazione della sagoma e comunque nel rispetto di quanto definito ai successivi commi 7, 8, 9 per gli edifici di valore tipologico-documentario o di potenziale valore tipologico-documentario. Non è consentito il recupero di ogni manufatto precario, abusivamente edificato, che va demolito.

Il recupero e riuso devono comunque avvenire conservando e rispettando le principali caratteristiche strutturali, tipologiche e morfologiche; è ammesso il parziale tamponamento delle parti aperte dei fienili purché resti leggibile la struttura e conformazione originaria.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro fascia di rispetto stradale, ferroviaria e degli elettrodotti, è ammessa anche la demolizione e ricostruzione fuori fascia nei limiti della volumetria esistente, per quelli di valore tipologico documentario ciò è ammesso nei limiti definiti al successivo comma 8.

La non funzionalità dell'edificio esistente all'attività agricola è accertata sulla base dei criteri seguenti:

- a) Quando l'edificio rurale risulta non utilizzato (come residenza permanente) da operatori agricoli e non sia stato declassificato a servizi rurali in relazione a nuovi interventi edilizi;

- b) Quando l'edificio rurale risulta non abitato per morte e/o pensionamento (invalidità o anzianità) con trasferimento del conduttore;
- c) Quando sul fondo esistono più abitazioni coloniche e una o più risultino non più necessarie e funzionali ai fini della conduzione agricola; dette abitazioni possono essere stralciate dal fondo originario, conservandone comunque non meno di una a servizio del fondo;
- d) Quando i fabbricati di servizio annessi risultano inutilizzati dall'operatore agricolo.

Le superfici utili così destinate vanno sottratte all'edificabilità del fondo residuo ai fini edificatori di cui all'Art. VIII.2, comma 4 e Art. VIII 3, comma 4, nel rispetto comunque di quanto disposto dall'Art. A-21, comma 3 e 4 della L.R. 20/2000.

Ad ogni edificio così destinato viene associata un'area di proprietà di Sf pari al massimo a 10.000 m<sup>2</sup>.

Gli interventi di recupero per funzioni diverse da quelle agricole è condizionato all'esistenza di condizioni minime di infrastrutturazione (allacciamento alla rete idrica ed elettrica, allacciamento alla rete fognaria o, in assenza, sistema di depurazione dei reflui adeguato alle prescrizioni igieniche, idonea viabilità di accesso all'edificio asfaltata o in terra battuta stabilizzata).

In particolare le attività che richiamino pubblico come quelle ricettive o ristorative o ricreative, sono condizionate all'esistenza di condizioni di infrastrutturazione adeguate all'utenza prevedibile o all'impegno dell'interessato ad adeguarle a propria cura e spesa.

Il recupero delle corti tutelate e non tutelate ma edificate prima del 1950, in particolare di quelle integre nella loro configurazione originaria, deve avvenire conservando l'unitarietà e le caratteristiche dello spazio aperto della corte; possono essere realizzate chiusure e frazionamenti di questo spazio con rete metallica e/o siepe.

Il numero massimo di unità immobiliari ricavabili ad uso residenziale da ogni edificio esistente va relazionato alle tipologie di corte:

1. Per le tipologie più diffuse di corti rurali storiche (sia il tipo a due corpi di fabbrica separati, sia il tipo ad elementi uniti affiancati) il numero massimo di alloggi complessivamente ricavabili è pari a 4, di cui non più di 2 nell'edificio ex abitativo o porzione ex abitativa e non più di 2 nel recupero della stalla-fienile;
2. per le tipologie di particolari dimensioni e caratteristiche tipologiche il numero massimo di alloggi complessivamente ricavabili verrà valutato in sede di istanza edilizia. L'intervento, verificato dal Responsabile del Servizio Edilizia, sentito il parere della Commissione Consiliare preposta e della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale con apposito atto deliberativo.

In tutti gli interventi di recupero e riuso dovranno essere realizzati adeguati spazi accessori (autorimesse, ricovero attrezzi ed arredi da giardino) in numero minimo di 1 per unità abitativa realizzata.

- (c5) Per le abitazioni agricole esistenti al 25.03.1985 di cui al precedente comma 2 punto 1, che hanno esaurito la loro capacità edificatoria (ad eccezione di quelle ricadenti in fasce di rispetto di cui al successivo c6 e ai successivi Art. IX.3, IX.5 e IX.6) è consentito un ampliamento una tantum - qualora non già ottenuto in precedenza - fino ad un massimo di m<sup>2</sup> 80 di Su, per miglioramento delle condizioni abitative, fermo restando che la Superficie utile max non potrà eccedere i 500 m<sup>2</sup>.
- (c6) Per le abitazioni agricole esistenti al 25.03.1985, ricadenti in fascia di rispetto stradale, ferroviaria, degli elettrodotti, di cui ai successivi Art. IX.3, IX.4 e IX.5, che hanno esaurito la loro potenzialità edificatoria, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e

ricostruzione dell'edificio fuori fascia di rispetto a parità di Volume purché trattasi di edificio privo di valore da accertarsi sulla base di specifica documentazione, salvo quanto consentito per gli edifici di valore tipologico-documentario al successivo comma 8; è ammesso inoltre nel caso di conservazione dell'edificio all'interno della fascia un ampliamento una tantum, qualora non già ottenuto in precedenza, in aderenza al lato più lontano dall'elemento da tutelare, non superiore a 80 m<sup>2</sup> di Su fermo restando una Superficie Utile max di m<sup>2</sup> 500; analogamente è consentita la sopraelevazione dell'abitazione esistente o corpi aderenti alla stessa, al solo fine di adeguare l'altezza dei vani al minimo di legge, purché non distinto dal confine stradale meno di 5 ml. per le strade comunali e di ml. 10,00 per le strade provinciali e statali. Detta possibilità di ampliamento per i fabbricati ex rurali di cui al precedente comma 4, e per i fabbricati di valore tipologico - documentario di cui al c7, è ammessa nei limiti di cui al terzo capoverso del precedente comma 4. Per le abitazioni civili esistenti al 25.03.85 è comunque consentito quanto definito al successivo art. VIII.2, c8 e VIII.3 c5.

- (c7) Nelle tavole di P.R.G. sono individuati con apposita simbologia (asterisco) gli edifici e/o insediamenti di valore tipologico/documentario ricadenti in zona agricola.

Su tali edifici, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo A/B, ripristino tipologico. L'aumento di superficie utile, a fini abitativi, è ammesso mediante l'utilizzazione di eventuali sottotetti o doppi volumi e cambio di destinazione d'uso di fabbricati di servizio quali stalle, cantine, fienili, annesse all'abitazione esistente, in conformità a quanto definito al precedente c4.

Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia interna, e di ricomposizione dei volumi esistenti senza loro incremento, né aumento dell'altezza massima, salvo quanto consentito al successivo comma 8; detti interventi dovranno rispettare i caratteri tipologici e morfologici peculiari delle case coloniche (sistemazione planimetrica nella corte, tipologia edilizia, materiali, finiture) rispetto ai quali gli schemi allegati alle presenti Norme costituiscono un abaco di riferimento con funzioni di indirizzo. Tale abaco potrà essere utilizzato, quale indirizzo progettuale, anche per l'ampliamento e la sopraelevazione di edifici non classificati di valore tipologico, ma comunque ritenuti meritevoli di conservazione morfologica da parte della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

Gli interventi dovranno inoltre prevedere la conservazione dei materiali e finiture originari, la sistemazione planimetria della corte, la conservazione di tutti gli annessi esterni (fienili, barchesse, forni, pozzi, ecc.), la conservazione e la reintegrazione delle alberature autoctone di pregio, la rimozione degli elementi incongrui con i caratteri tipologici peculiari della zona.

Tali edifici a far data dall'adozione del presente piano non possono più essere declassati a servizi.

Gli edifici di cui al presente comma già declassati a servizi alla data di adozione del presente P.R.G. se recuperati, possono essere utilizzati come ulteriore abitazione civile e/o rurale anche se eccedenti il limite max di Su già utilizzato, e comunque alle condizioni definite al precedente c4.

- (c8) Tutti i progetti relativi agli interventi di cui al comma precedente dovranno essere corredati da un elaborato di analisi relativa all'edificio principale ed agli annessi, che evidenzii gli elementi di valore tipologico e/o documentario da conservare.

Sulla base di tale elaborato, il competente Ufficio Tecnico Comunale, sentita la C.Q.A.P., potrà motivatamente escludere in tutto o in parte i suddetti edifici e/o complessi dalle prescrizioni di cui al comma precedente, quando non risultino gli elementi di valore tipologico e/o documentario ipotizzati, o consentire anche la ricostruzione previa demolizione parziale o totale, anche fuori fascia di rispetto stradale, purché questa avvenga a parità di volume e riproponendo l'assetto tipologico e morfologico originario ai sensi dell'Art. XIII.7, ciò solo qualora l'edificio presenti condizioni statiche totalmente compromesse e documentate da

specifica perizia tecnica giurata, in tal caso si opera nei modi definiti all'Art. XII.4, comma 3, punto b).

- (c9) Gli edifici e/o complessi rurali, già risultanti nelle mappe catastali del 1928, che da una prima analisi non evidenziano particolari caratteristiche tipologiche e/o le caratteristiche originarie risultano in parte compromesse, vengono considerati di possibile valore tipologico-documentario e sono individuati con apposita simbologia (punto) nelle tavole di PRG. Sulla base degli elaborati di analisi storica di cui al comma precedente potrà essere confermato o meno dall'Ufficio Tecnico Comunale, sentita la C.Q.A.P., il valore tipologico e/o documentario dell'edificio e/o complesso; in caso di conferma valgono le norme di cui al comma 7 precedente. Detto valore potrà essere riconosciuto secondo le procedure sopra indicate, anche su proposta dei singoli privati purché l'edificio risulti esistente nelle mappe catastali del 1928.

Sono inoltre soggetti a tutela e/o recupero dello stato di fatto qualora rivestano valore tipologico-documentario, gli annessi quali edicole, forni, pozzi e ricoveri animali, la sistemazione a verde delle corti interne ed esterne e le alberature.

- (c10) Qualora l'intervento conservativo sugli edifici rurali di valore tipologico - documentario e di possibile valore tipologico - documentario, sia realizzato a fini abitativi dai soggetti aventi titolo di cui al precedente comma 2 - punto 1, le superfici utili così recuperate saranno computate, ai fini del calcolo dell'edificabilità complessiva ammessa sulla Sf aziendale per usi abitativi, solo al 50%.

- (c11) E' consentito l'asservimento di aree dello stesso proprietario, fino al raggiungimento delle superfici minime di intervento previste dal presente articolo. L'asservimento dovrà concernere aree in zone E e dovrà essere effettuato mediante atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto. Gli edifici rurali esistenti sono vincolati ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto documentato dallo stato di fatto catastale alla data del 28.11.73. Il frazionamento riguardante un podere con sovrastante fabbricato sarà valido, ai fini del rilascio di permesso di costruire per nuove abitazioni rurali su entrambi i fondi formatisi, soltanto se in entrambe le due unità poderali siano rispettati rapporti e dimensioni minime previste nei successivi articoli VIII.2 e VIII.3. Le richieste di permesso di costruire in zona agricola devono essere sempre corredate di certificato catastale storico relativo a tutti i mappali costituenti il fondo.

- (c12) A servizio di aree agricole adibite ad orti, anche di proprietà di non imprenditori agricoli, aventi superficie di modeste dimensioni, è consentita l'installazione di un solo servizio agricolo, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) per orti aventi dimensioni inferiori o uguali a 3000 m<sup>2</sup> un solo servizio avente superficie utile max di 12,00 m<sup>2</sup>;
- b) per orti aventi dimensioni superiore a 3000 m<sup>2</sup> ed inferiori o uguali a 10.000 m<sup>2</sup> un solo servizio avente superficie utile max di 30,00 m<sup>2</sup>;
- c) non sono ammesse recinzioni interne all'area;
- d) il servizio dovrà essere costruito interamente in legno (compresa la copertura e l'eventuale infisso) e ad uso esclusivo di ricovero attrezzi; il pavimento dovrà essere facilmente rimovibile o interra battuta, non potrà essere costruito nell'ambito di fasce di rispetto stradale e/o da pertinenze consorziali; non sono ammessi pensiline, porticati, invasi, tettoie, tendoni, piazzali.

- (c13) Ogni progetto edilizio al fine della salvaguardia delle zone d'acqua dovrà essere redatto in conformità a quanto prescritto dall'Art. XI.8 comma 6.

## ART. VIII.2 - ZONE E1: AGRICOLE NORMALI

(c1) In tali zone sono consentiti tutti gli usi di cui al precedente Art VIII.1, con esclusione di nuovi allevamenti zootecnici suinicoli di tipo aziendale, interaziendale ed industriale di cui ai punti 5 e 6 dell'Art. VIII.1 comma 2; sono ammessi esclusivamente trasferimenti e rilocalizzazioni di allevamenti esistenti che non rispettino le distanze minime dai centri abitati, secondo le modalità definite al successivo Art. VIII.4. Gli allevamenti esistenti di tipo aziendale, interaziendale ed industriale sono individuati nelle Tavole di P.R.G. ed appartengono alla sottozona E3.1, di cui al successivo Art.VIII.4.

Sono inoltre consentite aree per esposizione e rimessaggio roulotte, natanti, imbarcazioni, campers e simili; sono ammesse secondo quanto definito all'Art. IX.3, comma 18, purché non si prevedano nuove costruzioni.

(c2) In tali zone il P.R.G. si attua mediante:

1. Piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata;

2. Piani di sviluppo aziendale ed interaziendale di iniziativa privata, proposti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale, nonché da forme associative o consortili aventi quale scopo di contribuire all'innovazione, all'incremento ed al miglioramento della produzione agricola, nonché alla predisposizione e gestione dei servizi utili all'agricoltura ed alle iniziative di carattere sociale e culturale nell'interesse degli agricoltori, che stabiliscono, in funzione delle reali necessità produttive delle aziende, la quantità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari al loro sviluppo;

3. Permesso di Costruire gratuito in conformità alle norme del P.R.G., nei soli casi di cui all'Art. 9 della Legge 28.1.77 n.10;

4. Permesso di Costruire oneroso in conformità alle norme del P.R.G. in tutti gli altri casi previsti dalle presenti norme e non compresi nella concessione gratuita;

5. Denuncia di inizio Attività per gli interventi previsti dalla Legge e dalle presenti norme

Gli interventi previsti nei piani di cui ai punti 1. e 2. sono comunque sottoposti alla procedura di permesso di costruire o D.I.A. / S.C.I.A. ai sensi di Legge e delle presenti norme.

(c3) Nelle zone agricole normali, nel rispetto di quanto previsto al successivo comma 7, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, demolizione con o senza ricostruzione e nuova costruzione.

(c4) In detti casi, salvo che per la M.O. e M.S. e per quanto ammesso sugli edifici esistenti ai sensi del precedente Art. VIII.1, commi 4, 5, 6, 7, 9 e 10, vanno rispettati i seguenti indici e parametri, fermo restando quanto disposto in merito alla superficie aziendale d'intervento al successivo comma 7:

- H max = ml. 9,00 (fatta eccezione per i silos o parti di impianti tecnologici per i quali non vengono posti limiti di altezza)

- VI = 0,5

- Distanza minima dalle strade = ml. 20,00 o superiore se ed in quanto prescritto dal Codice della Strada o da prescrizioni grafiche di P.R.G. Tale distanza è riconducibile a ml. 10,00 da viabilità vicinale, podereale e comunale di valenza esclusivamente locale

- Distanza minima dai confini di zona e di proprietà = ml. 8,00

a) per gli usi di abitazioni agricole (Art. VIII.1, comma 2, punto 1)

$U_f \leq 90 \text{ m}^2/\text{Ha}$  per i primi 3 Ha, con un incremento di  $20 \text{ m}^2/\text{Ha}$  per i successivi fino a 10 Ha, e di  $10 \text{ m}^2/\text{Ha}$  per la rimanente Sf, con un max di  $\text{m}^2 500$  di Su;



b) per i servizi e gli impianti di cui al precedente Art. VIII.1, comma 2, punti 3, 7, 8:

$U_f \leq 250 \text{ m}^2/\text{Ha}$  per i primi 4 Ha, con un incremento di  $50 \text{ m}^2/\text{Ha}$  per i successivi fino a 10 Ha, e di  $10 \text{ m}^2/\text{Ha}$  per la rimanente Sf; per i fondi aventi superficie massima di  $5.000 \text{ m}^2$  è consentita solo l'installazione di un servizio agricolo ad uso esclusivo di ricoveri attrezzi - materiali - macchine e simili aventi una superficie pari a  $U_f \leq 0,005 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , fermo restando che non è ammessa la realizzazione di alcun servizio per i fondi frazionati posteriormente alla data di adozione del presente piano e aventi superficie inferiore ai  $10.000 \text{ m}^2$ , salvo quanto consentito all'Art. VIII.1, comma 12 relativamente alle aree adibite ad orti.

c) per gli allevamenti di cui al precedente Art. VIII.1, comma 2, punti 5 e 6 valgono gli indici del punto b) precedente, ridotti al 40%, salvo che per quelli equini ai quali non si applica detta riduzione e nel rispetto di quanto previsto dal successivo Art.VIII.4 comma 2 bis per gli allevamenti suinicoli. Per i nuovi fabbricati destinati alla stabulazione, la distanza minima dai confini di proprietà e di zona e dagli edifici residenziali della stessa azienda è di ml. 30. Le distanze dei nuovi allevamenti - come definiti ai punti 5 e 6 dell'Art. VIII.1, c2 - da abitazioni di terzi e da nuclei e centri abitati sono quelle definite dal successivo Art. VIII.4 comma 3 incrementate del 50% e comunque nel rispetto delle distanze definite dal Regolamento d'Igiene se più restrittive. Dovranno essere previste opportune fasce di verde di filtro lungo il perimetro dell'insediamento.

d) per le serre (Art. VIII.1, comma 2, punto 4):

-  $U_f \leq 4000 \text{ m}^2/\text{Ha}$  per i primi 2 Ha,  $2000 \text{ m}^2/\text{Ha}$  per il successivo ettaro,  $1000 \text{ m}^2/\text{Ha}$  per la rimanente Sf;

(c5) I sopra citati indici di utilizzazione fondiaria possono essere superati in sede di Piano di sviluppo aziendale o interaziendale; gli incrementi devono essere strettamente correlati alle esigenze produttive dell'azienda e/o aziende se ed in quanto documentate.

Il piano di sviluppo aziendale deve contenere i seguenti elementi:

- a) descrizione della situazione aziendale nel corso dell'anno precedente la domanda;
- b) obiettivo di reddito previsto in relazione alla manodopera presente in azienda alla fine del piano;
- c) orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli in relazione ai tempi di lavoro programmati;
- d) condizioni di commercializzazione previste;
- e) programma di investimenti e piano dei finanziamenti;
- f) elementi di prova di reale disponibilità, nei tempi utili, delle terre che si intendono acquisire o con le quali si vuole ampliare la superficie aziendale.

Il Piano di sviluppo aziendale ed interaziendale, deve essere corredato dai progetti edilizi delle opere necessarie, con indicata descrizione, dimensione e destinazione d'uso di tutti i fabbricati esistenti, di quelli che si intendono recuperare, di quelli da demolire, di quelli da edificare, nonché descrizione, dimensione, destinazione d'uso degli spazi inedificati di pertinenza.

L'approvazione, da parte del Consiglio Comunale, del Piano di Sviluppo Aziendale è subordinata alla preventiva presentazione di atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, da cui si rilevi, a carico del soggetto attuatore, i seguenti obblighi:

- allaccio dei propri servizi alle reti tecnologiche esistenti;
- ottenimento dell'autorizzazione per le aperture di eventuali accessi carrai e non presso l'Ente proprietario della viabilità principale;
- gestione dei locali in forma diretta o attraverso società collegate, secondo le destinazioni d'uso ammesse;
- rispetto di tutte le prescrizioni impartite dall'Amministrazione comunale o da altri Enti interessati e coinvolti nel procedimento di istruttoria del progetto del Piano di Sviluppo e dei successivi progetti edilizi;

- in caso di trasferimento aziendale, esecuzione di caratterizzazione dei terreni e delle aree occupate ed eventuale bonifica dei siti ove ne ricorresse la necessità.

Nel caso in cui si tratti di delocalizzazione di azienda esistente, l'approvazione del Piano di Sviluppo e la realizzazione delle nuove attività sono subordinate a specifico Accordo di Programma per l'individuazione della soluzione urbanistica più idonea.

Il Piano di Sviluppo Aziendale è reso esecutivo con specifica Convenzione tra il soggetto privato e l'Amministrazione Comunale da stipularsi nei tempi e nei modi che verranno contestualmente disciplinati.

La Convenzione deve contenere:

- tempi e modi di realizzazione dell'intervento, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione;
- i casi di decadenza della validità del Piano di Sviluppo.

L'intervento deve successivamente essere sottoposto a necessari titoli edilizi abilitativi.

- (c6) L'unità minima d'intervento è costituita dall'intera azienda agricola oppure, per gli interventi di cui al precedente Art. VIII.1, comma 2, punti 3, 5 e 7, dalla superficie delle aziende consorziate. In ogni caso alle residenze degli addetti alla conduzione dell'azienda dovranno essere asservite tutte le unità poderali concorrenti alla definizione dell'edificabilità ammessa.
- (c7) Gli interventi di demolizione e ricostruzione, di nuova edificazione, ampliamento e/o sopraelevazione di abitazioni agricole non sono ammessi per superfici aziendali di superficie inferiore a 4 Ha, risultanti da frazionamenti successivi al 28.11.1973, salvo nel caso di unità poderali, che risultino da stralci a favore di mezzadri ed affittuari nei modi definiti al successivo Art. VIII.3 c7, o qualora il frazionamento sia avvenuto per la realizzazione di opere o infrastrutture pubbliche.
- (c8) Per le case di civile abitazione esistenti e a tal uso adibite alla data del 25.3.1985, e/o a tal uso autorizzate ai sensi della L. 47/85 o di altra legge in tema di sanatoria edilizia e comunque per quelle accatastate all'urbano alla data del 25.3.85, con esclusione dei fabbricati di cui al precedente Art. VIII.1 commi 4, 7 e 9, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione, di ampliamento e sopraelevazione, previa iscrizione al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, con i seguenti indici:
- $U_f \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , computabile su lotto massimo virtuale di  $\text{m}^2$  700 da individuarsi da parte della proprietà;
  - Altezza massima dell'edificio = ml.7,50;
  - Distanza minima dai confini di proprietà ml.5,00;
  - Distanza dalle strade secondo D.I. n. 1404 dell'1.4.1968, integrate e modificate dalle norme del Codice della Strada al momento della loro effettiva entrata in vigore (Art. IX.3, comma 10);
  - Il numero delle unità abitative esistenti è incrementabile di una sola unità.

Nel caso di ampliamento e sopraelevazione e/o di demolizione e ricostruzione il lotto massimo asservito all'edificio dovrà ricadere nell'ambito della proprietà dell'edificio preesistente; salvo che per i casi di demolizione e ricostruzione di edifici ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale, ferroviaria, degli elettrodotti di cui ai successivi Artt. IX.3, IX.4 e IX.5 e degli allevamenti di cui all'Art. VIII.4 comma 3, per i quali è ammessa la ricostruzione in un lotto virtuale localizzato al di fuori della fascia di rispetto, anche in area di successiva acquisizione.



In tali casi è comunque applicabile la riduzione della distanza dal confine stradale ammessa ai sensi dei commi 2 bis e 2 ter dell'Art. 26 del Regolamento al Nuovo Codice della Strada (si veda nota n. 1 all'Art. IX.3, c.10), ferma restando una distanza minima di ml. 10,00 per le "strade locali (tipo F)".

### **ART.VIII.3 - ZONE E2: AGRICOLE DI SALVAGUARDIA**

(c1) Le zone agricole di salvaguardia sono destinate sia all'esercizio delle attività agricole, che alla salvaguardia del paesaggio agrario, e alla tutela dall'espansione urbana dei centri abitati.

In rapporto alla loro morfologia ed alle esigenze di tutela esse si articolano nelle seguenti sottozone, distinte nelle planimetrie di P.R.G. con specifica zonizzazione e numerazione:

- E2.1 - di salvaguardia del paesaggio agrario;

- E2.2 - di salvaguardia dei centri abitati;

(c2) Nelle zone agricole di salvaguardia, sono consentiti gli usi di cui al precedente Art. VIII.1 comma 2, punti 1, 2, 3, 4, 5 e 6 (limitatamente ad allevamenti di selvaggina e per animali domestici: cani, gatti e da pelliccia) 9, 10, 11.

(c3) Nelle zone in oggetto il P.R.G. si attua secondo quanto previsto ai commi 2 e 3 del precedente Art. VIII.2, salvo quanto specificato nei commi successivi per quanto riguarda le opere al servizio dell'agricoltura.

(c4) Nelle sottozone E2.1, E2.2 eventuali nuovi edifici per abitazioni agricole o per servizi all'abitazione, od ampliamenti e sopraelevazioni di abitazioni agricole e servizi, potranno essere realizzati solo in un intorno di m 50,00 dal perimetro della casa colonica esistente e/o dei servizi agricoli esistenti. Tale vincolo di distanza non vale per gli edifici di cui al successivo comma 7 e per quelli ricadenti globalmente all'interno delle fasce di rispetto stradali, ferroviarie, degli elettrodotti e degli allevamenti zootecnici (Art. IX.3, IX.4, IX.5, e VIII.4 c3).

Nelle medesime sottozone, per i fondi sprovvisti di residenza è consentita la costruzione di una abitazione agricola alle condizioni di cui al precedente capoverso, purchè i fondi stessi siano di superficie non inferiore ai 5 Ha e non risultanti da frazionamenti successivi al 25.3.1985.

In tali zone valgono i seguenti indici:

a) per le abitazioni (Art. VIII.1, comma 2, punto 1):

-  $U_f$  = come per le zone E1 (Art. VIII.2, c.4) con una riduzione dei valori del 20% fino ad un max di 400 m<sup>2</sup>.

b) per gli edifici e le attrezzature non residenziali (Art. VIII.1, comma 2, punto 3):

-  $U_f$  = come per le zone E1 (Art. VIII.2, c.4) con una riduzione dei valori del 20%

Per i punti a) e b) si applicano i parametri indicati nel precedente Art. VIII.2, c.4 punto e).

Tali indici possono essere superati in sede di Piano di sviluppo aziendale come previsto al comma 5 del precedente Art. VIII.2.

In dette sottozone qualsiasi nuova edificazione di abitazione colonica è ammessa solo dopo che siano state recuperate ad uso colonico quelle preesistenti sul fondo alla data di adozione del presente P.R.G. salvo quanto ammesso per gli edifici non più funzionali all'attività agricola del precedente Art. VIII.1, c4; non è ammessa la declassificazione a servizi di abitazioni coloniche esistenti.

Nelle sottozone E2.1 qualsiasi nuova edificazione deve armonizzarsi con le caratteristiche peculiari del paesaggio agrario esistente e deve rispettare inoltre quanto già definito all'Art. VIII.1 c.3.

- (c5) Per le case di civile abitazione esistenti e a tal uso adibite alla data del 25.03.1985, o cui detto uso è stato autorizzato ai sensi della L. 47/85 o di altra legge in tema di sanatoria edilizia e comunque per quelle accatastate all'urbano alla data del 25.3.85, ricadenti in zona agricola di salvaguardia vale quanto previsto al comma 8 del precedente Art. VIII.2 su un lotto massimo virtuale = m<sup>2</sup> 600, con esclusione dei fabbricati di cui al precedente Art. VIII.1, commi 4 - 7 e 9.
- (c6) Per le abitazioni agricole esistenti valgono le prescrizioni di cui al precedente Art. VIII.1, commi 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10. E' inoltre ammesso quanto definito all'Art. IX.3, c.18.
- (c7) Nelle zone agricole E2, è comunque consentita, in deroga a quanto previsto dal precedente comma 6, la costruzione di una abitazione agricola e relativi servizi a favore di mezzadri o affittuari aventi i requisiti di cui all'Art.40 della L.R. n.47/78 e n. 23/80, che siano divenuti proprietari di fondi, con superficie anche inferiore ai 5 Ha, entro il 31.12.94, a condizione che:
- il contratto agrario sia iniziato prima dell'entrata in vigore della Legge 2.5.82 n.203 (6.5.82)
  - il conduttore debba abbandonare il fondo coltivato per termine del contratto, ai sensi dell'Art.1 della Legge 203/82 entro il 10.11.1994 se mezzadro, ed entro il 10.11.1997 se affittuario
  - il fondo non possieda alcuna abitazione rurale
  - il mezzadro o affittuario non siano in possesso di altri fondi per i quali è consentita la costruzione di nuove abitazioni rurali.

#### **ART.VIII.4 - ZONE E3: AGRICOLE SPECIALI**

- (c1) Tali zone, indicate dal piano con specifica perimetrazione e numerazione, sono destinate a particolari attività connesse all'agricoltura, già esistenti (E3.1, E3.2) e/o di possibile nuovo impianto (E3.3), che sono compatibili con le caratteristiche complessive del territorio agricolo, ma risultano anomale e/o specialistiche rispetto alle esigenze produttive e/o ambientali delle zone agricole normali e delle zone agricole di salvaguardia di cui ai precedenti articoli.

In caso di loro dismissione l'area dovrà essere recuperata agli usi agricoli di cui all'Art. VIII.1 e/o agli usi comunque legati all'agricoltura e ricadenti nella casistica delle zone E3. Gli impianti produttivi, di cui all'Art.VIII.1 punto 7 legati all'agricoltura (silos, cantine sociali, impianti di disidratazione, etc.), ma non collegati direttamente all'attività produttiva aziendale o interaziendale, possono essere autorizzati, esclusivamente previo parere favorevole dell'A.U.S.L., sulla base di specifico studio preventivo di fattibilità e compatibilità ambientale.

In rapporto alle loro caratteristiche, esse sono suddivise in:

- E3.1, sottozona per allevamenti zootecnici esistenti di tipo aziendale, interaziendale e/o industriali come definiti all'Art. VIII.1, punti 5 e 6; gli allevamenti suinicoli sono indicati sulle Tavole di piano con la lettera S;
  - E3.2, sottozona per impianti produttivi esistenti di cui all'Art.VIII.1 punto 7 legati all'agricoltura (silos, cantine sociali, impianti di disidratazione, etc.), ma non collegati direttamente all'attività produttiva aziendale o interaziendale;
  - E3.3, sottozona per attività ricreative e del tempo libero (Art.II.3, commi 4, 9, 13);
  - E3.4, sottozona per attività di centro di raccolta dei veicoli fuori uso;
- (c2) Nelle sottozona E3.1 il piano si attua mediante intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- $U_f \leq 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$  (comprensivo dell'alloggio di custodia, Art. VIII.1, c2, punti 5 e 6)
  - $H \text{ max} = \text{m } 7,50$  (fatta eccezione per i silos o parti di impianti tecnologici per i quali non vengono posti limiti di altezza)
  - $V_l = 0,5$
  - Distanza minima dai confini di sottozona e di proprietà = m 6,00
- Inoltre fasce di verde di filtro dovranno essere previste lungo il perimetro dell'insediamento.

(c2bis) Negli allevamenti suinicoli gli interventi di ristrutturazione, riconversione, ampliamento e costruzione di nuovi edifici per la stabulazione sono ammessi a condizione che vengano utilizzate Tecnologie a Basso Impatto Ambientale (TaBIA) nel rispetto delle condizioni e del conseguimento degli obiettivi quali-quantitativi stabiliti dall'Art. 6.4 della Del. G.R. n° 641/98 e alla verifica di conformità da parte dei competenti uffici dell'ARPA e della USL. I progetti dovranno essere redatti in conformità a quanto stabilito dalla suddetta Delibera Regionale.

(c3) All'interno delle fasce di rispetto degli allevamenti esistenti dalle abitazioni di terzi, di larghezza pari a:

- ml. 120 per i suinicoli con edifici destinati alla stabulazione di dimensione superiore a mq 500;
- ml. 80 per gli altri suinicoli e avicoli;
- ml 60 per tutti gli altri tipi di allevamento;

indicate in cartografia con linea continua, sono ammessi per gli edifici esistenti ricadenti nelle zone B, D ed E gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento e/o sopraelevazione; per le abitazioni rurali e civili esistenti di cui all'Art. VIII.1 c6, all'Art. VIII.2 c8 e VIII.3 c5 è ammessa anche la riedificazione così come disciplinato da detti articoli solo nel caso in cui questa venga realizzata fuori dalle suddette fasce di rispetto.

Nelle zone B la nuova edificazione è ammessa alle condizioni di cui al punto successivo.

All'interno delle fasce di rispetto degli allevamenti esistenti da nuclei o centri abitati di larghezza pari a ml. 200, indicate in cartografia con linea tratteggiata, sono ammessi nelle zone B e D di tipo terziario gli interventi di cui sopra anche con incremento delle unità abitative; la nuova edificazione è consentita in dette zone solo per le aree già inserite nel P.R.G. vigente alla data di adozione del presente piano o comunque nel caso di dismissione dell'allevamento, mentre è ammessa nelle zone D di tipo artigianale - industriale previo specifico parere dell'A.U.S.L.

L'urbanizzazione delle zone residenziali di nuova previsione (zone B e C), che risultano comunque limitrofe agli allevamenti esistenti, dovrà avvenire su linee progettuali che consentano un corretto inserimento ambientale alle future edificazioni. A tal fine per l'approvazione del Progetto Urbanistico Esecutivo dovrà essere verificato l'impatto ambientale dell'allevamento esistente sul nuovo insediamento residenziale, rispetto a cui dovranno essere predisposte misure di mitigazione atte a contenere gli eventuali disagi dei futuri residenti.

Le aree di nuova previsione ad usi residenziali (zona B) e terziarie (zone D2) previste dal presente PRG ed, ove ricadano all'interno delle suddette fasce di rispetto, i lotti fabbricabili derivanti dalle pianificazioni attuative (PUE) delle zone a prevalente destinazione residenziale (zona C) e terziaria (zona D7), sono edificabili solo ad avvenuta dismissione degli allevamenti esistenti indicati nella cartografia di piano con la sigla "D.D." (da dismettere), in relazione anche a quanto successivamente specificato.

Per detti allevamenti da dismettere sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e migliorativi degli aspetti igienico-sanitari, tesi anche al miglioramento aziendale, secondo le modalità eventualmente definite dalle norme igienico-sanitarie anche locali (Regolamento d'Igiene), norme che potranno dare disposizioni anche più restrittive. E' ammesso inoltre il loro trasferimento e rilocalizzazione nell'ambito della zona E1 o in ampliamento di zone già classificate E3.1, in forma consorziata o meno, nel rispetto delle distanze stabilite dal Regolamento di Igiene Comunale vigente (Titolo III – Capitolo 2), previa elaborazione di un piano di risanamento dell'allevamento esistente e previo parere preventivo dell'A.U.S.L. che accerti la compatibilità ambientale del nuovo insediamento; detto trasferimento è comunque autorizzato con deliberazione della Giunta Comunale.

Qualora vengano dismessi allevamenti all'oggi esistenti e contestualmente sia presentato dal proprietario atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto ove si impegni alla cessazione di

attività e a non utilizzare più le strutture ad uso allevamento, di cui ai punti 5 e 6 dell'Art. VIII.1 c2, non si applicano più le fasce sopra descritte.

Gli allevamenti per i quali si è rinunciato definitivamente all'autorizzazione comunale all'esercizio e quindi alla data di adozione del presente piano dismessi - indicati in cartografia con la lettera "D" -, possono essere riattivati solo qualora rispettino le condizioni dettate dal Regolamento di Igiene Comunale vigente.

Gli allevamenti evidenziati con la simbologia D nelle tavole di Piano possono essere riutilizzati, oltre che per gli usi già consentiti nelle zone E1 e E2, anche per magazzini, depositi per materiali edili, attività artigianali produttive e laboratoriali, esclusivamente previo parere favorevole dell'AUSL, sulla base di specifico studio di fattibilità e compatibilità ambientale, ed eventuale adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e degli standards di Pk privato. In tale caso sono ammessi interventi di ristrutturazione senza incremento di Superficie Utile.

A fronte di effettiva dismissione di allevamento esistente ed identificato nelle tavole di PRG con la simbologia "D.D." (da dimettere) è concessa al proprietario "una tantum" la possibilità di edificare fino ad un max di 300 mq di Su residenziale.

La dismissione dell'allevamento deve essere obbligatoriamente comprovata da:

1. atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto dove l'allevatore si impegna alla cessazione dell'attività di allevamento;
2. restituzione alla Provincia di Ravenna dell'Autorizzazione allo Spandimento;
3. comunicazione alla Provincia di Ravenna e ad ARPA della cessazione dell'Attività.

L'intervento di nuova costruzione può essere localizzato in loco, con demolizione degli edifici precedentemente adibiti a ricovero animali, o in un lotto virtuale localizzato all'interno dei terreni di proprietà o anche in area di successiva acquisizione, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Su  $\leq$  300 mq;
- Altezza massima dell'edificio = ml 7,50;
- Distanza minima dai confini di proprietà = ml 8,00;
- Distanza dalle strade secondo D.I. n. 1404 del 01/04/1968, integrate e modificate dalle norme del Codice della Strada al momento della loro effettiva entrata in vigore (Art. IX.3, comma 10 delle NTA del PRG95);
- Il numero massimo degli edifici realizzabili è pari a due, ed in entrambe vi potranno essere al massimo due unità abitative.

Detti interventi dovranno rispettare i caratteri tipologici e morfologici peculiari delle case coloniche (tipologia edilizia, materiali, finiture) rispetto ai quali gli schemi allegati alle presenti NTA del PRG95 costituiscono un abaco di riferimento con funzioni di indirizzo.

Ove l'allevatore abbia edificato l'alloggio per il personale di custodia (art. VIII.1, comma 2, punti 5 e 6) dopo il giugno 1997, tali superfici vanno dedotte dai 300 mq "una tantum".

Gli edifici precedentemente destinati alla stabulazione possono essere utilizzati con variazione dell'uso originario, purchè si provveda alla variazione nella iscrizione catastale, ai sensi della L. n. 133 del 26/02/1994, per:

- a) Servizi relativi alla residenza civile permanente (Art. II.2, comma 1);
- b) Cliniche e/o ambulatori per animali e relativi servizi, anche con possibilità di soggiorno temporaneo degli animali;
- c) Attività di servizio alla produzione agricola quali attività artigianali, di magazzino e deposito;
- d) Magazzini, depositi per materiali edili, attività artigianali produttive e laboratoriali, esclusivamente previo parere favorevole dell'AUSL, sulla base di specifico studio di fattibilità e compatibilità ambientale, ed eventuale adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e degli standards di Pk privato.

In detti edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione nel rispetto dei seguenti parametri:

- Su  $\leq$  superficie utile esistente;
- Altezza massima dell'edificio = ml 7,50;
- Distanza minima dai confini di proprietà = ml 8,00;
- Distanza dalle strade secondo D.I. n. 1404 del 01/04/1968, integrate e modificate dalle norme del Codice della Strada al momento della loro effettiva entrata in vigore (Art. IX.3, comma 10 delle NTA del PRG95);
- Il numero massimo degli edifici realizzabili è pari a quello esistente.

Detti interventi dovranno rispettare i caratteri tipologici e morfologici peculiari del territorio rurale circostante (tipologie edilizie, materiali, finiture) rispetto ai quali gli schemi allegati alle presenti NTA del PRG95 costituiscono un abaco di riferimento con funzioni di indirizzo.

L'area E3.1 di pertinenza dell'allevamento, in caso di dismissione, deve essere riportata agli usi agricoli di cui all'Art. VIII.1, Zona E1 o Zona E2, come le zone circostanti, e/o agli usi comunque legato all'agricoltura e ricadenti nella casistica delle Zone E3.3. In tale caso il relativo cambio d'uso dovrà essere preventivamente approvato dalla Giunta Municipale.

L'istanza di "permesso a costruire" per edificare la superficie "una tantum", in toto o anche parzialmente, deve essere presentata entro il 31/12/2009, pena la perdita della agevolazione.

L'istanza di "permesso a costruire" deve comprendere:

1. Piano di risanamento degli immobili adibiti precedentemente alla stabulazione in cui venga accertata la compatibilità degli usi ipotizzati alle condizioni di igienicità degli immobili a seguito di intervento di risanamento progettati;
2. Progetto unitario dell'intervento sull'area, ove sia previsto l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree relative al soddisfacimento degli standards urbanistici per servizi pubblici (9 mq/abitante equivalente per verde e parcheggio pubblico);
3. Richiesta di variazione della destinazione urbanistica dell'area;
4. Elaborati e documentazione previsti dalla vigente normativa in materia.

Il rilascio del Permesso di Costruire avverrà a titolo gratuito ai sensi dell'Art. 9 della Legge 10/1977, qualora venga richiesto dal proprietario del fondo che riveste i requisiti di imprenditore agricolo o coltivatore diretto, ancorché in quiescenza, a suo favore o a favore dei suoi familiari.

Qualora la dismissione dell'allevamento sia avvenuta e debitamente comprovata entro il 31/12/2009, l'interessato potrà presentare all'Amministrazione Comunale richiesta, adeguatamente motivata, di proroga per la presentazione del permesso a costruire. Tale proroga, valicata dal Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica, dovrà essere approvata dalla Giunta Comunale con apposito atto deliberativo.

(c4) Nelle sottozone E3.2 il piano si attua mediante intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- $U_f \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$  (comprensivo dell'alloggio di custodia, Art. VIII.1, c2, punto 7)
- H max = m 10,50 (fatta eccezione per i silos o parti di impianti tecnologici per i quali non vengono posti limiti di altezza)
- VI = 0,5
- Distanza minima dai confini di sottozona e di proprietà = m 6,00

(c5) Nelle sottozone E3.3, e negli edifici in esse compresi sono ammesse attività agrituristiche, attività ricreative e del tempo libero, pubblici esercizi, attrezzature per la sosta di camper e roulotte, attrezzature ricettive per gli animali e attività di interesse pubblico anche legate all'attuazione di parchi agricoli meglio precisati nella specifica monografia "Piano di Settore del Verde". Con deliberazione del Consiglio Comunale possono essere individuate altre



sottozone E3.3, purché nell'ambito delle zone E1, ad una distanza non inferiore a ml. 300 da allevamenti zootecnici, cimiteri, depuratori e da zone omogenee produttive "D", al di fuori delle fasce di rispetto fluviale. In particolare tale individuazione potrà essere fatta in relazione ad una più precisa definizione dei sopraccitati parchi agricoli.

In tali edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro e risanamento conservativo A / B, di ristrutturazione, anche, con aumento di superficie utile nei limiti definiti all'Art. VIII.3, c4. L'aumento di superficie utile è ammesso altresì mediante cambio di destinazione d'uso di fabbricati di servizio quali stalle, cantine, fienili. Per gli interventi su edifici classificati di valore tipologico documentario e/o di possibile valore tipologico-documentario ai sensi del precedente Art. VIII.1 valgono, se più restrittive, le norme di tale articolo.

Per tali zone, se la superficie del fondo risulta inferiore ai 2 Ha e se sono presenti attività agrituristiche e/o attività ricreative e del tempo libero e/o pubblici esercizi e/o attrezzature ricettive per gli animali e/o attività di interesse pubblico, le strutture esistenti sono ampliabili applicando un indice  $U_f \leq 0,15$  mq/mq con un limite max di  $S_u \leq 2000$  mq.

In tali zone è consentita inoltre la realizzazione di serre (Art. VIII.1, comma 2, punto4) per cui devono essere applicati i seguenti indici:

-  $U_f \leq 4000$  mq/Ha per i primi 2 Ha, 2000 mq/Ha per il successivo ettaro e 1000 mq/Ha per la rimanente Sf.

In tale zona sono consentiti inoltre usi sportivi quali: equitazione, tiro con l'arco, pesca sportiva e altri sport compatibili con le zone agricole e che non richiedono particolari impianti e strutture, edificabili e/o ampliabili applicando un  $U_f \leq 0,03$ , con un limite max di  $S_u \leq 1000$  m<sup>2</sup>; non sono ammessi sport motoristici e sport rumorosi in genere, salvo che per delta plani e/o avioleggeri.

(c6) Nelle sottozone E3.4, destinate ad attività di centro di raccolta dei veicoli fuori uso, di cui al Decreto Legislativo 24 giugno 2003, n. 209 e negli edifici in esse compresi, sono consentite esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

1. strutture per lo stoccaggio e la conservazione dei veicoli fuori uso;
2. deposito e ricovero per macchine e attrezzature;
3. funzioni artigianali/commerciali collegate all'attività di raccolta dei veicoli fuori uso e dei rottami ferrosi e metallici.

In tali edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, senza aumento di superficie utile. L'aumento di superficie utile è ammesso esclusivamente per la collocazione di impianti tecnologici necessari al regolare svolgimento delle attività, in base a quanto stabilito dalla vigente normativa in materia.

Dovranno essere adottate tutte le misure volte, in via prioritaria, a prevenire la produzione di rifiuti nocivi derivanti dai veicoli e, in particolare, le misure per ridurre, controllare e prevenire il rilascio nell'ambiente di sostanze pericolose presenti nei veicoli stessi.

Il centro di raccolta deve essere dotato di:

- a) area adeguata, dotata di superficie impermeabile e di sistema di raccolta dello spillaggio, per la decantazione e lo grassaggio;
- b) adeguata viabilità interna per un'agevole movimentazione, anche in caso di incidenti;
- c) sistemi di convogliamento delle acque meteoriche dotati di pozzetti per il drenaggio, vasche di raccolta e decantazione, muniti di separatori per oli, adeguatamente dimensionati;
- d) adeguato sistema di raccolta e di trattamento dei reflui, conformemente a quanto previsto dalla normativa vigente in materia ambientale e sanitaria;
- e) deposito per le sostanze da utilizzare per l'assorbimento dei liquidi in caso di riversamenti accidentali e per la neutralizzazione di soluzioni acide in caso di fuoriuscite dagli accumulatori;

f) idonea recinzione lungo tutto il loro perimetro.

Al fine di minimizzare l'impatto visivo dell'impianto e la rumorosità verso l'esterno, il centro di raccolta deve obbligatoriamente essere dotato di adeguata barriera esterna di protezione ambientale, realizzata con siepi o alberature: è prescritta la schermatura verde, con piante autoctone, nelle fasce perimetrali aventi profondità non inferiori a ml. 2,00. Il titolare del centro di raccolta deve garantire la manutenzione nel tempo della barriera di protezione ambientale.

Lo svolgimento dell'attività è subordinato all'ottenimento della necessaria autorizzazione provinciale ai sensi del D. Lgs. 209/2003.

Alla chiusura dell'attività il titolare è obbligato a provvedere al ripristino ambientale dell'area utilizzata, secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente.



## **CAPITOLO IX° - ZONE F: PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO**

### **ART. IX.1 - ZONE F: ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE**

- (c1) Comprendono tutte le aree destinate a spazi per attrezzature e servizi pubblici di interesse comunale e sovracomunale di cui all'art.41 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.
- (c2) Tali aree sono, di norma, di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti.
- (c3) Le attrezzature di cui al comma 1) potranno essere anche attuate da privati purchè in regime di convenzione col Comune; tale convenzione deve regolare oltre alle modalità d'attuazione e di gestione anche quelle di cessione dell'area e degli impianti al Comune stesso, in particolare l'area dovrà essere ceduta preventivamente al Comune che l'assegnerà in diritto di superficie, per un periodo da definirsi in convenzione, con diritto di priorità per lo stesso proprietario.
- (c4) La medesima facoltà è concessa anche ad altri Enti Pubblici per l'attuazione di aree di loro proprietà.
- (c5) Le specifiche destinazioni sono riportate nelle planimetrie di P.R.G. con apposite simbologie che a loro volta distinguono le attrezzature e i servizi fra quelle esistenti e quelle di progetto: ulteriori precisazioni ed eventuali integrazioni possono essere decise dal Consiglio Comunale, in sede di attuazione del P.R.G., a norma di quanto stabilito dall'Art. 1 della L.N. 1/78 e dall'art. 15 della Legge Regionale 47/78, così come modificato dall'Art. 12 della L.R. 6/95.

### **ART. IX.2 - ZONE F1: ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE URBANO-TERRITORIALE**

- (c1) Comprendono le aree destinate ad attrezzature pubbliche amministrative, culturali, sociali, sanitarie, sportive, militari, di pubblica sicurezza e vigilanza, cimiteriali, destinate a fiere e spettacoli viaggianti, nonché quelle destinate alla realizzazione e gestione degli impianti tecnici, tecnologici, distributivi e di trasporto (elettricità, telefoni, nettezza urbana, trasporti pubblici, ecc.): le specifiche destinazioni d'uso sono individuate con apposita simbologia nelle planimetrie di P.R.G..
- (c2) In tali zone il P.R.G. si attua di norma per intervento edilizio diretto. Nei casi di aree vaste, per le quali si prevede una molteplicità di edifici e/o di usi, è necessaria la preventiva redazione e approvazione di un progetto unitario secondo quanto definito all'art.XIV.8, esteso all'intera zona omogenea, nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai punti seguenti e al successivo terzo comma:

#### **1. EDIFICI PER UFFICI E SERVIZI PUBBLICI**

In sede di progettazione dei nuovi interventi dovrà essere garantito il rispetto delle norme vigenti in materia e dovrà essere particolarmente curata l'organizzazione, la sistemazione a verde delle aree di pertinenza e l'individuazione delle aree destinate a parcheggio, nel rispetto dei seguenti indici:

- $U_f \leq 0,76 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- $H_{\text{max}} = \text{m } 20,00$
- $V_i = 0,5$

## 2. AREE PER IMPIANTI SPORTIVI

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti, immersi nel verde che deve occupare per i nuovi impianti almeno il 25% dell'area, applicando i seguenti indici sull'area d'insediamento (Ai):

- per gli impianti coperti

$$U_f \leq 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

- per gli impianti scoperti

$$U_f \leq 0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Tali impianti, con le relative aree di pertinenza e di sosta, dovranno essere realizzati in conformità alle disposizioni di legge vigenti.

## 3. AREE ATTREZZATE PER SPETTACOLI VIAGGIANTI

Dovranno essere dotate di adeguati spazi per parcheggio nonché dei necessari allacci alle reti dei pubblici servizi.

E' ammessa esclusivamente la realizzazione di edifici destinati a biglietterie, servizi igienici ed uffici di servizio nella misura minima indispensabile.

## 4. IMPIANTI TECNOLOGICI

Sono compresi fra detti impianti quelli di sollevamento delle acque, i depuratori, quelli per i servizi di rete (TELECOM, ENEL, ...) gli impianti produttivi, energetici tecnologici e i depositi di interesse pubblico, il magazzino e centro tecnico operativo comunale, etc. In sede di progettazione dei nuovi interventi dovrà essere garantito il rispetto delle norme vigenti in materia e i seguenti indici:

$$U_f \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$R_c = 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$H \text{ max} = \text{ml. } 12,50$$

$$V_i = 0,5$$

Nelle tavole di P.R.G. è indicata la fascia di rispetto del depuratore di 200 ml. dal perimetro dell'impianto; all'interno di detta fascia non sono ammesse nuove edificazioni, per gli edifici esistenti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

## 5. INSTALLAZIONI MILITARI

Sono edificabili secondo le disposizioni di legge dai soggetti preposti. Nelle zone di rispetto dalle installazioni militari il rilascio di qualsiasi permesso di costruire per nuove costruzioni nell'ambito di ml. 200 di raggio a partire dal perimetro delle installazioni militari esistenti è subordinato al nulla osta delle autorità militari. Ferma restando la necessità del predetto nulla osta, si applica, ove esso sia concesso, quanto previsto dalla relativa norma di zonizzazione.

- (c3) Ad integrazione dei parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria eventualmente individuati nelle tavole di piano dovranno essere previsti, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso, ulteriori spazi di sosta fino al raggiungimento degli standards di cui all'Art.11.5 o imposti da prescrizioni di legge, di norma all'esterno delle aree recintate.

### ART. IX.3 - ZONE F2: ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA'

- (c1) Tali zone comprendono le aree indicate con apposita simbologia nelle planimetrie di P.R.G. e destinate a:
- piazze e parcheggi (sottozone F2.1);
  - sedi stradali comprensive di carreggiata, ed eventuali fasce di pertinenza (sottozone F2.2);
  - viabilità con alberature obbligatorie (sottozone F2.3);
  - percorsi pedonali ciclabili (sottozone F2.4);
  - percorsi pedonali e ciclabili con alberature obbligatorie (sottozone F2.5).
- (c2) Le indicazioni progettuali del P.R.G. relative alla viabilità ed ai percorsi potranno essere ulteriormente precisate e specificate dall'Amministrazione Comunale, dagli Enti competenti e/o dai privati, in sede di progettazione esecutiva delle singole opere, e/o in sede di PUE e P.U., nel rispetto delle norme tecniche vigenti e comunque dell'ambito definito dalle fasce di rispetto così come individuate nelle tavole di P.R.G.
- (c3) Il Ministero dei LL.PP., ai sensi dell'Art.13 del D.LGS 285/92 Nuovo Codice della Strada, è tenuto ad emanare le norme sulle caratteristiche funzionali e geometriche per la costruzione, il controllo delle strade, dei relativi impianti e servizi; l'Amministrazione Comunale, entro i termini previsti dalle suddette norme, con delibera del Consiglio Comunale provvederà a recepire le nuove disposizioni modificando ed integrando direttamente il presente articolo.
- (c4) Le sezioni stradali, nell'ambito delle zone di nuovo impianto e/o di ristrutturazione urbanistica, possono essere ulteriormente definite da specifico abaco la cui approvazione è di competenza della G.M.; dovranno comunque essere dimensionate tenendo conto delle effettive necessità di traffico e delle seguenti caratteristiche:
- corsie di transito - larghezza = m 3,00 per strade di traffico locale, larghezza = m 3,50 per altri tipi di strada
  - corsie di sosta - larghezza = m 2,00 per stalli di sosta paralleli alla corsia di marcia, larghezza = m 2,30 per stalli di sosta inclinati a 30° - 45° - 60° - 90°
  - parcheggi a pettine, a 30°: profondità = m 5,00  
larghezza corsia di alimentazione = m 5,00 se a doppio senso, m 3,50 se a senso unico
  - parcheggi a pettine, a 45°: profondità = m 5,00  
larghezza corsia di alimentazione = m 5,00 se a doppio senso, m 3,50 se a senso unico
  - parcheggi a pettine, a 60°: profondità = m 5,00  
larghezza corsia di alimentazione = m 5,00 se a doppio senso, m 3,50 se a senso unico
  - parcheggi a pettine, a 90°: profondità = m 5,00  
larghezza corsia di alimentazione = m 5,50 se a doppio senso, m 4,50 se a senso unico
- (c5) Qualora sia prevista la separazione a raso delle carreggiate, il relativo spartitraffico dovrà avere larghezza non inferiore a m 4,00 ed essere sistemato con idonee alberature.
- (c6) I marciapiedi dovranno avere larghezza non inferiore a m 1,50 e comunque adeguata ai flussi pedonali ed alle attività prospicienti i marciapiedi stessi.
- Per tale larghezza dovranno essere privi di ostacoli che ne riducano la sezione libera transitabile quali, alberature e relative aiuole, impianti di pubblica illuminazione, piazzole per cassonetti portarifiuti, impianti semaforici e segnaletici, cestini porta rifiuti, impianti pubblicitari, ecc.

I marciapiedi dovranno essere dotati di idonei smussi e scivoli al fine di agevolare la loro percorribilità, è comunque obbligatorio il rispetto delle norme inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.

- (c7) Le piste ciclabili avranno di norma larghezza non inferiore a m 2,00 se monodirezionali e a m 2,50 se bidirezionali, nel rispetto comunque delle prescrizioni di legge.
- (c8) Le sezioni stradali di cui ai commi precedenti non potranno avere larghezza inferiore a m 10,00 e di norma dovranno essere alberate, salvo per le strade interne a solo servizio locale e/o a fondo cieco purché di lunghezza inferiore a m 40,00, salvo diversa e specifica indicazione grafica di PRG, per queste ultime è ammessa una larghezza di m 6,00. Per brevi tratti di strada in prolungamento di strade esistenti o per collegamenti di due tronchi stradali può essere mantenuta la sezione stradale preesistente con un minimo di m 6,00.
- (c9) Le nuove strade a servizio delle zone C di espansione e delle zone B3-B4-B5 dovranno di norma essere alberate, secondo le prescrizioni dell'abaco già citato, pertanto, in adiacenza di marciapiedi, dovranno prevedersi aiuole di larghezza variabile da m 1,50 a m 2,50 computabili quale verde pubblico dovuto per opere di urbanizzazione primaria, qualora concorrano a determinare una larghezza complessiva della sede stradale maggiore ai 10 ml. Qualora siano previsti spazi di sosta su strada tali da comportare una larghezza complessiva della strada maggiore di 10 m, anche tale superficie concorre alla determinazione degli standards di urbanizzazione primaria.
- (c10) Le fasce di rispetto stradali, indipendentemente dall'individuazione grafica nelle tavole di P.R.G., al di fuori dei centri edificati e pianificati di P.R.G., sono dimensionate nel rispetto della classificazione provvisoria delle strade fatta dagli Enti proprietari in relazione alle disposizioni del nuovo Codice della Strada e dovranno essere adeguate, ai sensi del precedente comma 3, in relazione alla classificazione definitiva delle strade urbane ed extraurbane (1); in caso di mancata classificazione provvisoria sono dimensionate nel rispetto del D.I. n.1404 dell'1.4.1968.

---

(1) La Gazzetta ufficiale ha pubblicato il Dpr 26 aprile 1993, n.147 che modifica le distanze dalle strade. Si riproduce il nuovo testo coordinato degli articoli 26 e 27 del Regolamento. Si ricorda che, formalmente, si tratta delle distanze da osservare dalle strade di nuova costruzione. Tuttavia, in forza dell'Art.2 del Regolamento, tali distanze si applicano, come è ben noto, anche alle strade esistenti in attesa dell'apposito regolamento per la classifica di queste ultime che dovrà essere emanato entro il 1994.

**Art. 26 (Art.16 Cod. str.)** (Fasce di rispetto fuori dai centri abitati)

1. La distanza dal confine stradale fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 ml.

2. Fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art.4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

a) 60 m per le strade di tipo A;

b) 40 m per le strade di tipo B;

c) 30 m per le strade di tipo C;

d) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'art.3, comma 1, n.52 del codice;

e) 10 m per le "strade vicinali" di tipo F.

**2-bis.** Fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art.4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

a) 30 m per le strade di tipo A;

b) 20 m per le strade di tipo B;

c) 10 m per le strade di tipo C.

**2-ter.** Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 2-bis, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

**2-quater.** Le distanze dal confine stradale, fuori dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

a) 5 m per le strade di tipo A, B;

b) 3 m per le strade di tipo C, F.

**2-quinquies.** Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 2-quater, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

3. In corrispondenza di intersezioni stradali a livelli sfalsati è vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione all'interno dell'area di intersezione che pregiudichino, a giudizio dell'ente proprietario, la funzionalità dell'intersezione stessa e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.

4. Le recinzioni e le piantagioni dovranno essere realizzate in conformità ai piani urbanistici e di traffico e non dovranno comunque ostacolare o ridurre, a giudizio dell'ente proprietario della strada, il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione.

5. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 ml. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costruite come previsto al comma 4, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

**Art.28 (Art.18 Cod.str.)** (Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati).

1. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'Art. 4 del Codice, all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili (zone di completamento B e/o D) qualora ai sensi dell'Art. 26, 2 bis del D.P.R. n. 495 del 16.12.92 è da rispettarsi, in caso di nuova edificazione, ricostruzione e/o ampliamento, una distanza dal confine stradale maggiore di ml. 5,00 è possibile la traslazione dell'area edificabile sul retro per una misura pari alla maggior distanza da rispettare.

(c10bis) Per quanto riguarda le strade statali n. 253 – S. Vitale – e n. 302 – Brisighellese-Ravennate – sono da considerarsi strade extra-urbane secondarie di categoria C, pertanto la profondità delle fasce di rispetto è pari a 30 ml.

(c11) Le fasce di rispetto stradali sono espropriabili al fine di permettere la costruzione e/o ristrutturazione delle sedi stradali, previa redazione di progetto dell'opera e/o di P.U.E. pubblico; se ricadenti all'interno di P.U.E. e/o P.U. privati sono disciplinate dalle norme di convenzione.

(c12) Le fasce di rispetto di cui al comma precedente sono un vincolo di tutela e di distanza, pertanto non costituiscono specifica destinazione di zona omogenea ma sono da considerarsi appartenenti alla zona omogenea retrostante; al loro interno il P.R.G. può specificatamente individuare le zone omogenee A, B, C, D, E, F, G, H, solo in tal caso computabili ai fini dell'applicazione degli indici.

(c13) Le fasce di rispetto alla viabilità non concorrono a determinare la distanza dai confini di zona.

(c14) Le fasce di rispetto stradali ricadenti in zone agricole E1, E2, E3 ai fini degli interventi ammissibili sono regolate dagli Artt. VIII.1,2,3,4 delle presenti norme; le fasce di rispetto confinanti con zone omogenee G ed F sono espropriabili nell'ambito di un progetto di sistemazione di tali aree pubbliche e destinabili ai medesimi usi, per tali fasce fino ad avvenuto esproprio e per quelle confinanti con zone omogenee B, C, D, H, sono consentiti gli usi agricoli, a verde e parcheggio privato e/o di uso pubblico, e per gli edifici esistenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In particolare tali fasce dovranno di norma essere destinate a verde di filtro pubblico (G4, Art. X.1, c.5) o privato (H1.4, Art. XI.5), obbligatoriamente là dove previsto dalle indicazioni grafiche di PRG.

(c15) Nelle fasce di rispetto stradale potrà essere consentita soltanto la realizzazione di recinzioni in semplice rete metallica, nel rispetto delle caratteristiche e distanze definite dal nuovo Codice della Strada (Art. 16 c.4), parcheggi e, solo in quelle ricadenti in zone agricole E1, E2, di strutture ed impianti a servizio della viabilità con una profondità max di ml. 50 misurata dal confine stradale.

Per quanto riguarda l'installazione di nuovi impianti di distribuzione del carburante ad uso autotrazione, dovranno essere rispettate le norme contenute nella Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 24/02/2000, "Criteri, requisiti e caratteristiche delle aree sulle

---

a) 30 m per le strade di tipo A;

b) 20 m per le strade di tipo D.

2. Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al comma 1, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

3. ... omissis ...

4. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

a) m 3 per le strade di tipo A;

b) m 2 per le strade di tipo D.

5. Per le altre strade, nei casi di cui al comma 4, non sono stabilite, distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

#### **Definizione e classificazione delle strade ai sensi dell'Art.2 del Codice della Strada (D.L. 285/92)**

Le strade sono classificate in relazione alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

A) autostrade

B) strade extraurbane principali

C) strade extraurbane secondarie

D) strade urbane di scorrimento

E) strade urbane di quartiere

F) strade locali.

**Il Ministero dei LL.PP. entro il 1994 emanerà le norme per la classificazione funzionale delle strade esistenti (Art. 13 Codice della Strada D.LGS 285/92).**

quali possono essere installati gli impianti di distribuzione del carburante - Norme tecniche per la loro installazione e per il potenziamento e la ristrutturazione degli impianti esistenti (Art.2 co. 1 D.Lvo 32 del 11/02//98 e successive modif. e integrazioni), Allegato A delle presenti NTA.

- (c16) Per gli impianti di distribuzione esistenti, non classificati D2.3 (Art. VII.6), ricadenti in fascia di rispetto sono ammessi i soli interventi di M.O. e M.S. E' ammesso il trasferimento di impianti contrastanti con esigenze di traffico, di fruibilità degli spazi pubblici o di salvaguardia di beni storico-artistici ed ambientali, in conformità alle norme contenute nella Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 24/02/2000, "Criteri, requisiti e caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati gli impianti di distribuzione del carburante - Norme tecniche per la loro installazione e per il potenziamento e la ristrutturazione degli impianti esistenti (Art.2 co. 1 D.Lvo 32 del 11/02//98 e successive modif. e integrazioni), Allegato A delle presenti NTA, anche in fasce di rispetto ricadenti e/o confinanti con altre zone omogenee non agricole.
- (c17) Nelle fasce di rispetto sono altresì ammessi impianti tecnologici purché aventi finalità pubbliche o di interesse generale purché non al servizio di singoli edifici e comunque rispettando una distanza minima dal ciglio stradale di 10 ml.
- (c18) In tali fasce, se ricadenti in zone agricole E1 ed E2.2 (Art. VIII.2, c1 e Art. VIII.3, c1), è consentita, purché non di intralcio alla viabilità e su una superficie max di m<sup>2</sup> 8000, l'installazione di attività espositive e di rimessaggio di roulotte, camper, natanti ed articoli da campeggio e articoli di arredo urbano o similari e l'installazione di chioschi per piadine e frutta, nel rispetto di appositi regolamenti comunali. Per tali attività non è ammessa l'installazione di impianti fissi. Eventuali strutture geodetiche e/o di facile rimozione avranno carattere temporaneo, non potranno coprire più del 20% della Superficie fondiaria, e dovranno inoltre rispettare una distanza minima di 20 ml. dal confine stradale, riducibile a ml. 10,00 per i chioschi.

#### **ART. IX.4 - ZONE F3: ZONE FERROVIARIE**

- (c1) Tali zone comprendono le aree indicate con apposita simbologia nelle planimetrie di P.R.G. e destinate a:
- linee ferroviarie (sottozona F3.1);
  - zone ferroviarie (sottozona F3.2).
- (c2) Le indicazioni del P.R.G. relative ai tracciati ferroviari sono indicative e saranno ulteriormente precisate e specificate a seguito della progettazione esecutiva delle singole opere.
- (c3) Nelle zone ferroviarie e nelle relative fasce di rispetto sono ammessi gli interventi delle Ferrovie dello Stato, relativamente ai servizi ed agli impianti ferroviari, con esclusione degli insediamenti residenziali.
- (c4) Nelle zone ferroviarie dismesse e/o di futura dismissione, qualora interessate da viabilità pubblica di piano è possibile intervenire da parte di soggetti pubblici e/o privati, per la parte effettivamente dismessa al fine della sua rifunzionalizzazione con usi urbani, con le modalità e i parametri delle zone B5 (Art. V.7). Gli edifici di stazione eventualmente dismessi possono essere riutilizzati per usi privati di interesse pubblico (Art. VII.7) e per esercizi pubblici (Art. II.3, c4), nonché per usi pubblici.
- (c5) Le fasce di rispetto ferroviarie sono dimensionate nel rispetto del D.P.R. n.753 dell'11.7.1980 entro e fuori i centri edificati.



- (c6) Anche per le fasce di rispetto ferroviarie valgono le prescrizioni di cui ai commi 9, 10, 11, 12, 15, del precedente Art. IX.3. All'interno di tali fasce qualsiasi intervento è subordinato ad autorizzazione dell'Azienda FF.SS. ai sensi dell'art.60 del D.P.R. 753/80.

#### **ART. IX.5 - ZONA F4: FASCE DI RISPETTO DI ELETTRODOTTI ED ACQUEDOTTI**

- (c1) Nelle planimetrie di P.R.G. sono indicate con apposita simbologia i tracciati:
- degli elettrodotti (F4.1), da 132, 220, 380 Kv, per i quali è da applicare una fascia di rispetto pari rispettivamente a ml.10,00, 18,00, 28,00 per parte dal limite esterno della proiezione a terra dei cavi, ai sensi del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 25.04.92, Art.5;
  - dell'Acquedotto della Romagna (F4.2), per il quale è da applicare una fascia di rispetto pari a ml.4,50 per parte.
- (c2) Per tali fasce di rispetto valgono le prescrizioni di cui al comma 12, del precedente Art.IX.3; per gli edifici esistenti ricadenti in tali fasce sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. E' inoltre consentita per le abitazioni civili esistenti alla data di adozione del presente PRG ricadenti in tali fasce di rispetto, purché non soggette a vincoli di conservazione ai sensi delle presenti norme (art. VIII.1 c.7 e 9), la ricostruzione con preventiva demolizione, nei limiti della Superficie utile preesistente purché a distanza non inferiore a quelle prescritte dal precedente comma 1, anche in deroga alle specifiche norme di zona; fatto salvo quanto consentito all'Art. VIII.2, c8 e all'Art. VIII.3, c5.
- (c3) I tracciati degli elettrodotti riportati sulle tavole di Piano potranno essere adeguati ed integrati in relazione a future modificazioni con delibera di G.M., in relazione a quanto previsto dalla specifica legislazione.

#### **ART. IX.6 - ZONE F.5: ZONE CIMITERIALI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO**

- (c1) Nell'ambito delle zone cimiteriali sono ammessi esclusivamente edifici funerari ed eventuali servizi per i visitatori e di custodia, in conformità alla legislazione vigente in materia e allo specifico regolamento comunale di polizia mortuaria.
- Nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriali, disciplinate dalla legislazione vigente, è vietato qualsiasi tipo di costruzione salvo parcheggi, verde e servizi minori di pertinenza cimiteriale. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- Le eventuali porzioni di zone residenziali o produttive, incluse nel perimetro che definisce la zona di rispetto cimiteriale, non sono computabili ai fini del calcolo dei volumi e superfici utili edificabili eccetto che per le zone agricole E1 ed E2.



## CAPITOLO X° - ZONE G: ZONE URBANE PUBBLICHE DI QUARTIERE

### ART X.1 - DEFINIZIONI

(c1) Tali zone di proprietà pubblica o preordinate all' acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti, o attuate da privati come definito al 3° comma del precedente art.IX.1, sono destinate alle seguenti attrezzature, individuate nelle planimetrie di P.R.G. con apposita simbologia, che a sua volta le distingue fra quelle esistenti e quelle di progetto:

- servizi pubblici di quartiere, parcheggi e/o piazze (G1);
- zone a verde attrezzato (G2);
- zone a verde pubblico di compensazione e filtro (G3)

Nelle zone G il P.R.G. si attua di norma per intervento edilizio diretto: qualora all'interno di esse esistano edifici, dovrà essere prioritariamente considerato il loro recupero, sia per attrezzature integrative dei servizi sia per residenza pubblica; per le sistemazioni a verde si rinvia inoltre a quanto definito all'Art. XI.7, al successivo comma 3 e allo specifico piano di settore.

Le destinazioni specifiche del presente articolo, possono essere modificate con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'Art.1 della L.N. 1/78 e dell'Art.15 della L.R. 47/78, così come variato dall'Art. 12 della L.R. 6/95.

(c2) Le zone G1 comprendono:

#### **1. Zone per l'istruzione**

Sono destinate agli asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie dell'obbligo; nelle costruzioni (nuove costruzioni e ampliamenti) si applicano gli indici e le norme del D.M. 18.12.1975 ed eventuali successive modifiche e integrazioni.

- VI = 0,5
- H max = m 12,50

#### **2. Zone per attrezzature civili di interesse comune**

Sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative e scolastiche (non ricomprese al punto 1); la realizzazione di tali servizi spetta di norma alla pubblica Amministrazione; nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

- $U_f \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- VI = 0,5
- H max = m 12,50

#### **3. Zone per attrezzature religiose di interesse comune**

Sono destinate alle attrezzature religiose e relative attività integrative di carattere ricreativo, sportivo, didattico, culturale, sociale, assistenziale e sanitario, ecc.; nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

- $U_f \leq 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- VI = 0,5
- H max = m 15,00 ad esclusione dei campanili

#### **4. Zone a verde sportivo**

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti, integrati con il verde, che deve occupare almeno il 20% dell'area, applicando i seguenti indici sull'area di insediamento (Ai):

- per gli impianti coperti  $U_f \leq 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- per gli impianti scoperti  $U_f \leq 0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- VI = 0,5

Tali impianti, relative aree di pertinenza e di sosta, dovranno essere realizzati in conformità alle disposizioni di legge vigenti.

#### **5. Zone a verde non fruibile**

Sono le aree - senza simbologia specifica - destinate a verde decorativo e comunque non fruibile, normalmente connesso con la viabilità o comunque di modesta dimensione. Non è ammesso alcun tipo di costruzione anche se di tipo provvisorio.

#### **6. Aree attrezzate per spettacoli viaggianti**

Dovranno essere dotate di adeguati spazi per parcheggio nonché dei necessari allacci alle reti dei pubblici servizi.

E' ammessa esclusivamente la realizzazione di edifici destinati a biglietterie, servizi igienici ed uffici nella misura minima indispensabile.

#### **7. Zone per parcheggi pubblici**

Possono essere realizzati sia a livello stradale sia a più piani, sopra e sotto il livello stradale nel rispetto dei seguenti indici:

- H max = m 12,50

- VI = 0,5

#### **8. Piazze**

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica Amministrazione o a privati nell'ambito di PUE e/o Progetti Unitari; di norma essi dovranno essere opportunamente alberati e arredati anche in relazione a specifico abaco predisposto dall'Amministrazione Comunale.

(c3) Le zone G2 comprendono:

#### **Zone a verde attrezzato**

Sono le aree destinate a parco pubblico, giardini ed aree attrezzate per il gioco dei bambini ed adulti o per il loro riposo e svago. Sono ammesse solo costruzioni di facile rimozione quali chioschi per il ristoro, attrezzature per il gioco e servizi igienici.

Tali aree si attuano e gestiscono secondo gli indirizzi e prescrizioni del Piano di Settore del Verde.

#### **Orti urbani**

Tali zone sono destinate alla creazione o conservazione di orti urbani a uso sociale. Nell'ambito delle zone, oltre alle porzioni coltivate dovranno essere previste aree di uso comune agli utenti. Gli eventuali manufatti di servizio, nonché i dispositivi irrigui e gli altri elementi di arredo, dovranno essere realizzati sulla base di specifico progetto; in particolare i manufatti di servizio dovranno utilizzare tipologie e materiali omogenei.

(c4) Le zone G3

Le sottozone G3 comprendono le aree pubbliche a verde con funzione di separare e proteggere le zone residenziali, per servizi e i percorsi di valore ambientale rispetto alla viabilità principale, alla ferrovia ed alle aree produttive, tali sottozone sono distinguibili dalle sottozone H1.4 per la simbologia "" riportata sulle tavole.

Tali sottozone si attuano secondo gli indirizzi e gli schemi tipologici definiti dal Piano di Settore del Verde (Art. XV.2).

(c5) Nelle zone G2 e G3 di cui ai commi precedenti potranno essere realizzati percorsi ciclo-pedonali con piazzole di sosta che ne consentano la fruizione e il collegamento con le altre aree pubbliche.

(c6) Per le zone G1, G2, G3, valgono le disposizioni, relative agli spazi di sosta, di cui all'ultimo comma del precedente Art.IX.2. Inoltre per quanto non specificato nel presente articolo si applicano i parametri di cui alle Tabelle allegate all'Art. II.5.

## **CAPITOLO XI° - ZONE H, I: ZONE A VERDE PRIVATO, DI TUTELA DELL'AMBIENTE, PUBBLICHE E PRIVATE**

### **ART. XI.1 - DEFINIZIONI**

(c1) Le zone a verde privato e di tutela dell'ambiente si suddividono, in rapporto alla loro morfologia e destinazione, in:

- Zone H, a verde privato;
- Zone I, di tutela e vincolo

Nei successivi articoli sono specificate le ulteriori articolazioni e le prescrizioni di P.R.G.

### **ART XI.2 - ZONE H1: ZONE A VERDE PRIVATO DI LIVELLO URBANO**

(c1) Tali zone comprendono le aree di uso privato di norma interne al perimetro urbano e di valenza urbana destinate ad attrezzature sportive e ricreative, giardini, parchi ed orti, parcheggi collocati nel verde, fasce di protezione dell'abitato.

(c2) Nelle cartografie del P.R.G. sono distinte con apposita simbologia le seguenti sottozone:

**H1.1** - zone con attrezzature sportive e ricreative

**H1.2** - giardini e parchi di pertinenza di immobili

**H1.3** - orti

**H1.4** - zone verdi di filtro

**H1.5** - zone a verde e parcheggio privato

### **ART.XI.3 - SOTTOZONE H1.1: ZONE A VERDE PRIVATO CON ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE**

(c1) Tali sottozone sono destinate al mantenimento o alla realizzazione di impianti sportivi o ricreativi di carattere privato, coi relativi servizi per gli utenti e per il pubblico.

(c2) Nell'ambito di tali sottozone sono altresì consentiti pubblici esercizi, attività ricreative - ricettive, e un alloggio per il personale di sorveglianza con superficie utile non superiore a m<sup>2</sup> 160.

(c3) Sono esclusi impianti per l'esercizio di sport automobilistici e motociclistici ed ogni altro tipo di attività, che possa produrre inquinamento acustico ed atmosferico

(c4) In tali sottozone il piano si attua per intervento edilizio diretto salvo diversa prescrizione grafica con:  $U_f \leq 0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$  calcolato sull'area dell'insediamento  $A_i$ ; ml. 5,00 distanza minima dai confini e  $V_I = 0,5$ .

(c5) Ai fini del calcolo della Superficie utile non sono computate coperture di impianti sportivi aventi caratteristiche di mobilità e facile rimozione quali palloni pressostatici, strutture geodetiche e similari.

(c6) Nell'ambito delle sottozone in oggetto dovranno essere ricavati parcheggi alberati privati aperti all'uso pubblico, nella misura minima di 1 posto macchina ogni 3 persone di capacità dell'impianto, e comunque nel rispetto di quanto prescritto dalle Tabelle allegate all'Art. II.5.

(c7) Il progetto di intervento dovrà prevedere la sistemazione a verde alberato di tutte le aree libere da impianti fissi con un minimo pari al 20% dell'area di intervento, non computando le eventuali zone d'acqua.

#### **ART.XI.4 - SOTTOZONE H1.2-H1.3: ZONE A VERDE PRIVATO CON GIARDINI E PARCHI DI PERTINENZA DI IMMOBILI; ZONE AD ORTI PRIVATI**

- (c1) Le sottozone H1.2 e H1.3 comprendono rispettivamente le aree destinate al mantenimento ed alla formazione del verde per giardini e parchi privati di pertinenza di immobili e le aree per orti; è quindi prescritto il mantenimento delle relative piantumazioni, nonché l'eventuale sistemazione a orto o giardino.
- (c2) Le aree in sottozona H1.2 non possono essere frazionate e asservite ad altri immobili ricadenti in altra zona omogenea.  
Non possono essere abbattuti alberi senza autorizzazione comunale; in caso di abbattimento o di avvizzimento le piante debbono essere sostituite, nel rispetto comunque di quanto definito all'Art. XI.7, in particolare dal comma 5 di tale articolo.  
Nell'ambito di ogni singola unità edilizia, per gli edifici esistenti sono ammessi gli usi residenziali e di tipo diffusivo, pubblici esercizi, attrezzature culturali, socio-sanitarie assistenziali, ricreative, nonché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e un incremento una tantum, a far data dal 25.03.85, fino a un massimo di 100 m<sup>2</sup> di superficie utile purché ciò non comporti una superficie utile complessiva superiore a 500 m<sup>2</sup>.  
La distanza degli edifici dai confini di zona e/o di proprietà non può essere inferiore a m 5,00.  
Per gli edifici di valore testimoniale, individuati sulle tavole di P.R.G. con specifico asterisco, valgono inoltre le norme di cui all'Art. XIII.16.
- (c3) Nelle sottozone H1.3 destinate ad orti, i manufatti di servizio dovranno essere realizzati in legno con tipologie unitarie, aventi caratteristiche di facile rimozione; tali manufatti non potranno eccedere un  $U_f \leq 0,01 \text{ m}^2/\text{m}^2$  nel rispetto comunque di una  $S_u \text{ max}$  di m<sup>2</sup> 15, salvo orti collettivi per i quali potrà essere predisposto un unico progetto nel rispetto del solo indice di  $U_f$ .

#### **ART XI.5 - SOTTOZONE H1.4: ZONE A VERDE PRIVATO DI FILTRO**

- (c1) Tali zone piantumate e/o da piantumare comprendono aree private inedificabili con funzione di protezione delle zone residenziali e di filtro dalla viabilità, ferrovia e dalle zone produttive; è ivi ammessa la realizzazione di parcheggi alberati per non più del 20% della Superficie fondiaria.
- (c2) Per gli eventuali edifici esistenti in tali zone sono ammessi gli usi di cui al c2 dell'Art. XI.4, nonché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione interna senza aumento di  $S_u$  per i soli edifici residenziali.
- (c3) Al fine della loro formazione per tali zone valgono le prescrizioni di cui all'Art.X.1, comma 4; in ogni caso gli impianti verdi di tale zona dovranno essere realizzati seguendo gli schemi indicativi riportati nel "Piano di Settore del Verde" allegato al P.R.G.

#### **ART.XI.6 - SOTTOZONE H1.5: ZONE A VERDE E PARCHEGGIO PRIVATO**

- (c1) Tali sottozone comprendono aree private a verde in parte già destinate o destinabili a parcheggi, purché alberati.
- (c2) Per gli eventuali edifici esistenti in tali zone sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- (c3) Il progetto di sistemazione a parcheggio dovrà prevedere la sistemazione a verde delle aree libere con un minimo pari al 20% dell'area; non meno del 50% dell'area dovrà comunque rimanere permeabile.

- (c4) Tali zone a parcheggio sono computabili, purché non ricadenti in fascia di rispetto stradale, al fine del soddisfacimento dello standard di parcheggio privato (Art. II.5) delle zone limitrofe di cui sono pertinenza e purché della stessa proprietà.

## **ART XI.7 - ALTRE DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA E IL POTENZIAMENTO DEL VERDE E DELLE ALBERATURE**

- (c1) Nell'attuazione del P.R.G., in particolare per le aree F e G, pubbliche e di uso pubblico, dovrà essere salvaguardata la esistente dotazione di alberature, cespugli, sistemazioni a verde.
- (c2) Nelle fasi attuative del PRG l'Amministrazione Comunale produrrà uno studio particolareggiato delle aree verdi con l'attivazione regolamentata di interventi pubblici e privati secondo le diverse tipologie funzionali previste dallo specifico piano di settore.
- (c3) I P.U.E., P.U., e i progetti relativi alla realizzazione dei servizi di quartiere e delle attrezzature urbano - territoriali dovranno essere corredati da un progetto di sistemazione a verde, redatto da tecnico esperto in materia, che preveda la messa a dimora di specie arboree, arbustive ed erbacee compatibili con l'ambiente locale e con le caratteristiche climatiche e pedologiche (si veda elenco compreso nella monografia "Piano di Settore del Verde")
- (c4) Progetti edilizi:
- a) Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato della sistemazione degli spazi aperti, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino e a coltivo; i progetti dovranno essere corredati dalle indicazioni delle specie e di tutte le opere di sistemazione esterna.
  - b) I progetti edilizi, e in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto, nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.
  - c) In tutti i progetti presentati le alberature dovranno essere rigorosamente rilevate e indicate su apposita planimetria, nella quale saranno inoltre riportate le circonferenze del tronco rilevate a cm 100 dal colletto ed il loro stato fitosanitario.
  - d) Analoghi criteri dovranno essere seguiti negli interventi da realizzare nelle zone a prevalente destinazione residenziale e produttiva e per servizi privati. In particolare, nel caso in cui le zone artigianali ed industriali di nuovo impianto siano finite a zone residenziali, ricettive, commerciali e direzionali, esistenti o di nuovo impianto, dovranno essere realizzate fasce alberate di isolamento e filtro, di profondità non inferiore ai 6 metri. Opportune fasce di verde di filtro dovranno essere realizzate sia negli allevamenti zootecnici di nuovo impianto che per quelli esistenti.
- (c5) Gli interventi, anche a carattere manutentorio, nei parchi e nei giardini storici esistenti di rilevante valore architettonico ed ambientale, debbono tendere alla conservazione e al ripristino delle originarie caratteristiche.
- L'Ufficio Tecnico Comunale competente potrà autorizzare lo spostamento in loco delle alberature esistenti, sulla base di un progetto di riassetto delle alberature redatto da un tecnico abilitato esperto in materia (dottore agronomo o dottore forestale), ai soli fini di garantire o la vita vegetativa delle piante o, nel caso di giardini storici, la corretta ricostruzione filologica dell'assetto originario. L'autorizzazione potrà essere concessa per le sole alberature aventi diametro dal tronco non superiore a 20 cm., rilevato a un metro dal colletto (terreno).
- (c6) Le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da creare degli spazi alberati unitari e comunque opportunamente collegati fra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali.
- Le distanze delle nuove alberature dai confini di proprietà sono regolate dall'Art. 892 del Codice Civile.

- (c7) L'abbattimento di alberature esistenti su suolo pubblico è consentito solo in caso di pubblica utilità, interesse pubblico o pericolo.

L'abbattimento di alberature esistenti, su aree private, con diametro del tronco superiore a 20 cm. è consentito, previa autorizzazione comunale, esclusivamente per motivate ragioni (fitopatologie, pericolo, danni a strutture, o a linee tecnologiche, alberature non di pregio come da elenco definito dal Piano di Settore del Verde, etc.).

- (c8) Le aree di pertinenza delle alberature non devono essere rese impermeabili, occupate con pavimentazioni e altre opere edilizie, nonché inquinate con scarichi o scariche improprie. Qualora essenze arboree vengano inglobate in un conglomerato nella fase di sistemazione di un marciapiede o di un'area cortilizia, la superficie scoperta attorno alla pianta non può essere inferiore ad un metro quadro.

- (c9) I terreni destinati a verde devono essere bonificati al fine di creare le condizioni più idonee per la vita delle piante. Particolare cura dovrà essere riservata per le aree destinate a giardino di pertinenza a complessi di nuova urbanizzazione; per questi si deve evitare la formazione di strati di terreno particolarmente duri ed impermeabili derivati spesso dall'accumulo di materiali di cantiere negli strati immediatamente sottostanti la superficie del terreno.

- (c10) Gli scavi per la posa in opera delle fondamenta di nuove strutture edili e di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, ENEL, TELECOM, fognature, ecc.) devono osservare distanze e precauzioni tali da rispettare le alberature esistenti e da non compromettere gli apparati radicali.

L'Ufficio Tecnico Competente, e/o le Commissioni Consultive Edilizie, possono prescrivere le opportune condizioni di salvaguardia delle alberature.

- (c11) E' vietato utilizzare aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, per depositi di materiale di qualsiasi genere, per parcheggi, nonché per l'impianto di attrezzature di cantiere e tecnologiche in genere, per stazioni di servizio e per qualsiasi altra attività che sia in contrasto con il decoro dell'ambiente e con la conservazione delle piante esistenti.

- (c12) Negli appezzamenti e nei lotti a destinazione prevalentemente residenziale privi di idonee alberature, dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, nuove alberature ad alto fusto nella misura minima di n. 2 piante per ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie non coperta oltre ad essenze arbustive nella misura di 4 gruppi per ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie non coperta.

La scelta delle essenze per le alberature di alto fusto deve avvenire al minimo dell'80% nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali (vedi elenco piante autoctone compreso nella monografia "Piano di Settore del Verde"); solo per il rimanente 20% è consentito l'impianto di specie comprese nell'elenco delle essenze esotiche (sempre allegato alla suddetta monografia). Non meno dell'80% delle alberature complessivamente messe a dimora deve essere costituito da latifoglie decidue.

- (c13) Per opere ed esecuzione di lavori che possono alterare lo stato di conservazione di aree verdi già piantumate da parte di Società, Imprese o Enti, anche se incaricate dall'Amministrazione Pubblica, deve essere richiesta specifica autorizzazione all'Ufficio comunale competente.

Sulle predette aree (comprese le aree spartitraffico) è di norma vietata l'installazione di cartelli pubblicitari di qualsiasi tipo e genere, fatti salvi i cartelli indicatori e stradali che dovranno in ogni caso essere realizzati nel rispetto e nella tutela del verde.

- (c14) Nelle tavole di P.R.G. sono localizzati ed evidenziati con specifica simbologia gli alberi monumentali vincolati con decreto regionale.

Qualsiasi intervento su tali alberature è subordinato alla autorizzazione del competente Osservatorio Regionale per le Malattie delle Piante.



## ART.XI.8 - ZONE I: ZONE DI TUTELA E VINCOLO

- (c1) Nelle planimetrie di P.R.G. sono indicate con apposita simbologia le zone di salvaguardia e di tutela, e specificatamente le seguenti zone:
- I1, zone boschive e/o destinate al rimboschimento;
  - I2, zone cespugliate e/o incolte;
  - I3, zone umide;
  - I4, zone d'acqua, fiumi e canali e relative fasce di rispetto
  - I5, zone archeologiche;

- (c2) Per tali zone valgono le prescrizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale relative alle zone ricadenti nell'ambito del sistema delle acque superficiali (zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua ed invasi di alvei, bacini e corsi d'acqua, Art. 17 e 18 del P.T.P.R.) e delle zone archeologiche (zone ed elementi di interesse storico-archeologico Art. 21 del P.T.P.R.)

Nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua sono fatte salve le previsioni del P.R.G. '84 nei casi previsti al comma 3 dell'Art. 17; a tal fine si precisa che le case di civile abitazione esistenti al 25.3.85 ricadenti in zona agricola E1 o E2 (Art. VIII.2, c8 e Art. VIII.3, c5) sono da considerarsi a tutti gli effetti come zone di completamento B e quindi applicabile il punto b) del citato terzo comma dell'Art. 17 del P.T.P.R., fermo restando quanto prescritto al successivo comma 6.

Ferme restando le previsioni e prescrizioni del P.T.P.R. sopra citato, nelle diverse zone valgono le ulteriori prescrizioni di cui ai commi seguenti, con le specificazioni ed integrazioni eventualmente definite in sede dei progetti unitari di riqualificazione ambientale (Art. XI.9).

In tali zone è vietata inoltre ogni opera che, anche indirettamente, modifichi a breve o lungo termine, in senso degenerativo accertato scientificamente, la qualità ecologica nonché le caratteristiche vegetazionali e faunistiche dell'ambiente e costituisca alterazione dei luoghi e del regime idrico della zona.

Per gli edifici esistenti nelle zone di cui ai successivi commi 3, 4, 5 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo di tipo A e B; anche di ristrutturazione edilizia nelle zone I4, ferma restando l'ammissibilità, in quest'ultima zona, di nuova edificazione e ampliamento per servizi rurali e abitazioni rurali ai sensi del c8 dell'Art. 17 del P.T.P.R.

- (c3) Nelle zone I1 (boschive e/o destinate al rimboschimento), I2 (cespugliate e/o incolte) è vietata la realizzazione di nuove costruzioni, di opere di urbanizzazione e reti tecnologiche a valenza sovracomunale nonché qualsiasi attività di escavazione e di perforazione pozzi; è prescritto il mantenimento delle essenze arboree e del sottobosco salvo quanto precisato da specifici Progetti unitari di riqualificazione ambientale (Art. XI.9).
- (c4) Nelle zone I1, I2, eventuali opere che si rendessero necessarie in difformità da quanto prescritto nel precedente comma 3, esclusivamente finalizzate alla salvaguardia di detti beni ambientali o comunque compatibili con essi dovranno essere autorizzate dal Consiglio Comunale o ai sensi del D.P.R. 616/77, previo verifica di compatibilità ambientale e purché ammesse dalle norme del P.T.P.R.
- (c5) Le zone I3 (zone umide) dovranno mantenere le loro caratteristiche attuali, a salvaguardia dell'equilibrio idrogeologico del territorio. E' vietata l'esecuzione di opere di bonifica, escavazione, reinterro, di colmate, nuove arginature, che non siano inserite in progetti unitari di recupero e riqualificazione ambientale di iniziativa privata o pubblica di cui all'Art. XI.9, fatti salvi ordinari interventi manutentivi.



E' vietata altresì l'esecuzione di opere per il trasporto di fluidi (acquedotti, oleodotti, metanodotti, ecc.) e di infrastrutture stradali, nonché qualsiasi attività di perforazione di pozzi.

(c6) Nelle zone I4 (zone d'acqua) nelle aree comprese fra gli argini maestri dei corsi d'acqua, sia di fiumi che canali, nonché per le fasce definite dal P.T.P.R. come "zone di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua" e comunque di profondità pari ad almeno ml. 150 dal limite estremo a campagna dei corsi di acqua naturali, così come indicate con apposita perimetrazione nella cartografia di P.R.G. (elaborato P3), sono vietate nuove costruzioni ad eccezione di quelle ammesse dalle norme del P.T.P.R., fra cui quelle connesse con l'attività agricola e di quelle ricadenti in zone omogenee B, C, D all'interno del territorio urbanizzato. Il territorio urbanizzato escluso negli elaborati di PRG (P3), dalle fasce di rispetto fluviale è quello riportato, ai sensi dell'Art. 13 della L.R. 47/78, nella Tav. P.8.

Per le nuove costruzioni ammesse, anche se ricadenti in zone omogenee B, C, D, E è prevista una fascia di inedificabilità minima di ml. 15 dal piede arginale a campagna, nonché deve essere richiesto all'Ente territorialmente competente preventivo Nulla Osta dal punto di vista idraulico nell'ambito di una successiva fascia compresa fra i ml. 15 di cui sopra e ml. 30. Per i soli edifici esistenti, nel rispetto delle destinazioni d'uso di zona, gli interventi ammessi sono:

A) per gli edifici ubicati nella fascia di rispetto fra i ml. 15 e i ml. 30 dal piede originale di campagna

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro scientifico
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia interna previo nulla osta dell'Ente territorialmente competente

B) per gli edifici ubicati nella fascia compresa fra il piede arginale a campagna ed i ml. 15 di distanza

- manutenzione ordinaria
- demolizione con ricostruzione esclusivamente nella fascia compresa fra i ml. 15 ed i ml. 30 od oltre, dal piede arginale a campagna previo rilascio di Nulla Osta dal punto di vista idraulico da parte dell'Ente territorialmente competente.

(c7) Nelle zone I5, archeologiche, individuate nelle planimetrie di P.R.G. con apposita simbologia, sono ammesse, in conformità alle norme del P.T.P.R., tutte le operazioni di ricerca archeologica, le opere consentite per le zone agricole di salvaguardia E2.1 (Art. VIII.3), purché connesse all'attività agricola, e per le abitazioni civili esistenti gli interventi di ristrutturazione edilizia e un ampliamento una tantum massimo pari a m<sup>2</sup> 70 di Superficie utile, previo nulla osta della Soprintendenza Archeologica; è invece vietata la costruzione di strade e canalizzazioni non superficiali, nonché la esecuzione di opere di scavo e perforazione che non facciano parte delle operazioni di ricerca archeologica; a tutela dell'area e delle operazioni di ricerca archeologica è ammesso recintare l'area alle condizioni fissate dal Comune e dalla Soprintendenza Archeologica.

Per la zona archeologica della Villa Romana, già individuata quale area di riequilibrio ecologico ai sensi dell'Art.2 della L.R. 11/88, le modalità di fruizione e i relativi interventi sono definiti dal progetto unitario redatto in accordo con la Soprintendenza Archeologica e denominato "Progetto Area di riequilibrio ecologico: Villa Romana di Russi (approvato con deliberazione di G.M. n. 125 del 9.3.1993)", e comunque nel rispetto delle prescrizioni ed indirizzi di cui al successivo Art. XI.9.

## ART. XI.9 - PROGETTI UNITARI DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

(c1) Nelle tavole di P.R.G. sono evidenziate con apposita perimetrazione e didascalia le zone soggette a progetti unitari di riqualificazione ambientale. Eventuali altre zone da assoggettare a progetti unitari di riqualificazione ambientale possono essere individuate dal C.C. sulla base di documentate esigenze.

Le zone individuate corrispondono alla seguente casistica:

- a) aree di valore archeologico e ambientale da qualificare;
- b) aree con attività estrattive esaurite e/o stato di fatto non consolidato.

(c2) La riqualificazione ambientale ha come obiettivo prioritario la valorizzazione degli aspetti ambientali, paesistici ed archeologici, mediante interventi di restauro/ripristino o anche di valorizzazione e di trasformazione della morfologia attuale dei suoli in modo compatibile con le finalità di tutela del paesaggio e dei valori naturali ed archeologici e la definizione degli usi compatibili.

(c3) Le zone di riqualificazione sono state così denominate:

1. Villa Romana
2. Ex cava della Calderana

(c4) Per tali zone di riqualificazione ambientale, in conformità al P.T.P.R. e per l'area della Villa Romana in conformità alla L.R. 11/88, dovranno essere redatti Progetti unitari di intervento, da approvarsi con le modalità di cui al successivo Art.XIV.8, sulla base di studi specialistici che dovranno verificare la compatibilità ambientale degli usi proposti e delle modalità di fruizione. Tali Progetti unitari potranno ulteriormente precisare ed approfondire l'articolazione delle destinazioni d'uso, di cui al comma seguente, all'interno del perimetro di ciascuna zona. Potranno inoltre precisare i perimetri stessi e le modalità di gestione.

(c5) Ove non esistano più specifiche e vincolanti destinazioni di zona indicate nelle tavole di P.R.G., nelle due zone soggette a progetto di riqualificazione ambientale sono ammessi i seguenti usi:

- 1) Per la zona 1: attività di ricerca archeologica, didattica, museografica, di riposo e del tempo libero, di osservazione e studio, di gioco per bimbi;
- 2) Per la zona 2: attività di osservazione e studio, attività turistico ricreative, sportive non rumorose, di escavazione e/o rinterro solo se in relazione agli obiettivi di recupero e riqualificazione ambientale. L'eventuale attività estrattiva deve rispettare le condizioni dettate dal P.A.E. vigente e può essere ripresa a condizione che venga necessariamente preceduta da uno studio geoambientale generale e dalla bonifica e messa in sicurezza della porzione di suolo e sottosuolo contenente RSU, prevedendo inoltre il mantenimento di un adeguato diaframma di rispetto dello scavo da tale porzione.

(c6) Previa redazione e specificazione del progetto unitario sono ammessi sugli edifici esistenti, regolarmente autorizzati, interventi di restauro e ristrutturazione interna senza aumento di volume. E' inoltre ammessa, se valutata compatibile dal P.U. e in relazione agli usi previsti al c.5, una quota di nuova edificazione secondo gli indici delle zone omogenee ricomprese dal perimetro di P.U. e comunque con un  $Ut \leq 0,015 \text{ m}^2/\text{m}^2$  per l'area della ex Cava Calderana e con  $Ut \leq 0,010 \text{ m}^2/\text{m}^2$  per l'area della Villa Romana.

Il progetto unitario dovrà definire le caratteristiche costruttive e tipologiche di eventuali edifici e/o opere al fine di garantirne la compatibilità con l'ambiente circostante.

(c7) Fino alla approvazione del progetto unitario per gli edifici esistenti, regolarmente autorizzati e per le zone ambientali in esso comprese, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

## **ART. XI.10 – AREE ZPS / SIC**

(c1) Le Zone di Protezione Speciale (ZPS) sono parte della rete ecologica europea “Rete Natura 2000” costituita da un sistema coerente e coordinato di particolari zone di protezione nelle quali è prioritaria la conservazione della diversità biologica presente sul territorio, con particolare riferimento alla tutela di determinate specie animali e vegetali rare e minacciate a livello comunitario e tutela degli habitat di vita di tali specie, presenti in tali zone.

La Rete Natura 2000 si compone di: Siti di Importanza Comunitaria (SIC) che, una volta riconosciuti dalla Commissione Europea, assumono la definizione di Zone Speciali di Conservazione (ZSC) ovvero Zone di Protezione Speciale (ZPS).

(c2) Nelle zone di cui al primo comma occorre attuare politiche di gestione territoriale sostenibile sotto i profili socio-economico ed ambientale, atte a garantire uno stato di conservazione soddisfacente degli habitat e delle specie in essi presenti e consentire il raccordo di tali politiche con le esigenze di sviluppo socio-economico locali.

(c3) I siti e le zone di cui al comma 1 costituiscono parti rilevanti e strutturanti della rete ecologica di livello provinciale.

(c4) Qualsiasi piano o progetto non direttamente necessario e connesso alla gestione di un'area SIC/ZSC o di una ZPS deve essere oggetto di una valutazione dell'incidenza di tali azioni rispetto agli obiettivi di conservazione del SIC/ZSC o ZPS stesso, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del sito stesso, in particolare dei valori che in esso sono da salvaguardare per il mantenimento della biodiversità.

### CONTENUTI DELLA RELAZIONE PER LA VALUTAZIONE DI INCIDENZA DI PIANI E PROGETTI

#### 4. CARATTERISTICHE DEI PIANI E PROGETTI:

LE CARATTERISTICHE DEI PIANI E PROGETTI DEBONO ESSERE DESCRITTE CON PARTICOLARE RIFERIMENTO A:

- TIPOLOGIE DELLE AZIONI E/O OPERE;
- DIMENSIONI E/O AMBITO DI RIFERIMENTO;
- COMPLEMENTARIETA' CON ALTRI PIANI E/O PROGETTI;
- USO DELLE RISORSE NATURALI;
- PRODUZIONE DI RIFIUTI;
- INQUINAMENTO E DISTURBI AMBIENTALI;
- RISCHIO DI INCIDENTI PER QUANTO RIGUARDA SOSTANZE E TECNOLOGIE UTILIZZATE.

#### 5. AREA VASTA DI INFLUENZA DEI PIANI E PROGETTI – INTERFERENZE CON IL SISTEMA AMBIENTALE:





LE INTERFERENZE DI PIANI E PROGETTI DEBONO ESSERE DESCRITTE CON RIFERIMENTO AL SISTEMA AMBIENTALE CONSIDERANDO:

- COMPONENTI ABIOTICHE;
- COMPONENTI BIOTICHE;
- CONNESSIONI ECOLOGICHE.

LE INTERFERENZE DEBONO TENER CONTO DELLA QUALITA', DELLA CAPACITA' DI RIGENERAZIONE DELLE RISORSE NATURALI DELLA ZONA E DELLA CAPACITA' DI CARICO DELL'AMBIENTE NATURALE, CON RIFERIMENTO MINIMO ALLA CARTOGRAFIA DEL PROGETTO.



# VILLA ROMANA E VASCHE ZUCCKERIFICIO DI RUSSI – ZPS NUOVA E DIVERSA DAL SIC

-  Biokalytps.shp
-  Zps\_ra.shp
-  Sic\_ra.shp
-  Confine-provincia.shp



## TITOLO III° - INDICI, PARAMETRI, CATEGORIE DI INTERVENTO

### CAPITOLO XII° - INDICI URBANISTICO-EDILIZI

#### ART. XII.1 - INDICI URBANISTICI

- **St** = Superficie territoriale - E' la superficie perimetrata nelle planimetrie di P.R.G., nella quale il P.R.G. si attua mediante P.U.E., comprendente la viabilità e le aree pubbliche e di uso pubblico nella misura e/o nella ubicazione indicata, caso per caso, nelle planimetrie di P.R.G. e nelle presenti norme.
- **Sf** = Superficie fondiaria - E' la superficie delle aree, a destinazione omogenea di zona, utilizzabile a fini edificatori, al netto delle strade o spazi destinati al pubblico transito o al pubblico uso; essa pertanto risulta dalla somma della superficie copribile (e/o coperta) e delle aree scoperte (pavimentate o meno) di pertinenza della costruzione.
- **Ut** = Indice di utilizzazione territoriale (=  $Su/St$ ) - E' la massima superficie utile ( $Su$ ), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale ( $St$ ).
- **Uf** = Indice di utilizzazione fondiaria (=  $Su/Sf$ ) - E' la massima superficie utile ( $Su$ ), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria ( $Sf$ ).
- **It** = Indice di fabbricabilità territoriale (=  $Vc/St$ ) - E' il volume massimo ( $Vc$ ), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale ( $St$ ).
- **If** = Indice di fabbricabilità fondiaria (=  $Vc/Sf$ ) - E' il volume massimo ( $Vc$ ), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria ( $Sf$ ).
- **Ss** = Superficie delle aree destinate al soddisfacimento degli standards per servizi pubblici, quali opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria (Art. XIV.7).

#### ART. XII.2 - INDICI EDILIZI

- **Su** = Superficie utile - La somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali con esclusione:
  - a) dei porticati a piano terreno di uso pubblico, di qualsiasi altezza (per destinazione di piano o tale per mezzo di atto pubblico);
  - b) dei porticati e delle tettoie di uso privato o condominiale, per una aliquota non superiore al 20% della superficie utile complessiva ( $Su$ ) ammessa per P.R.G.;
  - c) dei balconi e delle logge qualora essi abbiano una profondità non superiore a m 2,00 misurata dal filo esterno; delle pensiline a sbalzo, dei cornicioni di gronda e di ogni altro sporto inferiore o uguale a m 1,00; dei lastrici solari (praticabili e non), coperture piane, terrazze poste sull'ultimo solaio di copertura;
  - d) dei sottotetti la cui altezza media libera interna sia inferiore a m 1,50; l'altezza media libera si misura dal pavimento alla quota media dell'intradosso della copertura. Non è ammessa la realizzazione di balconi, logge e terrazze collegate a sottotetti con tali caratteristiche;
  - e) degli impianti tecnici e tecnologici, che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici quale parte strettamente necessaria ed integrante degli impianti tecnologici stessi, al fine del miglioramento delle condizioni ambientali, di vivibilità e del lavoro, del consumo energetico, delle cabine elettriche, vani ascensori - montacarichi interni e scale esterne a giorno;
  - f) dei piani interrati (si considerano tali quelli che hanno l'intradosso del solaio non emergente oltre 0,60 m rispetto alla quota media del terreno sistemato e comunque rispetto alla quota del colmo stradale e/o aree pubbliche limitrofe) con altezza libera interna  $H < 2,51$ , purché destinati a garage e/o a posti auto privati, nei casi in cui siano eccedenti lo standard minimo di cui alle Tabelle dell'Art. II.5 e/o realizzati ai sensi



dell'Art.9 della L.122/89, o siano destinati a garage privati e/o a servizi accessori, al fine di realizzare spazi verdi non pavimentati su almeno i 2/3 della superficie scoperta dell'area di pertinenza dell'edificio. Tale esclusione dal calcolo della Su non si applica alle zone produttive artigianali - industriali e alle zone E. In particolare i garage e i posti auto ubicati nei vani interrati, a servizio di edifici ricadenti all'interno dello spazio urbano, con esclusione degli usi produttivi e rurali, purché finalizzati a migliorare la qualità urbana, la dotazione e fruibilità degli spazi pubblici e privati comuni, non concorrono al calcolo della superficie accessoria nei seguenti casi:

- 1) qualora ricadenti nel centro Storico e nelle Zone B0 al fine di dotare ogni unità immobiliare del relativo posto macchina, purché questo ne sia strettamente connesso e come tale non alienabile autonomamente;
  - 2) qualora ricadenti nelle zone consolidate a servizio:
    - a. di unità edilizie plurifamiliari destinate prevalentemente ad uso abitativo, purché i garage e i posti auto abbiano ingresso comune e la superficie scoperta sia destinata o a usi pubblici o se destinata a usi privati sia permeabile e utilizzata a giardino per almeno il 50% della superficie di pertinenza della unità edilizia;
    - b. di edifici ad uso direzionale, commerciale, ricettivo, per servizi pubblici e privati; purché i garage e i posti auto abbiano funzione collettiva e ingresso comune.
  - 3) qualora favoriscano la realizzazione di spazi porticati, piazze, aree verdi e pedonali, usi commerciali e servizi privati;
  - 4) qualora siano destinati ad uso pubblico
- g) delle strutture e/o degli impianti, smontabili, aperti utilizzabili per parcheggio e dei box mobili;
- h) dei soppalchi costituenti elementi di arredo, facilmente smontabili ed aventi altezza media libera da pavimento a soffitto non superiore a m 2,00, purché di superficie non eccedente il 30% della Su del locale interessato;
- i) delle casette di legno destinate a ricovero attrezzi aventi superficie inferiore a mq 12,00 ed altezza media inferiore a m 2,20;
- j) dei gazebo aventi area di ingombro inferiore a mq 16,00 ed altezza inferiore a m 3,00;
- k) dei pergolati;
- l) delle strutture aventi caratteristiche di smontabilità e mobilità, quali: palloni pressostatici, strutture geodetiche, coperture retrattili e strutture leggere, prive di rigidità propria, quali teli, membrane e simili;
- m) delle serre mobili e delle serre solari;
- n) di ascensori e di piattaforme elevatrici atti al superamento delle barriere architettoniche da installare in fabbricati esistenti alla data di applicazione della L. 13/89 e cioè il 10.08.89;
- o) delle rampe di accesso ai parcheggi e per il superamento delle barriere architettoniche;
- p) degli spazi necessari specificamente dedicati al rispetto delle norme di sicurezza e prevenzione incendi: zone filtro, luoghi sicuri statici;
- q) delle scale esterne di sicurezza necessarie e richieste per l'adeguamento e il rispetto a norme specifiche;
- r) delle opere indispensabili per i fini della protezione civile;
- s) delle coperture rigide costituite da pannelli solari o fotovoltaici montate su gazebo o pergolati, in quest'ultimo caso senza soluzione di continuità, purché sia dimostrata l'impossibilità di collocarli sulle coperture degli edifici di cui sono pertinenza;
- t) nel solo caso di edifici di nuova costruzione, aventi spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti superiore ai 30 cm, necessarie ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata, all'atto di presentazione dell'istanza del Permesso di Costruire o della DIA / SCIA, con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, delle superfici create dal maggior spessore delle murature, per la sola parte eccedente i 30 cm e fino ad un massimo di 25 cm.

Nel caso di serbatoi, silos, la Su è calcolata sul perimetro esterno della struttura



- **Sc** = Superficie coperta - La superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici utili (Su) dell'edificio e inoltre le superfici dei porticati di uso pubblico e privato, degli ascensori (salvo quanto consentito all'ultimo punto del presente articolo), dei volumi aggettanti; le tettoie, le pensiline, le logge e i balconi: con sporgenze o profondità superiori a ml. 2,00 e a ml. 3,00 per gli usi produttivi.
- **SV** = Superficie di vendita di un esercizio commerciale - la misura, (ai sensi dell'art. 4 del DLgs 114/98), dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.  
Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purché non adibiti all'esposizione di merci.
- **Rc** = Rapporto di copertura =  $Sc/Sf$  il rapporto massimo fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).  
Nel solo caso di edifici di nuova costruzione, aventi spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti superiore ai 30 cm, necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, il maggior spessore delle murature non è da considerare nei computi per la determinazione dei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i 30 cm, fino ad un massimo di 25 cm.
- **Sagoma** = E' la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (con la sola esclusione degli elementi elencati nell'Art. XII.2 lettera c) nonché scale esterne a giorno, comignoli, caminetti e canne fumarie) con riferimento a proiezioni sia sui piani orizzontali che sui piani verticali. Si considerano ininfluenti modeste modifiche relative alle coperture tese a riordinare più falde allo scopo di evitare salti di falda o frammentazione delle falde oppure a formare pendenze adeguate.
- **%R** = La massima aliquota, in percentuale, dei volumi e delle superfici destinati alla residenza.
- **Hf** = Altezza delle fronti - Ai fini dell'applicazione della VI e/o della determinazione delle distanze tra fabbricati e di questi dai confini di proprietà o di zona, l'altezza delle fronti negli edifici, indipendentemente dal tipo di copertura e indipendentemente dal fatto che il sottotetto contribuisca o meno al computo della Superficie utile, è data dalla differenza tra la quota media d'imposta dell'intradosso del solaio di copertura e la quota del colmo strada.  
Se la quota del colmo strada non è definibile o è superiore a quella del terreno sistemato la Hf va computata da questa ultima determinata come quota media delle singole fronti. Sono esclusi dal calcolo dell'altezza della fronte i corpi tecnici e la sagoma della copertura delimitata dalle linee di colmo e di gronda, i timpani di altezza inferiore a m 1,80.  
Per fronte si intende la proiezione, su di un piano verticale posto sul confine, delle singole parti delle superfici in elevazione dell'edificio ognuna delle quali determinerà una specifica distanza. I parapetti di balconi e terrazze, nonché di frontali, non concorreranno a determinare il fronte se non computabili come Su, purché di altezza inferiore a ml. 1,30.
- **VI** = Indice di Visuale libera - Rappresenta il rapporto che deve esistere fra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona o di proprietà, (escluse le fasce di rispetto), dai cigli stradali, dalle altre fronti dello stesso edificio e/o edifici frontistanti, e l'altezza delle varie fronti.  
L'altezza delle fronti è calcolata come media ponderale.  
La distanza fra le fronti dello stesso edificio e di edifici frontistanti risulterà dalla somma dei distacchi definiti dalla VI e pertinenti le fronti prospicienti. L'indice di Visuale libera non si applica fra le pareti cieche o prive di vedute.  
In corrispondenza degli angoli del fabbricato, le zone di visuale libera relative ai due fronti, non devono sovrapporsi, raccordandosi in linea retta e non in modo radiale.

La VI non si applica fra fronti, o loro parti dello stesso edificio che si prospettano allimetricamente e/o planimetricamente per meno di m 3,00.

- **H max** = Altezza massima del fabbricato - L'altezza massima tra quelle delle varie fronti (Hf): sono esclusi dai limiti di altezza i corpi tecnici, quali tralicci per le linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche, ciminiere, silos, volumi tecnici degli ascensori, terminali di scale, camini, locali per impianti tecnologici, antenne, campanili e strutture similari, elementi decorativi.  
L'altezza calcolata alla linea di gronda nei casi previsti per le zone A è l'altezza dell'edificio calcolata alla sua gronda più alta, in caso di copertura piana questa va determinata all'intradosso del solaio di copertura.
- **Ca** = Cubature accessorie - Ai sensi e per gli effetti dell'art.1 della L.R. n.46/88 sono cubature accessorie quelle che non concorrono alla formazione della S.U., come definita dal presente articolo.
- **Vt** = Volumi tecnici - Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione del calcolo della S.U. ammissibile, quelli strutturalmente necessari a contenere i serbatoi idrici, le extracorse degli ascensori e terminali di scale, i vespai, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti di impianti tecnici (idrici, termico, televisivo, di ventilazione, di condizionamento, di canalizzazioni, elettrico, ecc.) nonché gli spazi interrati di cui al precedente punto Su. Sono considerate tali anche le centrali termiche, le cabine elettriche, i camini e le canne fumarie, i locali pompe, impianti tecnici: scambiatori di calore, caldaie e simili. Quanto sopra nei limiti e nel rispetto delle condizioni poste dalla Circolare Ministeriale n.2474 del 31.1.1973.
- **Vc** = Volume del fabbricato - E' pari alla somma dei prodotti delle superfici utili (Su) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso del solaio di copertura, se piano, ovvero come media ponderata delle altezze se i solai sono inclinati.
- **Ai** = Area d'insediamento per le attività turistiche temporanee, per gli esercizi pubblici e di interesse collettivo all'aperto e per impianti sportivi. Essa è costituita dall'area complessiva di pertinenza dell'insediamento individuata dalle opere di recinzione o delimitazione.

Area di ingombro di porticati e gazebo = La superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutti gli elementi, verticali ed orizzontali, che formano la struttura

#### DEFINIZIONI E SPECIFICHE:

Aree ludiche senza fini di lucro = campi da bocce o campi da tennis singoli o altre attrezzature sportive private di dimensione analoga, non concorrono a formare Su, Sc, e Ai a condizione che la realizzazione non richieda significativi movimenti di terra e che siano di servizio alle aree pertinenziali degli edifici.

Ascensori = l'installazione di ascensori e/o impianti di sollevamento atti al superamento delle barriere architettoniche in fabbricati esistenti, non concorrono a formare Su e Sc.

Balcone = ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, delimitato da parapetto e sostenuto da mensole o a sbalzo ed aperto su almeno due lati. Non sono ammessi balconi a servizio di piani o di vani che non abbiano i requisiti di abitabilità e non contribuiscano alla formazione di Su.

Ballatoio = balcone continuo con funzione di percorso allo scopo di disimpegnare più unità immobiliari. Non è ammessa la chiusura. Non concorrono a formare Su.

Box mobili = strutture per ricovero autoveicoli estensibili o a soffietto: non concorrono a formare Su ed Sc se di altezza massima inferiore a m 2,40, nelle aree pertinenziali di edifici residenziali e se di altezza massima inferiore a m 3,50 nelle aree di pertinenza di attività produttive e/o commerciali. Tali strutture non devono arrecare pericolo o intralcio alla visibilità viaria, né alterare la qualità architettonica – ambientale del contesto oggetto di intervento.

Casetta per ricovero attrezzi = struttura in legno chiusa, priva di fondazioni (semplicemente infisso o ancorato al terreno), facilmente smontabile e amovibile, con funzione di ricovero attrezzi

da giardino o similari: non concorrono a formare Su ed Sc se di superficie inferiore a mq 12,00 e altezza media inferiore a m 2,20. Non è ammessa più di una casetta per ciascuna unità immobiliare avente propria sede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale.

Elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici = barbecue e caminetti in muratura, piscine stagionali appoggiate al suolo senza opere murarie, vasche, fontane ornamentali e casette per ricovero attrezzi da giardino, gazebo, pergolati solo se non concorrono a formare Su e Sc.

Gazebo = chiosco da giardino, con pianta a forma di poligono regolare aperto su tutti i lati, con funzione panoramica. La struttura è isolata, priva di fondazioni ed eventualmente ancorata al terreno, in legno e/o metallo, non può essere tamponata con materiale di alcun genere e tipo, può essere invece coperta con tela o stuoie (in canna o bambù o legno) o similari. Non concorre alla formazione di Su e Sc se di altezza massima di m 3,00 e area di ingombro massima di mq 16. Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare avente propria sede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale.

Loggia = si intende uno spazio coperto prospettante direttamente all'esterno delimitato da pareti, pilastri e/o altri elementi della costruzione, aperta da almeno un lato ed in diretta comunicazione con uno spazio di attività principale. Non sono ammesse logge a servizio di piani o di vani che non abbiano i requisiti di abitabilità e non contribuiscano alla formazione di Su.

Pensilina = struttura a sbalzo sporgente da un edificio oppure isolata, con la funzione di proteggere dalla pioggia o dal sole, priva di qualsiasi elemento di chiusura laterale.

Pergolato = si intende un telaio, privo di fondazioni, (semplicemente infisso o ancorato al terreno), facilmente smontabile e amovibile, leggero, formato da intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra utilizzando piante rampicanti o coperture in tela permeabile; come tali sono costituiti da elementi leggeri fra loro assemblati in modo tale da costituire un insieme di modeste dimensioni. La struttura deve essere costituita esclusivamente da montanti e traverse in legno e/o metallo, a sostegno di piante rampicanti o teli.

Piscina = struttura accessoria, sia fuori che entro terra, totalmente o parzialmente, atta a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità. La piscina deve essere munita di impianto sanitario di trattamento delle acque. La piscina deve consentire una profondità minima dell'acqua non inferiore a cm 50. ~~Sono~~

Piscina stagionale = contenitore, semplicemente appoggiato al suolo, senza sottostrutture murarie di alcun genere, utilizzabile per la balneazione anche se non provvisto di trattamento sanitario delle acque. Non concorre alla formazione di Su e Sc.

Portico = si intende uno spazio coperto posto al Piano Terra, luogo di passaggio o sosta delimitato con colonne e/o pilastri a sostegno della copertura e/o dell'edificio soprastante. Nel caso di edificio soprastante, la proiezione del medesimo individua il perimetro dell'area porticata.

Serra mobile = ambiente chiuso, di solito protetto da teli o da lastre in policarbonato (o materiali simili) ove si coltivano piante in condizioni climatiche particolari. La struttura è costituita da materiale facilmente amovibile e non richiede opere murarie o metalliche significative e non è collegata funzionalmente e strutturalmente ad altre opere edilizie. . Non concorre alla formazione di Su e Sc.

Serre solari = sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare nei periodi autunnali e invernali, che funzionano come collettori solari che combinano guadagno diretto e indiretto, applicati sui balconi e/o integrati nell'organismo edilizio.

Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente le serre solari, essendo componenti bioclimatici addossati od integrati agli edifici, possono non essere computate ai fini del calcolo della Su, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

- a) siano integrate nelle facciate dell'edificio esposte nell'angolo compreso Sud/Est, Sud/Ovest;
- b) abbiano una profondità non superiore a 1 metro;
- c) i locali retrostanti mantengano i prescritti requisiti di ventilazione e di illuminamento naturale;
- d) siano dotate di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;

- e) la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto;
- f) deve essere allegato un progetto che valuti il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Inoltre il progettista, attraverso calcoli energetici, deve dimostrare la funzione di riduzione dei consumi di combustibile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento dell'energia solare.

Soppalco = Si intende la superficie praticabile aggiuntiva ottenuta dal frazionamento di uno spazio chiuso mediante l'interposizione parziale di una struttura portante orizzontale. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, la struttura non può essere considerato soppalco.

La definizione si applica sia agli interventi sull'esistente, sia a quelli di nuova costruzione quando realizzano la configurazione tipologica descritta.

Terrazza = uno spazio praticabile scoperto, posto in elevazione e a copertura di ambienti sottostanti, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti. Non sono ammessi terrazzi a servizio di piani o di vani che non abbiano i requisiti di abitabilità e non contribuiscano alla formazione di Su.

Tettoia = struttura sorretta da pilastri isolata o adiacente a fabbricati che copre uno spazio aperto e priva di qualsiasi tamponatura laterale.

Vasca = qualsiasi struttura, fuori o entro terra, parzialmente o totalmente, destinata a contenere acqua per scopi ornamentali, di sicurezza antincendio o per irrigazione. La vasca deve essere priva di impianti sanitari di trattamento dell'acqua. Non concorre alla formazione di Su e Sc.

### ART.XII.3 - DISTANZE

- (c1) Le distanze si misurano su un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta dei manufatti edilizi così come definita all'Art. XII.2, salvo quanto successivamente specificato.
- (c2) Le distanze minime degli edifici e di qualunque altro manufatto, che determini Sc, dai confini di zona <sup>(1)</sup> (escluse le fasce di rispetto), di proprietà, dai cigli stradali, da altri edifici, e le altezze sono stabilite nelle norme di zona e/o nelle planimetrie di P.R.G.  
Al di sotto di tale distanza, è ammessa la sola costruzione di manufatti leggeri che non determinano Su ed Sc.
- (c3) Le distanze fra edifici si misurano in modo lineare secondo assi ortogonali alle fronti degli stessi. Le distanze dai confini si misurano in modo radiale.  
La distanza fra le fronti dello stesso edificio non potrà essere inferiore alla  $VI = 0,5$  della fronte più alta. Tale distanza non si applica quando le pareti sono cieche e/o prive di vedute, e quando si fronteggiano planimetricamente per meno di m 3,00.  
In ogni caso non si considerano influenti, ai fini della determinazione del distacco fra pareti, le porzioni di edifici già esistenti aventi altezza inferiore a m 3,00, misurata dalla quota del terreno esistente al colmo del tetto.
- (c4) La distanza minima fra balconi frontistanti ricadenti nell'ambito della stessa proprietà non potrà comunque essere inferiore a ml. 3,00. Non è ammesso costruire balconi, scale, alla distanza inferiore a ml. 3,00 da confini di proprietà e stradali nel caso di nuova edificazione, demolizione - ricostruzione e ampliamento; negli altri tipi di intervento (restauro, ristrutturazione interna, sopraelevazione) tale distanza può essere ridotta ad un minimo di ml. 1,50. Tale rispetto dovrà essere operato anche per tettoie, pensiline se con oggetto superiore a m 1,00 e per le opere di cui al precedente Art. XII.2 lettere e), g), salvo quanto specificato ai successivi punti 1 e 4 del c5.

<sup>(1)</sup> Per zona si deve intendere per esempio: B1, B2, B3 ..., D1, D2, D3 per sottozona: B1.1, B1.2, B1.3 ..., D1.1, D1.2 ...

In ogni caso non si considerano influenti, ai fini della determinazione del distacco fra pareti, le porzioni di edifici già esistenti aventi altezza inferiore a m 3,00, misurata dalla quota del terreno esistente al colmo del tetto.

- (c5) La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali, fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, non si applica:
1. ai manufatti di modesta entità per impianti tecnologici al servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, nicchie per contatori, ecc.);
  2. ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, ecc.); portici (solo al piano terra e frontistanti strade pubbliche), sia pubblici che privati vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio;
  3. alle strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline di attesa, cabine, opere artistiche, ecc.); agli allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici esercizi;
  4. agli interventi su edifici esistenti per realizzare ascensori atti al superamento delle barriere architettoniche;
  5. alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, voliere aperte, e strutture similari;
  6. agli interventi su edifici esistenti per realizzare coibentazioni a cappotto sulle pareti esterne, qualora comporti un ispessimento delle murature non superiore a cm 10;
  7. agli interventi su edifici esistenti per realizzare scale antincendio e/o di sicurezza previste dalle vigenti disposizioni di legge;
  8. a gradini e/o scivoli atti a superare un dislivello non superiore a m 1,00, tra piano di campagna e il piano di calpestio del 1° solaio fuori terra, alle bocche di lupo;
  9. alla costruzione di campi per attività sportive e ricreative purché privi di qualsiasi manufatto edilizio;
  10. agli elementi di arredo, gazebo e pergolati, alle strutture aventi caratteristiche di smontabilità e mobilità, quali: strutture leggere, prive di rigidità propria, quali teli, membrane e simili, purché non determinino Su ed Sc;
  11. ai palloni pressostatici, alle strutture geodetiche: per dette strutture va rispettato quanto stabilito dall'art. 873 del Codice Civile;
  12. alle coperture retrattili, purché non siano destinate in modo permanente allo stazionamento di cose e/o persone;

Possibilità di deroga:

- a) nel caso di edifici di nuova costruzione in cui lo spessore delle murature esterne, tamponature o muri portanti, sia superiore ai 30 centimetri, le distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà, possono essere derogate per la sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri e solo nel caso in cui il maggior spessore sia necessario ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo;
- b) nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne esistenti, necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, le distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà, , possono essere derogate nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne.

- (c6) Nel caso di edifici preesistenti, costruiti a muro cieco su confine o nei casi previsti negli strumenti urbanistici di attuazione con previsioni planivolumetriche, le nuove costruzioni possono essere edificate in aderenza, anche con altezze superiori o inferiori a quelle esistenti, nei limiti di H max di zona.

Nel caso di due o più lotti contigui, la costruzione in aderenza e/o in aderenza eccedendo i limiti del profilo della parete esistente, con intervento edilizio diretto, è concessa a condizione che sia presentato, in base ad un accordo con la proprietà confinante, stipulato nelle forme di



legge, registrato e trascritto alla conservatoria dei RR.II. ed allegato ai documenti della richiesta di permesso edilizio, un progetto unitario, da approvarsi dal Funzionario Dirigente Responsabile, previo parere della C.Q.A.P., In tal caso la progettazione unitaria dell'intervento sarà oggetto di rilascio di permesso di costruire la cui attuazione potrà avvenire anche in tempi diversi.

Nel caso di edifici prospicienti strade pubbliche esistenti, il distacco, calcolato applicando l'indice relativo, va riferito al confine stradale, anche se non coincidente con il confine di proprietà. In ogni caso vanno rispettati gli eventuali allineamenti fissati dal P.R.G.

- (c7) E' comunque facoltà del Funzionario Dirigente Responsabile prescrivere motivatamente nuovi allineamenti, tenuto conto di situazioni peculiari e atipiche. Non concorrono a determinare l'allineamento i balconi, le pensiline, le scale esterne, purché di larghezza inferiore a m 1,30, gli ascensori.

#### **ART. XII.4 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI**

- (c1) Gli Indici di fabbricabilità e di Utilizzazione territoriale (It e Ut) determinano l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del P.R.G. è subordinata alla formazione del P.U.E. di cui all'art.XIV.3 delle presenti norme.

- (c2) L'indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) determina l'edificabilità nei singoli lotti sia nel caso di attuazione di P.U.E. approvati, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto; esso specifica la superficie utile che è costruibile su ciascun lotto. Nel caso di edificazione successiva a P.U.E., i valori totali dei volumi e delle superfici utili che risultano costruibili sui singoli lotti, non possono superare quelli calcolati applicando alla superficie territoriale gli indici di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale.

Nel caso di intervento diretto la superficie fondiaria Sf corrisponde alla superficie del lotto al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi in strade o spazi di uso pubblico.

- (c3) Eventi particolari:

- a) Nel caso di eventi calamitosi e/o di crolli accidentali è consentita la ricostruzione fedele dell'edificio preesistente, purché già regolarmente autorizzato e compatibile per zona omogenea, nei limiti di superficie utile e volumetrici preesistenti. Per attuare la ricostruzione deve essere ottenuto il necessario titolo edilizio abilitativo.
- b) Qualora l'intervento di recupero edilizio interessi edifici già parzialmente demoliti anche se ricadenti nella zona omogenea "A", o vi siano gravi problemi per lo stato di collabenza dell'immobile e per la sicurezza del cantiere, e si renda pertanto necessaria la demolizione di parti più o meno estese dell'edificio, potrà essere inoltrata apposita istanza, corredata da relazione statica giurata redatta da un tecnico competente. In tale caso potrà essere permessa la demolizione di dette parti dell'edificio e la loro fedele ricostruzione nel pieno rispetto di quanto già eventualmente concesso, prescrivendo se necessario speciali cautele o modalità esecutive. In tal caso l'intervento è da considerarsi a tutti gli effetti equivalente alla ristrutturazione edilizia e pertanto soggetto a permesso di costruire oneroso di cui all'Art. XIV.11 delle presenti norme.

- (c4) Ai fini dell'applicazione degli indici vanno computati le superfici utili delle costruzioni esistenti asservendo ad essi l'area corrispondente applicando gli indici della zona di pertinenza; non si possono comunque utilizzare aree fondiarie già interamente computate per costruzioni precedenti e successivamente frazionate.

- (c5) Non è ammesso asservire aree aventi diversa destinazione di zona omogenea.

- (c6) Ai fini del calcolo del numero virtuale dei nuovi abitanti e/o addetti insediabili al fine di determinare le superficie a standards pubblico e del rapporto tra i diversi indici si applicano i seguenti parametri:

- a) residenze permanenti:



1 abitante = 30 m<sup>2</sup> (Su)

b) zone produttive artigianali-industriali

1 addetto = 100 m<sup>2</sup> (Su)

(c7) Al fine dell'applicazione degli indici e delle norme di P.R.G., qualora si faccia riferimento allo stato esistente, questo, in assenza di una espressa e diversa indicazione della specifica norma, è da intendersi riferito a quello esistente alla data di adozione del presente P.R.G..

Quanto sopra vale anche per gli immobili o loro parti per i quali sia stata rilasciato titolo edilizio abilitativo in sanatoria ai sensi dell'Art.31 della Legge n.47/85 e/o successivi provvedimenti di legge in tema di sanatoria edilizia.

(c8) Requisiti urbanistici per la realizzazione delle strutture commerciali - standard urbanistici  
In materia di aree da cedere ad uso pubblico per standard urbanistici si applicano le norme vigenti in materia, con le seguenti precisazioni:

- a. agli esercizi di vicinato e ricompresi in ambiti prevalentemente residenziali sono applicabili le norme sugli standard relative agli insediamenti residenziali;
- b. alle medie e grandi strutture commerciali, ancorché insediate in ambiti comprendenti altre funzioni, si applicano sempre le norme specifiche sugli standard relative agli insediamenti commerciali;
- c. nel caso di medie o grandi strutture di vendita collocate fuori o ai margini dei centri abitati in posizione tale per cui le aree da cedere ad uso pubblico non siano di fatto utilizzabili dalla popolazione residente nella zona circostante, ne siano utilizzabili come parcheggi scambiatori per l'accesso al centro urbano con mezzi collettivi, il Comune può stabilire nella convenzione la gestione privata delle stesse a cura del gestore della struttura commerciale.

(c9) Monetizzazione per le strutture commerciali

Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione e al consolidamento della rete preesistente, il Comune può prevedere "la monetizzazione parziale o totale" delle dotazioni prescritte in materia di aree per parcheggi pubblici e verde pubblico, nel rispetto dei limiti e condizioni definite dalla legislazione regionale in materia, nei seguenti casi:

- a) nell'ambito di progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della L.R. 14/99 qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga prevalentemente a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano illimitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e all'ampliamento di edifici preesistenti. Le dotazioni di cui al punto precedente sono comunque da richiedere nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione.
- b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
- c) nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizia siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.

(c10) Risorse finanziarie

Le risorse finanziarie in tal caso acquisite dal Comuni sono riservate al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili e al reperimento e alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'intervento. E' facoltà del Comune prevedere opere da realizzarsi da parte del "soggetto attuatore", per l'ammontare della "monetizzazione richiesta" previa approvazione di progetto e convenzione.

## **CAPITOLO XIII° - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

### **ART. XIII.1 - CATEGORIE DI INTERVENTO**

(c1) In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono riconducibili alle seguenti categorie:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro scientifico
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- demolizione con o senza ricostruzione
- nuova edificazione
- variazione della destinazione d'uso
- ristrutturazione urbanistica
- nuovo impianto
- attrezzatura del territorio
- uso e tutela delle risorse naturali

(c2) Gli interventi di cui agli Artt. XIII.2 - 3 - 4 - 5 - 6 sono assimilabili a recupero edilizio.

### **ART. XIII.2 - MANUTENZIONE ORDINARIA**

(c1) Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal DLgs n. 42/2004, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

(c2) Le opere di cui al comma precedente vengono così distinte, fatta salva ogni diversa prescrizione per le sottozone A:

a) Manutenzione ordinaria esterna:

- ripassatura e riordino del manto di copertura e della piccola orditura del tetto, riparazione dei comignoli, riparazione di pluviali e grondaie nonché loro sostituzione, opere finalizzate all'unificazione delle finiture esistenti, anche con materiali diversi, purchè non ne siano mutate le caratteristiche;
- installazione di coibentazioni a cappotto esterno di spessore inferiore o uguale a cm 10,00;
- ripristino delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli preesistenti;
- riparazione di balconi e terrazzi, anche con posa di frontalini; riparazione e rifacimento, con materiali aventi caratteristiche similari a quelli preesistenti, dei manti di copertura e della pavimentazione di cortili interni, cavedi etc, nonché dell'eventuale impermeabilizzazione; riparazione e rifacimento di soglie e di bancali;
- riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, doppi vetri e serramenti, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine dei negozi e delle porte di accesso, anche con materiali diversi e a condizione che non ne siano modificate le caratteristiche esteriori (sagome, orditure, dimensioni delle porzioni apribili, etc.); riparazione e sostituzione di caminetti e relative canne fumarie; applicazione di zanzariere e tende solari, con esclusione di quelle soggette a regolamento comunale;
- sostituzione di serrande a maglia con serrande piene e viceversa;
- riparazione e sostituzione delle recinzioni senza mutarne le caratteristiche e i materiali;

- riparazione e sostituzione di inferriate, nicchie per contatori, pozzetti d'ispezione, fosse a tenuta per lo smaltimento acque reflue;
- sondaggi relativi a verifiche statiche, architettoniche, geologiche, archeologiche;
- riparazione di pergolati, gazebo, vasche, box mobili, cassette per attrezzi in legno e serre solari;
- installazione, riparazione e sostituzione di strutture per ombreggio prive di coperture rigide, tende, purché non ricadenti in zona omogenea A;
- costruzione di recinzioni di rete metallica e paletti semplicemente infissi al suolo privi di qualsiasi fondazione;

b) Manutenzione ordinaria interna:

- riparazione e rifacimento dei pavimenti interni;
- riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature; riparazione, sostituzione e posa dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti interni;
- costruzione di arredi fissi e di piccole opere murarie quali nicchie, muretti di arredamento; creazione di varchi nelle pareti divisorie interne alla stessa unità immobiliare purché non si abbia variazione del numero delle unità immobiliari stesse;
- posa in opera di doppi serramenti e di doppi vetri, nonché di cancelletti di sicurezza all'interno;
- installazione e spostamento di pareti mobili, purché siano rispettati i requisiti di aerazione e illuminazione previsti dal Regolamento Edilizio e d'Igiene;
- costruzione di caminetti;
- controsoffittature nel rispetto delle altezze minime previste e di ogni altro requisito dettato da norme igienico-sanitarie o inerenti il risparmio energetico;

c) Manutenzione ordinaria dell'Impiantistica:

- riparazione, sostituzione e ammodernamento di apparecchiature igienico-sanitarie;
- riparazione, sostituzione e ammodernamento di impianti idraulici, igienico-sanitari e delle relative tubazioni; di impianti elettrici, telefonici, televisivi, di riscaldamento, di ventilazione e di fornitura di gas, di caminetti, con le relative tubazioni e canne fumarie; riparazione e sostituzione delle canalizzazioni della rete fognaria interna ed esterna sino al limite della proprietà privata; interrimento di pozzetti prefabbricati a tenuta stagna di accumulo di acque nere;
- installazione di citofoni, sistemi di allarme e relative opere; installazione di antenne, anche a parabola con diametro inferiore a 100 cm, purché non ricadenti, queste ultime, in zona omogenea A;
- opere necessarie per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o per adeguarli alle normali esigenze di servizio o alle norme di sicurezza, che non alterino i prospetti degli edifici e non interessino spazi pubblici; griglie alle pareti per adeguamento alle normative di sicurezza degli impianti; condizionatori di tipo a parete, ad esclusione degli edifici ricadenti in zona omogenea A;
- installazione di apparecchiature per il prelievo automatico di denaro (tipo bancomat) e di apparecchiature similari solo se realizzate all'interno delle vetrine, purché non ricadenti in zona omogenea A.

d) Manutenzione ordinaria del verde

- Manutenzione del verde esistente, compresa la potatura e lo spostamento di essenze non di alto fusto; collocazione nel verde, o all'interno di corti e terrazzi, di modesti elementi ornamentali quali statue, fontane, fioriere, e di piccole serre smontabili stagionalmente; realizzazione di muretti di contenimento con H max = 20 cm, percorsi pedonali, gioco bimbi.

(c3) Per gli edifici industriali e artigianali costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici quali:

- installazioni di piani in grigliato di lavoro e relative passerelle di collegamento e scale;

- strutture porta tubi in metallo e/o conglomerato armato per tubazioni di processo, fornitura servizi e cavi elettrici, anche per attraversamenti stradali interni allo stabilimento;
- basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di costruzioni poste sopra o sotto il livello di campagna, senza presenza di persone, impianti, pozzetti, tubazioni e simili ovvero dettate da esigenze di sicurezza e/o prevenzione infortuni; tali costruzioni si configurano in basamenti, in castellature di sostegno, recinzioni e simili purchè di dimensioni contenute;
- bacini di contenimento per serbatoi;
- cabine destinate all'alloggiamento di apparecchiature e strumentazione a servizio degli impianti;
- cabine e pozzetti per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna;
- box aventi pareti in conglomerato armato e tettoia di copertura a protezione di bombole a servizio degli impianti purchè di H max esterna pari a m 2,00;
- attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, reddler, coclee, scivoli, elevatori in genere, ecc.;
- soppalchi realizzati con struttura portante in ferro e piano in grigliato aperto aventi funzioni di supporto per tubazioni ed apparecchiature contenuti all'interno o all'esterno di edifici;
- riparazione di box.

(c4) L'intervento di manutenzione ordinaria non è soggetto né a Permesso di Costruire né a DIA /SCIA. Prima dell'inizio dei lavori l'interessato dovrà premunirsi del nulla-osta della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per gli edifici sottoposti a vincolo di cui alla Parte II del DLgs n.42/2004. Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalla Parte II del DLgs n.42/2004. Sono parimenti fatte salve le vigenti disposizioni igienico-sanitarie e di sicurezza, cui dovrà attenersi l'interessato.

### **ART. XIII.3 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

- (c1) Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs. n. 42/2004, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso. Tali opere e modifiche non possono comportare alterazioni della posizione delle strutture orizzontali ovvero di quelle verticali aventi carattere strutturale.
- (c2) Le opere di cui al comma precedente vengono così distinte, fatta salva ogni diversa prescrizione per le sottozone A (Art. IV.14):
- a) Manutenzione straordinaria esterna:
- rifacimento totale di finiture esterne e tinteggiature, con modificazione di materiali e colori;
  - rifacimento totale degli intonaci e dei rivestimenti delle pareti esterne;
  - rifacimento e sostituzione del tetto senza modificarne la posizione; è ammesso, ai fini della coibentazione, l'ispessimento del coperto per uno spessore massimo di cm 20, ferma restando la posizione del solaio;
  - sostituzione con modificazione di elementi architettonici, quali: bancali, cornici, zoccolature, gradini, ecc.;
  - consolidamento, rifacimento e sostituzione parziale di murature;
  - installazione di antenne trasmettenti di grandi dimensioni, di antenne paraboliche con diametro superiore a 100 cm e di quelle paraboliche ricadenti in zona omogenea A, come da regolamento comunale vigente;
  - realizzazione di muri di sostegno e contenimento;

- rifacimento totale di recinzioni e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi di materiali, delle tipologie e delle forme; passi carrai;
- costruzione di balconi;
- costruzione di pensiline con aggetto inferiore a m 1.00;
- parziali modifiche prospettiche consistenti in aperture e chiusure di alcune porte e/o finestre;
- installazione e sostituzione di cancelli, vetrine, portoni quando non classificabili ai sensi del precedente Art. XIII.2 lettera a);
- costruzione di nuove canne fumarie che interessano le pareti esterne dell'edificio e di condotte di esalazione e aerazione;
- realizzazione di manufatti esterni per la protezione di contatori del gas, impianti elettrici, manufatti connessi all'impianto termo-sanitario (condizionatori, climatizzazione, serbatoi gas e/o acqua, scambiatori, pompe e simili);
- installazione di manufatti esterni connessi alla climatizzazione e al condizionamento dell'aria in zona omogenea A, come da regolamento comunale vigente;
- costruzione di opere di allacciamento fognario;
- installazione strutture per ombreggio prive di coperture rigide e tende, ricadenti in zona omogenea A, ed insegne come da vigente regolamento comunale
- opere di arredo urbano ivi compreso cippi e monumenti, fatte salve le disposizioni contenute negli Artt. IV.14 c9, XIII.11, XIII.17, XIII.18;
- Installazione, riparazione e sostituzione di pannelli solari o fotovoltaici su pergolati o gazebo;
- Installazione e sostituzione di serre solari;
- Installazione e sostituzione di vasche;
- riparazione e sostituzione di piscine

b) Manutenzione straordinaria interna:

- apertura e chiusura di porte all'interno della stessa unità immobiliare;
- rinforzo delle solette di calpestio con reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo;
- demolizione, sostituzione dei solai senza modificarne la posizione;
- adeguamento dello spessore delle murature, coperture e solai ai fini della coibentazione termica ed acustica;
- opere per realizzare e integrare i locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici e le relative canne di esalazione;
- creazione di soppalchi;
- sottoescavazioni ed interventi nel sottosuolo, sottomurazioni; costruzione di vespai;
- demolizione, sostituzione e costruzione di partiture murarie interne, anche in cartongesso, alla singola unità immobiliare e spostamento dei tramezzi;
- sistemi di canalizzazione di fluidi, gas, ecc.;
- consolidamento che non comporti modifiche strutturali ed alla distribuzione interna.

c) Opere assimilate a manutenzione straordinaria

- nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali e ambientali (art. 17 c. 3 lettera "e" D.P.R. 380/2001 e art. 30 c.1 lettera "g" L.R. 31/2002).
- ai sensi dell'art.7, secondo comma, della L. 13/89, le opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche che consistano in rampe ed ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.

(c3) La D.I.A. / S.C.I.A. per interventi di manutenzione straordinaria nei casi in cui è prescritto il restauro scientifico di cui al successivo Art.XIII.4. è ammessa limitatamente ad opere conformi ai criteri del restauro scientifico.

(c4) Rientrano in tale categoria anche gli interventi di adeguamento tecnologico che comportino la realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili per la installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale dell'abitazione, con particolare riferimento al

superamento delle barriere architettoniche e del risparmio energetico, semprechè non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.

- (c5) Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento della Su e/o senza variazione della destinazione d'uso; rientrano in tale categoria anche gli interventi necessari per adeguamenti a norme di sicurezza e al miglioramento delle emissioni e degli scarichi industriali.
- (c6) Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti a DIA/S.C.I.A., salvo quanto stabilito al successivo Art. XIV.10 comma 6-bis.

#### **ART. XIII.4 - RESTAURO SCIENTIFICO**

- (c1) Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

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

- (c2) Il tipo di intervento prevede:

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

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
- il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri: le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini ed i chiostri;
- la conservazione e il ripristino degli sporti di gronda in relazione alle caratteristiche esistenti;

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 o simile all'originale;

c) la 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.

- (c3) L'intervento di restauro scientifico è soggetto a D.I.A./S.C.I.A. se finalizzato al recupero abitativo, salvo quanto definito all'Art.XII.4 (c3) punto b).

#### **ART. XIII.5 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

- (c1) Gli interventi di restauro e 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, nonché delle caratteristiche distributive dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi



dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

(c2) I tipi di intervento della categoria restauro e risanamento conservativo sono specificati all'interno delle seguenti sottocategorie:

1. restauro e risanamento conservativo di tipo A

Il tipo di intervento prevede:

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

2. restauro e risanamento conservativo di tipo B

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
  - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite modifiche volte al recupero di una più corretta tipologia o a migliorare l'unitarietà degli stessi. Per le fronti esterne non è consentita la modifica della posizione e delle quote delle aperture esterne, salvo operazioni volte al ripristino tipologico degli stessi;
  - il restauro degli ambienti interni: sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti ai minimi fissati dal successivo art.XIII.16, commi 4 e 6 rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e di colmo
- b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio, purché motivato e finalizzato alla conservazione degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio stesso;
- c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.. E' ammessa la realizzazione di limitati ampliamenti volumetrici necessari per ospitare impianti la cui permanenza nell'edificio storico risulti incompatibile con le esigenze di restauro/ripristino o per realizzare la messa a norma di sicurezza. Detti modesti ampliamenti possono determinare nuova occupazione di suolo ove riguardino aree già pavimentate, non classificate come giardini di pregio e/o orti dal vigente strumento urbanistico e solo nel caso che la loro realizzazione, oltre a

soddisfare le esigenze di restauro, sia imposta da norme di legge specifiche e prescrittive che non consentano altre soluzioni;

- e) è ammessa la traslazione di tutti i solai, compreso quello di copertura, e delle aperture esterne per un massimo di m 0,70, solo nei casi: 1) espressamente previsti da Piani di Recupero; 2) qualora la quota della strada sia superiore rispetto al piano terreno di calpestio dell'edificio esistente
- f) è ammesso il rifacimento delle scale esistenti nell'ambito dello stesso vano; è inoltre ammessa la realizzazione di nuove scale di accesso al sottotetto o a servizio di parti dell'edificio non accessibili dalla scala principale;
- g) modifica del numero e della dimensione delle diverse unità immobiliari che costituiscono l'unità edilizia, nonché della loro destinazione d'uso, purché ne venga rispettato l'impianto distributivo del tipo originario
- h) sistemazione delle aree cortilive, nel rispetto delle preesistenze significative, anche in funzione della nuova destinazione d'uso dell'unità edilizia;

### 3. ripristino tipologico

L'intervento di ripristino tipologico è previsto per edifici alterati nelle loro caratteristiche tipologiche ed architettoniche, e/o già parzialmente demoliti, o in stato di collabenza, di cui sono note (attraverso documentazione storica, catastale, fotografica, etc.) le caratteristiche originarie, riconoscibili anche in altre U.E. dello stesso periodo storico e della stessa area culturale. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

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

### 4. demolizione

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante: la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni, dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne; tale demolizione concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.

### 5. recupero e risanamento delle aree libere

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante la eliminazione delle opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi e delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.

- (c3) L'intervento di restauro e risanamento conservativo, così come definito nel precedente comma 2, è soggetto a D.I.A. / S.C.I.A. se finalizzato al recupero abitativo, salvo quanto definito all'Art. XII.4, (c3), punto b) e ad eccezione degli interventi su edifici sottoposti a vincolo ex DLgs n.42/2004, su edifici definiti dal presente Piano di valore storico/architettonico presenti nella Zona A e tipologico/documentario presenti nella Zona Agricola e nelle Zone Cimiteriali.

## **ART. XIII.6 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

- (c1) Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive del

singolo alloggio o di più alloggi, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici, nel rispetto delle prescrizioni di zona.

- (c2) La ristrutturazione edilizia comprende anche la demolizione e fedele ricostruzione. Per fedele ricostruzione si intende la riconoscibile riproduzione dell'organismo edilizio preesistente, con lo stesso ingombro planivolumetrico (medesimo sedime e medesima sagoma), realizzata senza significative variazioni dimensionali o di quota delle sue parti strutturali, mantenendone immutate la sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa sismica e per l'installazione di impianti tecnologici. Sono ammesse modifiche di collocazione inferiori al 10% rispetto alla precedente area di sedime. Resta in ogni caso possibile, nel diverso posizionamento dell'edificio, adeguarsi alle disposizioni contenute nella strumentazione urbanistica vigente per quanto attiene allineamenti, distanze e distacchi. Le uniche deroghe consentite ai limiti di sagoma sono quelle rese obbligatorie da norme igieniche e/o tecniche, per osservare le prescrizioni di sicurezza determinate da leggi e norme vigenti e non derogabili in relazione alla destinazione d'uso legittima e purchè non contrastanti con le previsioni dello strumento urbanistico vigente e con le norme di tutela architettonica ed ambientale. Il richiedente deve dimostrare l'impraticabilità di soluzioni alternative ottenibili tramite modifiche interne. Sono parimenti ammessi gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.
- (c3) La categoria d'intervento ammette:
- a) variazione della Su, anche con modifica delle quote di imposta dei solai, nel solo rispetto di sagoma e volume esistenti nonché delle prescrizioni, limiti e indici dello strumento urbanistico.
  - b) traslazioni verticali dell'edificio allo scopo di evitare allagamenti nei seguenti casi:
    - nelle zone soggette ad allagamento individuate dai Piani di Bacino;
    - qualora la quota della strada sia superiore rispetto al piano terreno di calpestio dell'edificio esistente;
- (c4) L'intervento di ristrutturazione edilizia può essere assoggettato, mediante particolari norme di zona, a prescrizioni morfologiche, relative alle caratteristiche tipologiche, all'area di sedime, all'altezza, ai materiali da usare, ai rapporti con gli spazi pubblici prospicienti, agli allineamenti e alle distanze da osservare.
- (c5) Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono così articolarsi:
- ristrutturazione senza aumento di Su
  - ristrutturazione con aumento di Su
  - ristrutturazione con rispetto dei caratteri morfologici e tipologici.
- (c6) L'intervento di ristrutturazione edilizia è soggetto a D.I.A. / S.C.I.A. e ad eccezione degli interventi su edifici sottoposti a vincolo ex DLgs n.42/2004, su edifici definiti dal presente Piano di valore storico/architettonico presenti nella Zona A e tipologico/documentario presenti nella Zona Agricola e nelle Zone Cimiteriali.

#### **ART. XIII.7 - DEMOLIZIONE CON O SENZA RICOSTRUZIONE - RICOSTRUZIONE CON RIPRISTINO MORFOLOGICO**

- (c1) Gli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, nel rispetto della preesistente maglia viaria. Prima della demolizione di qualsiasi manufatto devono essere individuati ed eliminati impianti e materiali inquinanti che necessitano di specifiche modalità di bonifica e smaltimento.
- (c2) L'intervento di demolizione consiste nello smantellamento e rimozione fisica, parziale o totale, di un qualsiasi manufatto soggetto a titolo abilitativo edilizio. L'intervento di demolizione senza ricostruzione è soggetto a DIA / S.C.I.A.
- (c3) L'intervento di demolizione con ricostruzione, che comporta la demolizione totale dell'edificio esistente e la ricostruzione con modifica del sito di ubicazione e delle dimensioni, al fine di

reintegrare un tessuto edilizio da conservare, può essere assoggettato a particolari norme morfologiche - ricavate anche dall'analisi del tessuto circostante -, relative alle caratteristiche tipologiche, all'area di sedime, all'altezza, ai materiali da usare, ai rapporti con gli spazi pubblici prospicienti, agli allineamenti e alle distanze da osservare. In tale caso detto intervento viene definito come "ripristino morfologico"; ciò vale anche per edifici già demoliti e di cui il piano prevede la ricostruzione. Quando l'intervento di demolizione si accompagna ad una nuova e diversa edificazione esso è ricompreso nel titolo abilitativo relativo a detta ricostruzione.

- (c4) Fatti salvi i casi descritti nei precedenti Art. XIII.4, XIII.5 e XIII.6, quelli previsti dalla normativa per le sottozone A ed ogni altra diversa esplicita prescrizione, l'intervento di totale demolizione con ricostruzione deve rispettare i limiti e le condizioni poste per l'edificazione dei lotti liberi.

#### **ART. XIII.8 - NUOVA EDIFICAZIONE**

- (c1) L'intervento consiste nella edificazione ex novo e ampliamento/sopraelevazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale; nonché di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, con qualsiasi destinazione d'uso e non rientri espressamente nella categoria dei veicoli (Art.47, D.LGS 30.4.95 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni).

- (c2) Il tipo di intervento comprende anche:

- a) ampliamento - inteso come aumento dell'estensione orizzontale di una costruzione esistente con la creazione di volumi e/o superfici utili supplementari ed aumento della superficie coperta;
- b) sopraelevazione - intesa come estensione in senso verticale di tutta la costruzione esistente o di parte di essa;
- c) gli interventi di nuova costruzione previa demolizione totale di edifici esistenti;
- d) gli interventi di demolizione con contestuale ricostruzione non classificabili come ristrutturazione edilizia o ripristino tipologico ai sensi dei precedenti articoli;
- e) il "nuovo impianto" ovvero il complesso di opere necessarie alla realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie realizzate da soggetti diversi dal Comune;
- f) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- g) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;
- h) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo;
- i) gli interventi pertinenziali che, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, si qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- j) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato.

- (c3) L'intervento di nuova edificazione è soggetto a permesso di costruire.

## **ART. XIII.9 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO**

- (c1) L'intervento consiste nel mutamento dell'uso in atto nell'immobile, connesso o meno a trasformazioni fisiche, ammesso e/o ritenuto compatibile dal P.R.G. per specifici ambiti territoriali (centro storico, capoluogo, centri minori, forese, aree e comparti produttivi) e zone e sottozone omogenee o per singoli edifici. Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone sono specificate nei singoli articoli delle presenti norme.
- (c2) Il mutamento di destinazione d'uso senza opere e non connesso a interventi di trasformazione dell'immobile è soggetto a denuncia di inizio attività / segnalazione certificata di inizio attività. Il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso.
- (c3) Qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico, il mutamento d'uso è subordinato al contemporaneo ed integrale reperimento degli standard urbanistici per servizi pubblici e per parcheggi privati come definito dall'Art. II.1 c3, e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.
- (c4) La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.
- (c5) Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 mq. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq. Per le zone A restano valide le limitazioni d'uso fissate nelle norme specifiche.
- (c6) Il mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentino più i requisiti di ruralità e per i quali si provveda alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale è esente dal pagamento del contributo di costruzione.

## **ART. XIII.10 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

- (c1) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- (c2) Il tipo di intervento prevede la demolizione, la ricostruzione e la costruzione sulla base di parametri planivolumetrici, specificati dal P.R.G. o dai successivi P.U.E., ricavati, ovunque possibile, dall'organizzazione morfologica e tipologica originaria.
- (c3) In ogni caso l'indice di edificazione fondiaria non può superare i 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> ed è prescritta la cessione gratuita al Comune di aree per parcheggi pubblici nella misura minima di 1 m<sup>2</sup> per ogni 10 m<sup>2</sup> di Su.
- (c4) L'intervento di ristrutturazione urbanistica è soggetto, secondo quanto viene specificato nelle planimetrie e/o nelle Norme di PRG a P.U.E. e/o a progetto unitario da approvarsi dal Consiglio Comunale.

### **ART. XIII.11 - NUOVO IMPIANTO**

- (c1) L'intervento di Nuovo Impianto Urbanistico è un insieme sistematico di interventi anche diversi (urbanizzazioni, impianti, nuove costruzioni, sistemazioni ambientali) volto alla realizzazione di nuovi insediamenti urbani.
- (c2) L'intervento di nuovo impianto è soggetto all'approvazione preventiva di un P.U.E. di cui all'Art.XIV.3 delle presenti norme, salvo i casi in cui il P.R.G. precisa in maniera particolareggiata la disciplina d'uso e di intervento, in tal caso è soggetto a progetto unitario (Art. XIV.8).

### **ART. XIII.12 - ATTREZZATURA DEL TERRITORIO**

- (c1) Gli interventi di attrezzature del territorio sono quelli rivolti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature e opere pubbliche realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali: Stato, Regione, Provincia, Comune, le Ferrovie dello Stato, l'Anas, e altre Società quali l'Enel e la Telecom, nonché le Aziende concessionarie di pubblici servizi (gas, acqua, servizi similari).
- (c2) Sono altresì compresi gli interventi di cui all'art.9, punti f) e g) della L.N. 10/77.
- (c3) Gli interventi di attrezzatura del territorio sono soggetti alla disciplina della vigente legislazione in materia.

### **ART. XIII.13 - INTERVENTI DI USO E TUTELA DELLE RISORSE NATURALI**

- (c1) Le perforazioni temporanee di pozzi per attività di ricerca di idrocarburi nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, anche se soggette a concessione mineraria, ferma restando la necessaria e preventiva acquisizione dei nulla-osta ambientali se ed in quanto dovuti, devono essere portate a conoscenza del Comune, a cura degli interessati, sessanta giorni prima dell'inizio dei lavori per le eventuali iniziative del Comune allo scopo di una più approfondita tutela idrogeologica, ecologica ed ambientale del territorio comunale. La cessazione delle attività deve essere comunicata all'Amministrazione Comunale che provvederà ai relativi controlli.
- (c2) Sono comprese altresì tutte le opere tese alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche, arboree e faunistiche realizzate dagli Enti Pubblici istituzionalmente competenti o dai privati per conto dei suddetti Enti.
- (c3) Ogni intervento compreso in questa categoria che modifichi l'assetto del territorio, ferme rimanendo le vigenti norme legislative e le relative competenze gestionali, devono garantire la tutela idrogeologica, ecologica ed ambientale del territorio comunale, anche sulla base delle prescrizioni eventualmente dettate dagli Enti e Organi competenti.
- (c4) Le disposizioni contenute nel presente articolo fanno salve le competenze e le prescrizioni dettate nel D.P.R. n. 616/77 e successive modifiche.

### **ART. XIII.14 - INTERVENTI NEGLI EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL P.R.G.**

- (c1) Gli edifici, impianti, insediamenti e strutture esistenti, anche se condonati ai sensi dell'Art.31 della Legge n.47/85 e/o di altri provvedimenti di legge in materia di sanatoria edilizia, che siano in contrasto con le destinazioni previste dal P.R.G. vigente, ove non sia previsto l'intervento mediante P.U.E. di iniziativa pubblica o la destinazione di P.R.G. non preveda l'esproprio, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire



trasformazione soltanto per adeguarsi alle norme di P.R.G.; potranno inoltre essere soggetti ad intervento di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di totale demolizione.

- (c2) Nel caso che detti edifici, impianti, insediamenti e strutture esistenti, ricadano in P.U.E. di iniziativa pubblica e/o in zone preordinate all'esproprio, saranno consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e di demolizione totale.

Per gli immobili sede di attività produttive inquinanti sono anche consentiti i miglioramenti igienici e tecnologici atti ad abbattere i fattori inquinanti ed a migliorare le condizioni di lavoro degli addetti, purché ciò non costituisca potenziamento della capacità produttiva.

#### **ART. XIII.15 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO**

- (c1) Nelle zone A del Centro Storico le richieste di permesso di costruire che prevedano scavi a profondità superiore a ml.3 (tre) dall'attuale quota di campagna devono essere corredate del preventivo nulla-osta della Soprintendenza Archeologica, da richiedere a cura e responsabilità del richiedente il permesso di costruire, e/o da parte delle Amministrazioni pubbliche in quanto soggetti attuatori.

- (c2) Dell'inizio dei lavori di scavo deve essere dato preavviso alla Soprintendenza Archeologica, con un anticipo di almeno quindici giorni a cura e responsabilità del direttore dei lavori.

#### **ART. XIII.16 - INTERVENTI SU VILLE ED EDIFICI DI VALORE TESTIMONIALE NONCHE' SUI GIARDINI DI PREGIO, PRESENTI NELLE ZONE EDIFICATE E DI COMPLETAMENTO.**

- (c1) Gli interventi sulle ville e sugli edifici classificati di valore testimoniale, presenti nelle zone edificate e di completamento, tendono alla permanenza, alla conservazione ed alla valorizzazione degli elementi caratteristici dell'ambiente "urbano" dei centri, anche per quanto riguarda le relazioni al contorno e le caratteristiche degli interventi.

- (c2) Sulle ville e gli edifici di valore testimoniale individuati in cartografia con specifica simbologia (asterisco) nell'ambito delle zone B1 (Art. V.3), B2 (Art. V.4), B4 (Art. V.6), D1 (Art. VII.2), D2 (Art. VII.3) e H1.2 (Art. XI.4), sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché interventi di recupero, come di seguito definiti:

- a) La valorizzazione degli aspetti architettonici, fermo restando il Volume esistente, mediante:

- la sostanziale conservazione dei fronti esterni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico e decorativo, con la salvaguardia dell'unitarietà dei prospetti e della configurazione dei corpi edilizi e delle coperture;
- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali e orizzontali, nonché dei servizi;
- l'inserimento di nuovi elementi e impianti, anche per l'adeguamento dell'edificio alle norme igienico-sanitarie.

- b) L'utilizzazione delle soffitte e dei sottotetti, in conformità a quanto definito all'Art. IV.14, c6, nonché a quelle del Regolamento Edilizio; con eventuale apertura di lucernari che non alterino i profili delle coperture.

- (c3) Per gli edifici di valore testimoniale ricadenti in zone piantumate e in giardini di pregio individuati in cartografia come sottozona H1.2 (Art. XI.4), gli interventi devono tendere alla permanenza degli impianti del verde e dei giardini, alla conservazione ed alla valorizzazione delle alberature esistenti, della loro distribuzione ed assetto, delle caratteristiche funzionali, morfologiche, e di accesso, degli spazi di percorso e di sosta.

- (c4) Nel rispetto degli indici e delle norme di zona o sottozona sono consentiti nuovi corpi di fabbrica di norma a se stanti nel primario rispetto degli edifici di valore testimoniale individuati e del verde esistente in conformità a quanto definito nei commi precedenti.

#### **ART.XIII.17 - INTERVENTI RELATIVI AGLI ARREDI**

- (c1) Per gli arredi, da attuarsi all'interno: del Centro Storico, delle zone edificate e di completamento, soggette a qualificazione urbanistica e di nuovo impianto, devono essere utilizzati elementi di arredo uguali o simili a quelli contenuti all'interno di specifici abachi di riferimento vigenti e/o da approvarsi da parte della G.M.
- (c2) Nei centri abitati sono stati individuati nella cartografia di P.R.G. ambiti soggetti a progetto unitario di arredo da approvarsi con deliberazione della Giunta Municipale. Tali progetti, da attuarsi dall'Amministrazione Comunale anche su proposte di privati e/o associazioni, devono di norma rispettare le caratteristiche dei materiali e degli elementi di arredo contenuti negli abachi di cui al precedente comma.

#### **ART. XIII.18 - INTERVENTI RELATIVI A CIPPI, MONUMENTI E LAPIDI STORICHE**

- (c1) Cippi, monumenti tabernacoli, lapidi storiche, e comunque elementi simili di valore documentario, che non siano già ricompresi in zona A8 o in ogni caso tutelati da altri provvedimenti, sono integralmente salvaguardati e ne è proibita l'alterazione e l'asportazione. Qualsiasi intervento su tali manufatti, che ecceda la manutenzione ordinaria, è subordinato a preventivo parere degli uffici comunali competenti.
- L'Amministrazione Comunale, ad avvenuta approvazione del presente piano individua l'albo con la precisa localizzazione e descrizione, eventualmente con documentazione fotografica di tali manufatti.
- (c2) La realizzazione ex novo delle opere di cui al precedente comma è soggetta a D.I.A./S.C.I.A.

## **TITOLO IV° - ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

### **CAPITOLO XIV° - PROGRAMMA E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

#### **ART. XIV.1 - IL PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE**

- (c1) Il PRG può attuarsi sulla base di un programma poliennale di attuazione (P.P.A.) da approvarsi da parte del C.C.
- (c2) Il P.P.A. coordina gli interventi pubblici e privati, in rapporto allo stato delle opere di urbanizzazione e alle previsioni della spesa pubblica, in coerenza con le indicazioni degli strumenti di programmazione regionale e infraregionale.
- (c3) Il P.P.A. ha durata pluriennale, da tre a cinque anni, e può essere modificato ed integrato non prima di un anno dalla sua approvazione; deve inoltre essere sottoposto a revisione in seguito all'approvazione di varianti generali al P.R.G.
- (c4) Al di fuori del P.P.A., sono consentiti, nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme, gli interventi di cui all'art.9 della L.N. 10/77, nonché gli interventi di cui all'art.6 della L.N. 94/82.
- (c5) Fino all'approvazione dell'eventuale P.P.A., il Comune invita o autorizza i proprietari di aree comprese all'interno di perimetri di PUE e/o P.U. di iniziativa privata (Art. XIV.4, e XIV.8) a presentare il progetto di piano; l'autorizzazione può essere concessa solo nel caso di esistenza o reale fattibilità delle opere di urbanizzazione primaria del loro collegamento alle reti esistenti, con particolare riferimento all'efficienza del sistema fognante, fermo restando quanto prescritto al c3 - quinto capoverso - dell'Art. VIII.4.

#### **ART. XIV.2 - DEFINIZIONE DEGLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

- (c1) Il P.R.G. si attua attraverso i piani urbanistici esecutivi (P.U.E.), i progetti unitari (P.U.) o attraverso interventi edilizi diretti, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente, delle prescrizioni grafiche e normative del P.R.G. e dell'eventuale P.P.A.

#### **ART. XIV.3 - PIANI URBANISTICI ESECUTIVI**

- (c1) Nelle zone ove è prescritto il P.U.E., la presentazione di ogni domanda di permesso di costruire è subordinata alla preventiva approvazione del Piano suddetto, secondo le prescrizioni delle presenti norme.
- (c2) I P.U.E. di iniziativa pubblica, previsti dal P.R.G., sono i seguenti:
  - Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica di cui all'art.13 della L.N. 1150/1942 e agli Artt. 20, 21, 22 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni;
  - Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) di cui all'art.23 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni;
  - Piani delle aree da destinare agli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art.24 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni;
  - Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica di cui all'art.28 della L.N. 457/78 e all'Art. IV.1, comma 6 delle presenti norme.
  - Programmi integrati di iniziativa pubblica di cui all'Art. 16 della L. 179/92 e Art. 20 della L.R. 6/95.
  - Programmi di recupero urbano di cui agli Artt. 20/21 della L.R. 6/95.

- (c3) I P.U.E. di Iniziativa Privata previsti dal P.R.G. sono i seguenti:
- Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata di cui al successivo art.XIV.4;
  - Piani di Recupero di Iniziativa Privata di cui al successivo art.XIV.5;
  - Programmi integrati di iniziativa privata di cui all'Art. 16 della L.179/92 e Art. 20 della L.R. 6/95.
  - Programmi di recupero urbano di cui agli Artt. 20/21 della L.R.6/95.
- (c4) La perimetrazione di P.U.E., così come definita nelle tavole di piano, oltre che comprendere specifiche zone di espansione può inglobare zone destinate alla viabilità e a servizi pubblici di quartiere (zone G), in tal caso detti servizi concorrono a soddisfare lo standard pubblico e a determinare la superficie territoriale complessiva della zona di espansione. Le parti ricadenti in fascia di rispetto (stradale, ferroviaria e idroviaria) concorrono a determinare lo standard pubblico - ad esclusione della parte eventualmente destinata ad ampliamento della viabilità (F2) - solo qualora siano attuate direttamente dal proprietario/i secondo le indicazioni di piano. La perimetrazione di P.U.E. può essere rettificata così come previsto all'Art. 15, c3 della L.R. 6/95.
- (c5) L'insediamento di attività suscettibili di attivare correnti di traffico consistenti (centri direzionali, commerciali, scolastici, sportivi, ricreativi ecc.) devono prevedere una valutazione di impatto sul sistema viario ad esse afferente al fine del suo adeguamento, e inoltre sugli spazi di sosta, sugli interventi di segnaletica verticale e orizzontale, sulla attenuazione delle velocità commerciali e medie di transito nelle aste interessate.
- (c6) Detti piani dovranno essere corredati da studi ed indagini di carattere geognostico e geotecnico, salvo quanto più dettagliatamente richiesto dalle norme di zona; inoltre i piani e/o progetti unitari ricadenti su grandi aree o comprendenti zone di tutela e vincolo (zone I, Art. XI.8) dovranno essere corredati dallo studio previsto dalle norme di cui al punto H del D.M. 11.03.88 del Ministero dei LL.PP., da approvarsi, previo parere del Servizio Provinciale Difesa del Suolo della Regione Emilia Romagna, contestualmente a detti piani e/o progetti unitari.
- (c7) Detti piani dovranno essere elaborati nel rispetto di quanto definito all'Art.XIII.17, comma 1, in tema di arredo e all'Art. XI.7 in tema di formazione e salvaguardia del verde.
- (c8) I Piani Particolareggiati ricadenti nel centro abitato di S.Pancrazio dovranno essere preventivamente sottoposti al parere del Servizio Provinciale Difesa del Suolo della Regione Emilia Romagna, recependo le eventuali prescrizioni.

#### **ART. XIV.4 - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA**

- (c1) I Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata sono obbligatori per i nuovi insediamenti residenziali e produttivi, nelle aree specificatamente indicate nelle planimetrie di P.R.G..
- (c2) Ad eventuale P.P.A. approvato il Comune invita o autorizza, con deliberazione di Giunta Municipale, i proprietari compresi nei perimetri fissati a presentare il Piano Particolareggiato, salvo diverse disposizioni definite dal P.P.A. stesso. In assenza del P.P.A. si applica quanto prescritto dal comma 5 del precedente Art. XIV.1.
- (c3) Entro il termine stabilito dal Comune, i proprietari o gli aventi titolo, se ed in quanto preventivamente autorizzati, dovranno predisporre il progetto del piano in conformità alle disposizioni di cui al precedente Art. XIV.3, con i contenuti definiti dal Regolamento Edilizio, nonché lo schema di convenzione da stipularsi con il Comune di cui all'art.XIV.6 delle presenti norme.

Qualora non vi sia accordo fra tutti i proprietari interessati per la presentazione del progetto di piano, il progetto potrà essere presentato, con la procedura di cui all'Art.23 della L. 1150/1942, dai proprietari o aventi titolo rappresentanti almeno il 75% delle aree comprese nel perimetro di Piano Particolareggiato, fatto salvo quanto definito ai successivi commi otto e nove.

- (c4) Il Piano, prima della sua approvazione da parte del Consiglio Comunale, viene depositato per 30 giorni consecutivi presso la Segreteria del Comune, ove chiunque potrà prenderne visione; è altresì inviato al Consiglio Circostrizionale il cui territorio è interessato dal Piano stesso, alla Provincia e/o alla Regione nei soli casi previsti dall'Art.3 della L.R. 46/88 e sue successive modificazioni (Art. 15 della L.R. 6/95).
- (c5) Chiunque può presentare osservazioni al Piano entro e non oltre 30 giorni dal compiuto deposito.
- (c6) Il Consiglio Circostrizionale esprime il proprio parere entro il termine di 20 giorni dal ricevimento del Piano: decorso tale termine il Consiglio Comunale valutate le eventuali osservazioni della Provincia e/o della Regione, sentita la Commissione Edilizia, procede ai successivi adempimenti.
- (c7) Il Piano diviene efficace dopo che la delibera di approvazione, con la quale il Consiglio Comunale decide anche sulle osservazioni e sulle opposizioni, è divenuta esecutiva ai sensi dell'art.59 della L.N. 62/53.  
Copia della delibera di approvazione e della relativa convenzione (Art.XIV.6) viene inviata ai proprietari, che hanno dalla data di ricevimento sei mesi per la stipula della convenzione, trascorso tale termine il Piano è da intendersi decaduto.
- (c8) Se, entro i termini stabiliti, i proprietari non provvedono a presentare il Piano nei modi definiti al precedente terzo comma, il Comune può procedere, all'interno di detti perimetri, fissato eventualmente un nuovo termine e dopo l'inutile decorso di questo, attraverso il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica, ai sensi dell'art.28 della Legge 1150/1942 e sue successive modificazioni.
- (c9) L'Amministrazione Comunale in sede di approvazione dei P.U.E. di iniziativa privata può permettere lo scorporo dal perimetro d'intervento di aree di stretta pertinenza di edifici ed impianti esistenti, di lotti interclusi e di terreni assolutamente marginali e non funzionali all'attuazione del piano; tale scorporo non può superare complessivamente il 10% della superficie territoriale dell'area d'intervento.
- (c10) Le aree così scorporate dovranno essere utilizzate ad usi agricoli o a verde privato, mentre per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, ristrutturazione e un ampliamento massimo di m<sup>2</sup> 50 di Su., salvo che l'applicazione dell' $U_f \leq 0,25$  non consenta un maggior ampliamento.
- (c11) Il progetto di PUE, oltre che precisare la definitiva distribuzione delle eventuali aree edificabili con destinazione d'uso mista, purché non sia variato il loro dimensionamento, può precisare anche la localizzazione della viabilità e delle aree ad uso pubblico definite nelle planimetrie di PRG senza modificarne l'assetto funzionale, solo qualora la simbologia di zona si sovrapponga alla viabilità e alle aree ad uso pubblico è possibile modificarne l'ubicazione, purché la loro superficie complessiva non venga ridotta.
- (c12) Qualora, nell'ambito delle presenti Norme, venga utilizzata la dizione Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica o Privata, è facoltà del Comune, previa deliberazione di G.M., individuare la procedura più appropriata fra le due per attivare la formazione del Piano Particolareggiato stesso, nelle forme di legge.

## **ART. XIV.5 - PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA / PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO / PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO**

### **1 - PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA**

- (c1) I proprietari di immobili e di aree, compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di Piani di Recupero, aventi per oggetto interventi coordinati che, comunque, devono rispettare le prescrizioni del P.R.G. e delle presenti norme per gli edifici e le aree comprese nel Piano di recupero stesso. I Piani di recupero relativi alle zone A non possono in ogni caso prevedere incrementi della Su e del volume esistente, salvo specifica previsione normativa e/o grafica di P.R.G.
- (c2) Le proposte presentate dai proprietari sono esaminate dal Consiglio Comunale che, con apposita deliberazione, autorizza la redazione del progetto di Piano.
- (c3) Il progetto di Piano è adottato, con deliberazione del Consiglio Comunale, unitamente allo schema di convenzione, da stipularsi con il Comune, ai sensi del successivo art.XIV.6.
- (c4) Il Piano, prima della sua approvazione da parte del Consiglio Comunale, viene depositato per 30 giorni consecutivi presso la Segreteria del Comune, ove chiunque potrà prenderne visione, ed è altresì inviato al Consiglio Circostrizionale il cui territorio è interessato dal Piano stesso. Tale deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune e pubblicato sulla stampa locale.
- (c5) Chiunque può presentare osservazioni al Piano entro e non oltre 30 giorni dal compiuto deposito; i proprietari direttamente interessati possono presentare, nello stesso termine, le opposizioni al piano stesso.
- (c6) Il Consiglio Circostrizionale esprime il proprio parere entro il termine di 20 giorni dal ricevimento del Piano: decorso tale termine il Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia, procede ai successivi adempimenti.
- (c7) Il Piano diviene efficace dopo che la delibera di approvazione, con la quale il Consiglio Comunale decide anche sulle osservazioni e sulle opposizioni, abbia riportato il visto di legittimità di cui all'art.59 della L.N. 62/53. Copia della delibera di approvazione e della relativa convenzione (Art. XIV.6) viene inviata ai proprietari, che hanno dalla data di ricevimento sei mesi per la stipula della convenzione, trascorso tale termine il Piano è da intendersi decaduto.

### **2 - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO**

- (c8) Il programma integrato di intervento di cui all'Art. 16 della L. 179/92, è definito e regolamentato dall'Art.20 della L.R. 6/95, la sua attuazione dall'Art. 21 della stessa legge. Tale strumento attuativo può essere sostitutivo del Piano Particolareggiato e del Piano di Recupero di iniziativa privata.

### **3 - PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO**

- (c9) Il programma di Recupero urbano, definito dall'Art. 11 della L. 493/93, è approvato e attuato nei modi definiti dall'Art. 21, comma 4, della L.R. 6/95.



## **ART. XIV.6 - CONVENZIONI**

- (c1) I progetti di P.U.E. di Iniziativa Privata sono approvati dal Consiglio Comunale e resi esecutivi con convenzione registrata e trascritta con i proprietari o gli aventi titolo. La convenzione può essere unica (convenzione generale) o articolata (convenzione stralcio) in relazione agli stralci d'attuazione previsti per il Piano Particolareggiato.
- (c1-bis) Allo scadere della Convenzione di P.U.E. di Iniziativa Privata, al fine di ottenere un'omogenea edificazione, per le aree del comparto continuerà a valere la specifica normativa di P.U.E., riguardante la disciplina edificatoria, salvo intervenute modifiche di carattere normativo nazionale e regionale.
- (c2) La convenzione deve prevedere:
- a) la cessione gratuita entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nelle quantità non inferiori a quelle prescritte dal successivo art.XIV.7;
  - b) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione. Gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
  - c) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di urbanizzazione secondaria, relativa alla entità degli insediamenti secondo quanto stabilito dalle tabelle parametriche regionali e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; oppure la possibilità di realizzare direttamente opere di urbanizzazione di interesse generale afferenti il comparto a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, in relazione a quanto definito anche al successivo Art. XIV.7, comma 4.
  - d) i tempi di realizzazione degli stralci di intervento, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
  - e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione generale e delle eventuali concessioni stralcio;
  - f) le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione generale e dalle eventuali convenzioni stralcio; i casi di decadenza della validità del PUE o sue parti.
- (c3) Le convenzioni relative ai Piani di recupero sono stipulate sulla base di una Convenzione-tipo deliberata dal Consiglio Comunale nel rispetto di quanto stabilito dall'Art. 32, ultimo comma, della L.N. 457/78.

## **ART. XIV.7 - OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE**

- (c1) Sono - anche in relazione a quanto indicato all'Art. I.3 - opere di urbanizzazione primaria quelle a servizio diretto dell'insediamento e specificatamente quelle sottoelencate:
- le strade urbane a servizio dell'insediamento e/o di quartiere
  - i parcheggi pubblici e gli spazi di sosta nella misura complessiva di m<sup>2</sup> 3,00 per abitante convenzionale insediabile
  - le fognature e gli impianti di depurazione a servizio dell'insediamento
  - il sistema di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, della forza motrice, del gas e del telefono
  - la pubblica illuminazione
  - il verde attrezzato nella misura di m<sup>2</sup> 6,00 per abitante convenzionale insediabile
  - gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio degli insediamenti.

- (c2) Le opere di urbanizzazione primaria sono realizzate dal soggetto attuatore, a scomputo totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, ferma restando la cessione gratuita dell'area.  
E' facoltà del Comune optare per il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria, qualora ciò favorisca una più efficace attuazione delle opere, anche in applicazione di quanto disposto dall'Art. 18 della L.R. 6/95 e al successivo Art. XIV.9.
- (c3) Sono opere di urbanizzazione secondaria e/o di valenza generale quelle sottoelencate:
- le strade urbane, di scorrimento e penetrazione; le strade extraurbane e relativi svincoli
  - i collettori fognari principali e gli impianti di depurazione centralizzati
  - gli asili nido, le scuole materne e le scuole dell'obbligo nella misura complessiva di m<sup>2</sup> 3,00 per abitante convenzionale insediabile
  - i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere nella misura di m<sup>2</sup> 1,8 per abitante convenzionale insediabile
  - le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi nella misura di m<sup>2</sup> 1,2 per abitante convenzionale insediabile
  - gli spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport nella misura di m<sup>2</sup> 12,00 per abitante convenzionale insediabile
  - i parcheggi pubblici nella misura di m<sup>2</sup> 3,00 per abitante convenzionale insediabile.
- (c4) Per la realizzazione diretta da parte dei privati delle opere di urbanizzazione secondaria afferenti il comparto di intervento o ad esso connesse, è possibile - ai sensi dell'Art.11 della L.10/77 - l'utilizzazione diretta degli oneri di urbanizzazione secondaria, purché dette opere siano valutate opportune e necessarie per la corretta attuazione del piano dalla Giunta Municipale su proposta dell'Ufficio Tecnico competente; ciò previa presentazione da parte dei privati dei progetti esecutivi di dette opere e verifica della regolarità tecnica e congruità dei prezzi da parte dell'Ufficio Tecnico competente. Detti comparti devono ricadere nell'ambito di P.U.E. e/o Progetti Unitari convenzionati, che in convenzione possono precisare ulteriormente le modalità e le garanzie che il Comune vorrà richiedere.
- (c5) Le opere di urbanizzazione sono soggette al rilascio di permesso di costruire gratuito per le opere di urbanizzazione primaria e per quelle secondarie solo se ricadenti nella casistica di cui all'Art. XIV.12.
- (c6) Gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto delle deliberazioni e delle tabelle parametriche definite dalla Regione.
- (c7) All'interno del perimetro dei P.U.E. di nuovo impianto, la superficie delle aree da cedere gratuitamente al Comune per urbanizzazione primaria e secondaria è determinata dai successivi 8°, 9°, 10°, 11°, 12° comma, salvo i casi in cui le aree suddette siano individuate, nella ubicazione e/o nella quantità, dalle planimetrie di P.R.G.; nel caso che tale quantificazione sia inferiore a quella prescritta dai successivi citati il progetto di PUE dovrà necessariamente integrarla.
- (c8) Nei P.U.E. di nuovo impianto relativi agli insediamenti residenziali, le aree da cedere oltre a quelle destinate alla viabilità, non possono essere inferiori ai m<sup>2</sup> 30,00 per ogni abitante convenzionale insediabile, salvo diversa specificazione nelle norme di zona.
- (c9) Nei P.U.E. relativi ad insediamenti residenziali esistenti, che prevedano interventi di demolizione e ricostruzione deve essere comunque attrezzata e ceduta al Comune una superficie di aree per parcheggio pubblico nella misura minima inderogabile di m<sup>2</sup> 1,00 per ogni 10 metri quadrati di Su ricostruita.

- (c10) Nei P.U.E. di nuovo impianto relativi ad insediamenti industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, le aree attrezzate da cedere, oltre a quelle destinate alla viabilità, non possono essere inferiori al 15% della superficie territoriale (St) di tali insediamenti.
- (c11) Nei P.U.E. di nuovo impianto che prevedano insediamenti alberghieri, commerciali e per uffici pubblici e/o privati, le aree attrezzate da cedere non possono essere inferiori a m<sup>2</sup> 100 per ogni m<sup>2</sup> 100 di superficie utile (Su) di tali attività.
- (c12) Per P.U.E. di nuovo impianto con previsioni miste - residenze e commercio, alberghi ecc. il calcolo delle superfici pubbliche viene effettuato in base alle destinazioni d'uso previste dal P.U.E.
- (c13) Per il reperimento delle aree per standards di servizi pubblici e loro ripartizione si rinvia inoltre a quanto definito negli Artt. XIV.3, comma 4 e XIV.9.

#### **ART.XIV.8 - PROGETTO UNITARIO**

- (c1) Con specifica perimetrazione le planimetrie di P.R.G. indicano le zone residenziali, terziarie, produttive - di norma di modesta dimensione e con potenzialità edificatoria inferiore ai 10.000 di Su - e a riqualificazione ambientale, soggette ad intervento diretto previa redazione di un Progetto Unitario (P.U.).

Il Progetto Unitario definisce i modi di utilizzo delle aree interne al perimetro, con indicazione:

- a) delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare direttamente dal privato, così come definite al 1° comma dell'Articolo XIV.7, comprensive della quota di 9 m<sup>2</sup>/ab. per verde e parcheggio, anche se non specificatamente individuate dalle Tavole di P.R.G.;
- b) delle aree destinate ad uso pubblico (zona G e/o Parcheggio così come definite all'Art. X.1) ricadenti all'interno del perimetro di P.U., così come individuate dalle tavole di PRG; che sono da cedersi gratuitamente al Comune.

Tali aree sono comprensive della quota di urbanizzazione primaria relative al verde e parcheggio pari a 9 m<sup>2</sup>/ab. e della restante quota relativa alle opere di urbanizzazione secondaria.

- c) della modalità di attuazione di dette opere di urbanizzazione. A scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria può essere assentita la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria direttamente dal privato, in via prioritaria di parcheggi e verde pubblico attrezzato, purché ricadenti nell'ambito del P.U. e secondo le modalità definite all'Art. XIV.7, comma 4;
- d) delle destinazioni d'uso, della sistemazione delle aree e dei percorsi ed eventualmente delle tipologie e/o degli schemi planivolumetrici previsti;
- e) degli edifici e degli ambienti da tutelare e/o salvaguardare nell'ambito di zone storiche o di pregio ambientale.

- (c2) Il P.U. è accompagnato o da atto unilaterale d'obbligo o da convenzione col Comune in relazione al tipo di impegni previsti.

- (c3) Il Progetto Unitario è presentato da uno o più proprietari delle aree, ed è approvato, previo parere degli uffici competenti, degli organi del decentramento e della Commissione Edilizia, con deliberazione della Giunta Municipale che diviene esecutiva ai sensi della L.N. 62/53, salvo che non interessi zone omogenee "A", zone a riqualificazione ambientale (Art. XI.9) o comparti produttivi soggetti a programmi unitari di intervento (Art. VII.10), in tal caso la competenza è del C.C.

Il Comune, prima dell'approvazione, notifica agli altri eventuali proprietari non firmatari il progetto presentato, questi hanno facoltà di presentare loro osservazioni entro 30 giorni, in

tal caso il P.U. è approvato dal C.C. che si pronuncia anche in merito alle eventuali osservazioni.

- (c4) Il Progetto Unitario si attua successivamente per permessi di costruire o D.I.A./S.C.I.A. . Qualora il Progetto Unitario presenti un livello di dettaglio adeguato delle opere di urbanizzazione e degli edifici, esso può essere oggetto di un unico o più titoli edilizi abilitativi, previa stipula della convenzione o registrazione e trascrizione dell'atto d'obbligo. In tal caso le successive eventuali varianti in corso d'opera seguono l'iter ordinario previsto per il titolo abilitativi precedentemente acquisito.
- (c5) Il progetto unitario può modificare, non sostanzialmente il posizionamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria senza incrementare la potenzialità edificatoria nè ridurre le aree ad uso pubblico: in tal caso il progetto è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale.
- (c6) I Progetti unitari ricadenti nel centro abitato di S.Pancrazio dovranno essere preventivamente sottoposti al parere del Servizio Provinciale Difesa del Suolo della Regione Emilia Romagna, recependo le eventuali prescrizioni.

#### **ART.XIV.9 - REPERIMENTO DELLE AREE PER STANDARDS DI SERVIZI PUBBLICI E LORO RIPARTIZIONE**

- (c1) Le aree relative al soddisfacimento degli standards per servizi pubblici (S.S.), dovute quali opere di urbanizzazione, di cui al precedente Art.XIV.7, nelle zone di nuovo impianto e/o di qualificazione urbana debbono essere cedute gratuitamente nell'ambito del comparto di intervento, salva diversa volontà del Comune definita in sede di convenzione, anche in relazione a quanto previsto dall'Art.18 della L.R. 6/95 ad integrazione dell'Art. 46 della L.R. 47/78, cioè della possibilità di localizzare parte degli standards anche all'esterno del comparto di attuazione.

Nelle zone A e B soggette a disciplina di conservazione, nelle zone di completamento B, D1 e D2, o in altre zone specificamente indicate dalle norme di P.R.G. la cessione nell'ambito del comparto di intervento delle aree necessarie per la realizzazione dei parcheggi e del verde può essere sostituita in tutto o in parte, eventualmente anche mediante stipula di apposita convenzione, dalla cessione di altre aree in zone pubbliche o private a ciò destinate dal presente Piano o dai suoi strumenti di attuazione, secondo parametri determinati dalle presenti norme e/o da apposite delibere, di carattere generale, del Consiglio Comunale, o monetizzate ai sensi dell'Art. 18 sopra citato, qualora si dimostri l'impossibilità o l'inutilità e scarsa funzionalità della attuazione in loco di dette aree ad uso pubblico. In tal caso la monetizzazione va calcolata sul costo effettivo delle opere non realizzate.

- (c2) Per la realizzazione dei parcheggi pubblici e privati, ferma restando la dotazione complessiva totale richiesta per le singole zone o sottozone, è ammessa, previa convenzione, una diversa ripartizione delle quote fra parcheggi pubblici, parcheggi privati di uso pubblico e parcheggi privati, in rapporto alle diverse caratteristiche di concorso di pubblico e di organizzazione funzionale dell'attività.

#### **ART. XIV.10 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

- (c1) In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il P.U.E. o il P.U., ed in quelle disciplinate da P.U.E. approvati e convenzionati e/o da progetti unitari approvati, il Piano Regolatore Generale si attua, purché le opere di urbanizzazione primaria siano esistenti ed adeguate così come indicato all'Art. 1.3, per intervento edilizio diretto.  
I titoli abilitativi edilizi sono la Denuncia di Inizio Attività / Segnalazione Certificata di Inizio Attività e il Permesso di Costruire.  
Il titolo edilizio può essere:

- gratuito;
- oneroso;
- convenzionato.

Sono legittimati a richiedere il titolo edilizio di cui al precedente art. VIII.1 i seguenti soggetti:

- a) il proprietario dell'immobile;
- b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;
- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- f) i locatari, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile; l'amministratore del condominio per le parti comuni sulla base di specifico mandato espresso da regolari assemblee condominiali;
- g) l'affittuario agrario (L.11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione.

Nei casi di cui alle lettere e), f), g), il titolo può essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, oppure, nel caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura;

- h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
  - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
  - l'assegnatario di terre incolte;
  - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
  - il concessionario di miniere e/o di beni demaniali o comunque di proprietà pubblica purché dimostri che l'atto di concessione del bene immobile consente gli interventi oggetto dell'istanza di titolo edilizio;
  - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- i) i soggetti, pubblici e privati, gestori di pubblici servizi (ENEL, TELECOM, Aziende Municipalizzate, Gestori di Telefonia, Aziende che gestiscono la distribuzione di carburanti ecc..) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire purché l'intervento richiesto sia finalizzato a realizzare impianti o strutture direttamente connesse alla attività di fornitura del servizio pubblico. In questo caso il soggetto gestore deve allegare il contratto stipulato con il proprietario che gli trasferisce la facoltà di richiedere e realizzare l'intervento, o comunque documentare l'assenso del proprietario del terreno alla richiesta di titolo edilizio;
- J) Il soggetto utilizzatore dell'immobile in base a un contratto di leasing, nei limiti e con le modalità di quanto previsto dal contratto o da apposito accordo con il proprietario;
- l) Il possessore dell'immobile ai sensi dell'art. 53, c7, del Dlgs n. 163 del 12.6.06, autorizzato espressamente con apposito contratto dal proprietario del bene.

In luogo del titolare possono presentare domanda:

- il delegato, procuratore o mandatario;
- il curatore fallimentare;
- il commissario giudiziale;
- l'aggiudicatario di vendita fallimentare;
- il soggetto avente titolo derivante da speciali situazioni previste dalla legge;

Per gli immobili appartenenti a persone giuridiche, la domanda del permesso edilizio deve essere avanzata dagli Organi che ne hanno la legale rappresentanza.

Ai sensi dell'art.46 del DPR n. 445/2000 i soggetti di cui ai precedenti commi possono attestare i relativi diritti, dichiarandone la titolarità e gli estremi del titolo, anche a mezzo di autocertificazione da rendersi nei modi di legge.

In caso di comunione di proprietà (comproprietà) la domanda deve essere presentata congiuntamente da tutti gli aventi titolo.

- (c2) L'intervento edilizio diretto può essere effettuato sia da operatori pubblici, sia da privati, alle condizioni prescritte dalle presenti norme e dalle vigenti norme in materia
- (c3) L'intervento edilizio diretto può essere subordinato a progettazione unitaria (Art. XIV.8) per edifici e/o opere su richiesta del privato nonché su determinazione del Funzionario Dirigente Responsabile; in quest'ultimo caso solo qualora le opere di urbanizzazione primaria siano mancanti o in larga misura carenti, o per la realizzazione delle stesse siano interessate aree di più proprietari, o, pur trattandosi di unica proprietà, l'ampia dimensione e la complessità o rilevanza dell'intervento ne rendano opportuno lo studio preventivo.
- (c4) I titoli abilitativi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati a seguito del loro rilascio ovvero a seguito della loro presentazione e del decorso del termine per l'inizio dei lavori. Essi non comportano limitazioni dei diritti dei terzi. La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza del titolo edilizio e vincola il subentrante o l'avente titolo ai contenuti dell'atto medesimo. Il titolo edilizio non è volturabile se i lavori sono totalmente ultimati e comunque se sono scaduti i termini di validità dello stesso. Eventuali mutamenti nella titolarità del bene intervenuti prima del rilascio del titolo edilizio devono essere comunicati tempestivamente perché il titolo stesso possa essere correttamente rilasciato.
- (c5) Chiunque dimostri di avere un interesse giuridicamente rilevante ad esercitare il diritto di accesso può prendere dei permessi di costruire rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni, e chiederne al Sindaco, entro dodici mesi dal rilascio, il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso. Il medesimo potere è riconosciuto a chiunque con riguardo alle denunce di inizio attività presentate, allo scopo di richiedere al Sindaco la verifica della presenza delle condizioni per le quali l'intervento è soggetto a tale titolo abilitativo e della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica. La richiesta di visione e di copia è ammessa previa citazione di sufficienti elementi identificativi dell'atto ed in ottemperanza al vigente Regolamento Comunale per l'accesso agli atti. Gli atti saranno resi disponibili al richiedente compatibilmente con i tempi di ricerca e di riproduzione degli stessi. Qualora il fascicolo/pratica non dovesse risultare reperibile, dovrà essere rilasciata apposita dichiarazione contenente gli elementi comunque in possesso del Comune. Il richiedente corrisponde una somma pari al costo di riproduzione delle copie richieste secondo tariffe vigenti e relativi diritti di segreteria.
- (c6) Attività edilizia libera e/o non soggetta ad alcun titolo. Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, sono attuati liberamente:
- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
  - b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla parte II, Titolo I del Dlgs n.42/2004 nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico e qualora non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;
  - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
  - d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
  - e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.



- (c6-bis) Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma precedente, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:
- a) gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
  - b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
  - c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
  - d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444
  - e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
  - f) opere di assoluta urgenza e di necessità immediata eseguite su ordinanza del Sindaco emanata per la tutela della pubblica incolumità.
- (c7) Gli interventi seguenti non sono soggetti alla preventiva acquisizione del titolo edilizio:
- a) le opere, gli interventi e i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'art. 34 del Dlgs. 18 agosto 2000, n. 267 e dell'art. 40 della L.R. n. 20 del 2000;
  - b) le opere pubbliche statali, cioè da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti;
  - c) le opere pubbliche di interesse regionali e provinciali;
  - d) le opere pubbliche dei Comuni.
- (c8) I progetti relativi alle opere ed agli interventi di cui al comma precedente sono comunque approvati previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica ai sensi dell'art. 7 della L.R. 31/2002.

ART. XIV.11 – CONCESSIONE ONEROSA – ABROGATO

ART. XIV.12 – CONCESSIONE GRATUITA - ABROGATO

ART. XIV.13 – AUTORIZZAZIONE - ABROGATO

ART. XIV.14 – ASSEVERAZIONE PER OPERE INTERNE - ABROGATO

**ART. XIV.15 – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' / SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'**

(c1) abrogato

- (c2) Sono obbligatoriamente assoggettati a Denuncia di Inizio Attività / Segnalazione Certificata di Inizio Attività
- a) gli interventi di manutenzione straordinaria, salvo quanto stabilito al precedente Art. XIV.10 comma 6-bis;
  - b) gli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo, ad eccezione di quelli su edifici sottoposti a vincolo ex DLgs n.42/2004, su edifici definiti dal presente Piano di valore storico/architettonico presenti nella Zona A e tipologico/documentario presenti nella Zona Agricola e nelle Zone Cimiteriali;
  - c) gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte II, Titolo I, Capo I del Dlgs n. 42/2004 nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico ed edifici e/o complessi di valore storico-architettonico previa preventiva acquisizione di

parere favorevole della CQAP, ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio;

- d) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
  - e) gli interventi di ristrutturazione edilizia ad eccezione di quelli su edifici sottoposti a vincolo ex DLgs n.42/2004, su edifici definiti dal presente Piano di valore storico/architettonico presenti nella Zona A e tipologico/documentario presenti nella Zona Agricola e nelle Zone Cimiteriali;
  - f) gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti considerati ristrutturazione, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 6 aprile 1998, n. 11 che non interessano immobili ricadenti nella Zona A, nella Sottozona B0 e in area demaniale e immobili isolati ricadenti nella Zona E aventi valore tipologico documentario, testimoniale e storico-architettonico e i giardini di pregio individuati dal presente Piano;
  - g) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere;
  - h) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
  - i) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti, ivi compresi gli impianti di stazioni radio base per la telefonia mobile, gli impianti ad energia solare, da ubicare nella Zona A, negli immobili vincolati ai sensi del DLgs n. 42/2004, e in zone di tutela naturalistica (SIC e ZPS), e previa preventiva acquisizione del parere della CQAP negli immobili classificati come valore tipologico documentario e testimoniale;
  - j) le modifiche progettuali, di cui all'Art. 18 della L.R. 31/2002, relative a precedente D.I.A. e le variazioni minori in corso d'opera, di cui all'Art. 19 della L.R. 31/2002, relative a precedente titolo abilitativo,;
  - k) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, c1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122, esclusi gli immobili collocati nel Centro Storico;
  - l) le opere pertinenziali purché non qualificate come interventi di nuova costruzione;
  - m) i significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola;
  - n) l'apposizione di cartelloni pubblicitari;
  - o) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
  - p) perforazione di pozzi;
  - q) tombamenti e tombinamenti di fossi;
  - r) apertura di nuovi passi carrai o spostamento di esistenti, previa acquisizione dell'autorizzazione dell'Ente proprietario della strada;
  - s) spazi per attività sportive senza creazione di nuovi volumi o Su;
  - t) opere di finitura a completamento di interventi oggetto di titoli abilitativi scaduti;
  - u) ripristino tipologico;
  - v) gli interventi relativi a cippi, monumenti e lapidi storiche
  - w) gli interventi di demolizione
- (c3) Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per presentare, la denuncia di inizio attività / segnalazione certificata di inizio attività, la consegna accompagnata dagli elaborati progettuali necessari e da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri, ai sensi dell'art. 481 del codice penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati ed approvati, e/o alla valutazione preventiva, ove acquisita.
- (c4) La denuncia di inizio attività / Segnalazione Certificata di Inizio Attività , ove l'intervento risulti oneroso, è accompagnata altresì dalla quantificazione e dal versamento del contributo di costruzione.
- (c5) Quando l'intervento riguarda attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, all'asseverazione deve essere allegata, ove preventivamente richiesto dall'interessato, copia del parere favorevole dell'AUSL e/o dell'ARPA. circa i suoi aspetti sanitari ed igienico-ambientali, e l'esecuzione delle opere asseverate è subordinata al rispetto di eventuali prescrizioni contenute nel parere stesso.

- (c6) Quando l'intervento riguarda attività sottoposte alla verifica preventiva di sicurezza all'incendio, all'asseverazione deve essere allegata, ove preventivamente richiesto dall'interessato, copia del parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, e l'esecuzione delle opere asseverate è subordinata al rispetto di eventuali prescrizioni contenute nel parere stesso.
- (c7) Qualora l'intervento preveda l'installazione, la trasformazione o l'ampliamento di impianti tecnici di cui all'art. 1 del D.M. n.37 del 22/1/2008 di riordino della disciplina per la sicurezza degli impianti all'interno degli edifici con potenzialità e caratteristiche non contenute nei limiti fissati dall'art. 5 del medesimo regolamento, dovrà essere depositato contestualmente alla DIA / SCIA il progetto redatto da tecnico abilitato.
- (c8) Devono comunque essere allegati i pareri, i nulla-osta e le autorizzazioni previsti per legge (Servizio Tecnico di Bacino, Ente proprietario della strada ai sensi del vigente Codice della Strada, AUSL, Comando Provinciale dei VV.F., Rete Ferroviaria Italiana, ecc.) e gli eventuali relativi elaborati grafici vidimati dall'Ente competente

#### **ART. XIV.16 – PERMESSO DI COSTRUIRE**

- (c1) Sono soggetti a permesso di costruire gli interventi soggetti a titolo abilitativo non attuabili con Denuncia di Inizio attività / Segnalazione Certificata di Inizio Attività. Sono altresì subordinate a nuovo permesso di costruire le modifiche progettuali, di cui all'Art. 18 della L.R. 31/2002, a permessi precedentemente rilasciati;
- (c2) La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, deve contenere le generalità del richiedente e del/i progettista/i che la sottoscrivono apponendo il timbro professionale. La richiesta del permesso edilizio ed i grafici allegati devono indicare la precisa qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento. La richiesta deve contenere inoltre espresso riferimento a tutti i precedenti autorizzativi. La domanda deve inoltre essere accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che, ai sensi dell'art. 481 del codice penale, assevera la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistico-edilizi adottati ed approvati, alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie, nonché alla valutazione preventiva, ove acquisita.
- (c3) Il permesso di costruire è rilasciato o negato dal Responsabile del competente servizio decorsi 75 (settantacinque) giorni dalla presentazione dell'istanza. Decorso inutilmente il termine per il rilascio del provvedimento, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta.
- (c4) L'eventuale richiesta di integrazioni da parte del Responsabile del procedimento produce l'effetto dell'interruzione del termine di cui al comma 3, il quale ricomincia a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi. La presentazione dei nuovi elaborati grafici o di altri documenti, in sostituzione o aggiunta a quelli allegati all'istanza, deve avvenire entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta. Qualora i documenti non pervengano entro tale scadenza la pratica verrà archiviata d'ufficio.
- (c5) L'eventuale rinuncia all'istanza del permesso di costruire deve essere oggetto di esplicita richiesta sottoscritta dal titolare e dal tecnico progettista: in questo caso la pratica viene archiviata.
- (c6) Nel permesso di costruire sono indicati:
  - 1. i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
  - 2. eventuali prescrizioni di carattere igienico-sanitario ed altre relative all'intervento;
  - 3. gli estremi delle necessarie autorizzazioni e/o pareri di competenza di Organi esterni e interni al Comune;
  - 4. il parere, laddove richiesto, della CQAP e le eventuali prescrizioni formulate dalla stessa per gli aspetti architettonici e ambientali;

5. l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del costo di costruzione o l'esenzione
6. obblighi assunti nei confronti del Comune (atti di impegno, convenzioni, ecc.)

Resta fermo che il titolo edilizio approva esclusivamente:

- a) l'esecuzione delle opere edilizie;
- b) quanto apparente dai grafici allegati in qualità di nuove opere; non costituisce pertanto sanatoria di preesistenze non autorizzate con le modalità di legge, ancorché rappresentate negli elaborati grafici allegati.

(c7) Il permesso di costruire deve essere ritirato entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione dell'avvenuto rilascio pena la decadenza dell'atto; in presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro del provvedimento nei termini, e su richiesta dell'interessato, detto termine può essere prorogato per un ulteriore periodo di sessanta giorni.

La decadenza non opera nei casi di permessi di costruire rilasciati in sanatoria ai sensi dell'art.17 della L.R. 23/2004.

(c8) Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla stessa data di rilascio del provvedimento. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, entrambi i termini possono essere prorogati per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita. La proroga viene accordata senza tener conto della conformità del permesso edilizio alla normativa sopravvenuta e vigente al momento della proroga medesima.

(c9) La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo (Permesso di Costruire o DIA / SCIA in relazione alla consistenza delle opere residue) per le opere ancora da eseguire ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite.

#### **ART. XIV.17 – VALUTAZIONE PREVENTIVA**

(c1) Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività o al rilascio del permesso di costruire può richiedere preliminarmente una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento.

(c2) La valutazione preventiva è rilasciata entro 45 giorni dalla presentazione della richiesta. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nell'istanza presentata.

(c3) Nel caso di immobili ricadenti in più norme di componenti e/o zone omogenee, la valutazione preventiva è rilasciata con atto unico nel quale sono specificate le indicazioni di cui al secondo comma precedente per le singole norme di componenti e/o zone.

(c4) I contenuti della valutazione preventiva sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della denuncia di inizio attività per il progetto elaborato in conformità a quanto ivi indicato. Gli stessi conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche agli strumenti urbanistici.

(c5) La richiesta di valutazione preventiva è subordinata al pagamento delle spese istruttorie.

#### **ART. XIV.18 – PARERE PREVENTIVO DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E DEL PAESAGGIO (CQAP)**

(c1) E' possibile richiedere da parte degli aventi titolo a ottenere titolo edilizio parere preventivo alla Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio; tale richiesta deve essere corredata da documentazione atta a permettere ai componenti della commissione di avere

tutti gli elementi utili dello stato di fatto (comprese le foto) e di progetto, nonché dell'inserimento nel contesto urbano per permettere una valutazione di merito.

- (c2) Se gli elaborati prodotti sono uguali a quelli presentati successivamente per la richiesta di permesso di costruire e il parere è positivo, la pratica non dovrà ritornare in commissione per un nuovo parere.
- (c3) La richiesta di valutazione preventiva è subordinata al pagamento delle spese istruttorie.

## **CAPITOLO XV° - PARTICOLARI MODALITA' ATTUATIVE E NORME TRANSITORIE**

### **ART. XV.1 - PROGRAMMI UNITARI DI INTERVENTO DI "COMPARTI VASTI" SOGGETTI A CONVENZIONE PREVENTIVA**

- (c1) L'attuazione dei "comparti vasti", specificatamente perimetrati sulle tavole di PRG, finalizzati alla qualificazione dei centri, comprendenti più zone omogenee, è subordinata a Programma Unitario di Intervento, da approvarsi dal C.C. con le modalità di cui all'Art. XIV.8, esteso all'intero comparto fatto salvo quanto consentito dal successivo c5. Detto Programma è a sua volta attuato attraverso successivi Piani Particolareggiati e/o progetti unitari di iniziativa privata, estesi ai subcomparti di attuazione, individuati dal PRG e/o dallo stesso Programma Integrato.
- (c2) Il Programma Unitario di cui al comma precedente, è proposto e formato dalle diverse proprietà comprese nel comparto, ed assume il valore di strumento urbanistico di coordinamento nel sostanziale rispetto delle indicazioni grafiche di P.R.G. ai fini della migliore formazione dei successivi Piani Particolareggiati e/o Progetti unitari di iniziativa privata, sono consentite modifiche alla perimetrazione dei comparti e aggiustamenti alla localizzazione delle singole sottozone, ferma restando la loro superficie e potenzialità edificatoria complessiva.
- (c3) Il Programma Unitario è accompagnato da una "Convenzione preventiva" all'attuazione dei singoli comparti soggetti a P.U.E. e/o P.U. che dovrà definire modalità, tempi d'attuazione ed eventuali costi e tempi di cessione delle aree destinate ad uso pubblico, eccedenti la quota già definita dal P.R.G. per standards pubblici.
- (c4) A tali "comparti vasti" si possono applicare le procedure di cui al successivo Art. XV.4.
- (c5) La G.M. può autorizzare che il Programma Unitario e relativa "convenzione preventiva", di cui ai commi precedenti, possa interessare solo parte del comparto, in relazione al diverso regime proprietario alla data di adozione delle presenti norme e qualora sia documentata la mancata disponibilità all'attuazione di parte delle proprietà.

### **ART. XV.2 - PIANO DI SETTORE DEL VERDE URBANO**

- (c1) Nelle zone G2, G3 e F2.3, 5 il P.R.G. si attua previo Piano di Settore del verde urbano. Tale Piano, in sede di progettazione e attuazione, può essere esteso ad altre eventuali zone dell'immediato intorno, il cui inserimento possa risultare utile ai fini della completezza ed organicità dello stesso Piano di Settore.
- (c2) Il Piano di Settore, approvato dal Consiglio Comunale, operando in conformità alle prescrizioni del P.R.G., sviluppa i necessari approfondimenti ed indirizzi progettuali per la realizzazione del verde urbano. Esso definisce il disegno del verde, i percorsi e i recapiti, le aree di sosta e parcheggio, le sistemazioni generali, le eventuali attrezzature per la pratica sportiva oltre il quadro delle essenze da utilizzare e delle eventuali colture agrarie da praticare. Esso può prevedere un Regolamento attuativo, ed uno o più Abachi di riferimento.



### **ART. XV.3 - COMPETENZE DEGLI ORGANI COMUNALI IN MATERIA DI APPROVAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI**

(c1) In applicazione di quanto disposto dalla L.142/90 e dall'Art. 15 della L. 109/94 sono di competenza del Consiglio Comunale le delibere relative al P.R.G. e sue varianti, al P.P.A. e suoi adeguamenti, ed ai diversi tipi di P.U.E di cui all'Art. XIV 3.

E' competenza del Consiglio Comunale, ai sensi dell'Art. 12, c7 della L.R. 6/95 e con la procedura definita all'Art. 21 della L.R. 47/78 - 23/80, correggere eventuali errori grafici riscontrati nelle Tavole di piano e dovuti esclusivamente ad errata interpretazione e riproduzione dello stato di fatto alla data di adozione con le procedure definite dall'Art. 12, comma 7 della L.R. 6/95.

(c2) Sono invece di competenza della Giunta Municipale:

- le deliberazioni relative agli strumenti attuativi, in quanto siano di non rilevanti dimensioni e già dettagliatamente definiti in sede di P.R.G, e cioè che abbiano valenza gestionale e non incidano sulle potenzialità edificatorie e sugli usi;
- i Progetti Unitari, di cui all'Art.XIV.8;
- i Piani di utilizzo dei PEEP e loro varianti;
- le delibere relative a varianti di P.U.E. di modesta entità, che non modifichino la zonizzazione e le destinazioni d'uso, o ai programmi e regolamenti già deliberati dal Consiglio Comunale.

(c3) Sono di competenza della Dirigenza dell'Ufficio Tecnico le scelte derivanti dall'applicazione delle presenti norme e che comportano esclusivamente valutazioni tecniche.

### **ART. XV.4 - PARTICOLARI MODALITA' D'ATTUAZIONE**

(c1) Ai fini di:

- rendere più efficace e più rapida l'attuazione del piano, con particolare riferimento alla realizzazione di servizi pubblici e di azioni di tutela;
  - ampliare le possibilità di integrazione fra interventi pubblici ed interventi privati;
  - attivare regole per una corretta consultazione degli operatori interessati, dopo l'adozione del P.R.G. ed in sede di osservazione del Piano;
- vengono definite le norme del presente Articolo.

(c2) Le norme di cui al presente articolo si applicano alle zone B5 (Art. V.7), alle sottozone C1.2, e C2 (CAPO VI), e ad altre eventuali parti di territorio, indicate nelle planimetrie del progetto di P.R.G. adottato, con analoghe caratteristiche di previsione di interventi misti, pubblici-privati, finalizzati all'integrazione urbana e al recupero e riqualificazione territoriale, quali i "comparti vasti" comprendenti una o più zone omogenee la cui attuazione è subordinata a programma unitario d'intervento e a convenzione preventiva (Art. XV.1).

(c3) Per dette zone in cui è prevista l'attuazione mediante P.U.E. e/o P.U., se eventuali osservazioni al P.R.G. sono corredate dei documenti progettuali prescritti per la presentazione di tali strumenti di attuazione e da atto unilaterale d'obbligo, con i medesimi contenuti della convenzione di legge, il Comune potrà procedere alla istruttoria e alla pubblicazione di tali documenti secondo le procedure previste per i P.U.E., indi pronunciandosi sulle eventuali osservazioni, procederà all'approvazione; analogamente il Comune procederà per i P.U. secondo le modalità definite all'Art. XIV.8. Detti P.U.E. e P.U. diventano operativi e attuabili solo a P.R.G. approvato, ovvero si considerano automaticamente inseriti nel 1° eventuale P.P.A. d'attuazione del P.R.G.. Ciò purchè sia possibile e venga definita in convenzione la completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione.

Solo a tali condizioni si potrà procedere alla stipula della convenzione dei PUE e/o P.U. approvati.



## **ART. XV.5 - CONCESSIONI GIA' RILASCIATE E NORMA TRANSITORIA**

- (c1) L'adozione in Consiglio Comunale del presente P.R.G. comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia dei titoli abilitativi non ancora rilasciati a tale data.
- (c2) I titoli abilitativi rilasciati in data anteriore l'adozione del presente P.R.G. rimangono validi fino alla scadenza dei termini previsti dalla vigente legislazione urbanistica e comunque dagli atti amministrativi citati.  
Decorsi i termini di cui sopra alle nuove istanze si applicheranno le disposizioni di cui al precedente comma.
- (c3) Sono fatti salvi i piani particolareggiati di iniziativa pubblica e/o privata già approvati alla data di adozione delle presenti norme, purché tuttora vigenti e per il periodo di loro validità, comunque non eccedente i 10 anni dalla data della loro approvazione; ciò vale anche per quelli approvati dal Consiglio Comunale e non ancora convenzionati, purché la stipula della convenzione stessa avvenga entro sei mesi dalla data di comunicazione al privato dell'avvenuta approvazione e comunque entro sei mesi dalla data di adozione del presente piano.
- (c4) Ai fini dell'applicazione del Titolo IV° della Legge n. 457/78 e successive modifiche, sono confermate, salvo successive modificazioni, le perimetrazioni relative alle zone di recupero ed ai piani di recupero già deliberate dal Consiglio Comunale, tuttora vigenti e per il periodo di loro validità.

Il perimetro del territorio urbanizzato comprendente le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi, di cui all'Art. 13 della L.R. 47/78 e 23/80, è individuato in specifica planimetria di PRG (elaborato P8) in scala 1:5000 a modifica e integrazione del perimetro già deliberato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 165 del 17.11.1980.

## **TITOLO V° - INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

### **CAP. XVI° – INSEDIAMENTO DI STRUTTURE DI VENDITA IN SEDE FISSA**

#### **ART. XVI.1 – STRUTTURE DI VENDITA INSEDIATE SUL TERRITORIO**

(c1) Sono individuate con simbologia grafica E, nelle Tavole P3 del Piano, le medie e grandi strutture di vendita (Art. II.3) con autorizzazione commerciale in essere alla data di adozione della Variante specifica “Commercio 2007”.

(c2) Per le strutture appartenenti alla classe dimensionale medio-piccola, così come definita all'Art. II.3 co 5 punto 5.3, è consentito, in base alla Zona omogenea di appartenenza, l'ampliamento della SV, unicamente quando possono essere garantite le necessarie dotazioni infrastrutturali (parcheggi privati - Art. II.5, Tabella B), ed il reperimento, o la monetizzazione, delle aree da cedere ad uso pubblico per standards urbanistici.

§ Zona omogenea B:

per il settore alimentare è consentito con l'ampliamento arrivare al massimo ad una SV pari a mq 800;

per il settore non alimentare è consentito con l'ampliamento arrivare al massimo ad una SV pari a mq 1.500;

§ Zona omogenea D:

per entrambi i settori, alimentare e non alimentare, è consentito con l'ampliamento arrivare al massimo ad una SV pari a mq 1.500;

§ Zone sottoposte a disciplina particolareggiata vigente, in corso di attuazione e regolata da convenzioni già approvate dal Consiglio Comunale:

per l'insediamento e/o l'ampliamento di attività commerciali nelle suddette zone valgono le prescrizioni contenute negli strumenti di attuazione (PUE) vigenti, fino alla data di scadenza degli stessi, eventualmente prorogata con motivata deliberazione del Consiglio Comunale.

#### **ART. XVI.2 – MEDIE STRUTTURE DI VENDITA DI NUOVO INSEDIAMENTO**

(c1) Sono individuate con simbologia grafica LCn, nelle Tavole P3 del PRG, le localizzazioni di medio-piccole strutture di vendita (Art. II.3) insediabili.

(c1-bis) In adeguamento alla normativa vigente, DL 223/2006 convertito con L 248/2006 e DLgs 59/2010, ed alla regola comunitaria della massima apertura del settore servizi alla concorrenza, ed in modo da mantenere un rapporto di equilibrio tra programmazione e liberalizzazione del commercio, l'insediamento di ulteriori nuove medio-piccole strutture di vendita può essere localizzato, con atto deliberativo del Consiglio Comunale, sulla base della presentazione di apposita istanza corredata da una analisi completa e dettagliata relativa alla compatibilità territoriale e ambientale dell'insediamento commerciale proposto con particolare riguardo a fattori quali la mobilità, il traffico, l'accessibilità, l'inquinamento e le dotazioni di parcheggio.

(c2) Ogni localizzazione è sottoposta a precise norme che ne regolano l'insediamento:

**§ LC1 – TAVOLA 9 RUSSI SUD – Zona C – Comparto Cricca:**

In sede di elaborazione di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata del comparto è ammissibile l'insediamento di una sola medio-piccola struttura di vendita, del settore alimentare, con SV inferiore a mq 800.

L'insediamento della medio-piccola struttura di vendita del settore alimentare questo può essere consentito solo per trasferimento e/o ampliamento di autorizzazione commerciale in essere sul territorio Comunale.

**§ LC2 – TAVOLA 10 SAN PANCRAZIO OVEST – Sottozona B2.2 – Comparto Via Libertà:**

In sede di elaborazione di PUE del comparto è ammissibile l'insediamento di una sola medio-piccola struttura di vendita, con SV inferiore a mq 800 per il settore alimentare.

L'insediamento di medio-piccola struttura di vendita del settore alimentare questo può essere consentito solo per trasferimento e/o ampliamento di autorizzazione commerciale in essere sul territorio Comunale.

All'interno del comparto è inoltre ammissibile l'insediamento di esercizi commerciali di vicinato e di loro aggregazioni, nella misura massima di un solo centro commerciale di vicinato o complesso commerciale di vicinato o galleria commerciale di vicinato.

**§ LC3 – TAVOLA 5 RUSSI NORD– Sottozona D7.1 - Comparto Arco di Trionfo:**

Sull'area sottoposta a disciplina urbanistica attuativa in corso di attuazione e regolata da convenzioni già approvate dal Consiglio Comunale, denominata Comparto "Arco di Trionfo", in sottozona D7.1, è ammissibile l'insediamento di una sola medio-piccola struttura di vendita del settore non alimentare, con SV inferiore a mq 1.500.

In sede di insediamento dell'attività commerciale consentita dovranno essere assicurati i requisiti di localizzazione ed organizzazione degli accessi e le necessarie dotazioni infrastrutturali (parcheggi privati - Art. II.5, Tabella B).

Gli interventi in tale area si attuano, previa realizzazione della totalità delle opere di urbanizzazione convenzionate, mediante intervento edilizio diretto, secondo le prescrizioni contenute nella specifica disciplina attuativa di Piano Particolareggiato, fino alla data di scadenza dello stesso, eventualmente prorogata con motivata deliberazione del Consiglio Comunale.

**§ LC4 – TAVOLA 6 GODO OVEST – Sottozona D4:**

In sede di elaborazione di PUE del comparto è ammissibile l'insediamento di una sola medio-piccola struttura di vendita del settore non alimentare, con SV inferiore a mq 1.500.

Tale insediamento può essere consentito solo per trasferimento e/o ampliamento di autorizzazione commerciale in essere sul territorio Comunale e/o qualora non vi sia la possibilità di ampliamento della struttura nella sede occupata.

**§ LC5 – TAVOLA 6 GODO OVEST – Comparto prospiciente la SP San Vitale**

Sull'area sottoposta a disciplina urbanistica attuativa in corso di attuazione e regolata da convenzioni già approvate dal Consiglio Comunale, denominata Comparto "Santo Stefano" risulta pianificato, alla data di Adozione della Variante Commercio 2007, l'insediamento di una sola medio-piccola struttura di vendita del settore non alimentare, con SV inferiore a mq 1.500.

In sede di insediamento dell'attività commerciale consentita dovranno essere assicurati i requisiti di localizzazione ed organizzazione degli accessi e le necessarie dotazioni infrastrutturali (parcheggi privati - Art. II.5, Tabella B).

Gli interventi in tale area si attuano, previa realizzazione della totalità delle opere di urbanizzazione convenzionate, mediante intervento edilizio diretto, secondo le prescrizioni contenute nella specifica disciplina attuativa di Piano Particolareggiato, fino alla data di scadenza dello stesso, eventualmente prorogata con motivata deliberazione del Consiglio Comunale.

### ART. XVI.3 – MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA DI NUOVO INSEDIAMENTO

(c1) Sono individuate con simbologia grafica LCn, nelle Tavole P3 del PRG, le localizzazioni di ampliamento e/o nuovo insediamento di aree commerciali di livello inferiore (Art. II.5.4.3) in cui sono presenti più strutture medie e grandi dimensioni.

(c2) **LC6 – TAVOLA 9 RUSSI SUD – Comparto “Mercatone Uno”:**

Sull’area sottoposta a specifica disciplina urbanistica attuativa vigente e regolata da convenzioni già approvate dal Consiglio Comunale, denominata Comparto “Mercatone Uno”, e comprendente una sottozona D6.1/2 (Art.VII.11) e una sottozona D7.1/2 (Art.VII.12), risulta insediata alla data di Adozione della Variante Commercio 2007 un’Area Commerciale Integrata di livello inferiore.

In tale area commerciale sono, alla data di adozione della succitata Variante speciale, presenti:

a) per il settore non alimentare:

- una grande struttura commerciale con SV pari a mq 7.980;
- una medio-grande struttura commerciale con SV pari a mq 2.110;
- una medio-piccola struttura commerciale con SV pari a mq 1.400;
- una medio-piccola struttura commerciale con SV pari a mq 1.490;
- una medio-piccola struttura commerciale con SV pari a mq 400;
- un esercizio commerciale di vicinato con SV pari a mq 46;

b) per il settore alimentare:

- una medio-piccola struttura commerciale con SV pari a mq 750.

E’ consentito, garantite le necessarie dotazioni infrastrutturali (parcheggi privati - Art. II.5, Tabella B), un ampliamento massimo della superficie di vendita complessiva:

a) per il settore alimentare pari a mq 850, destinati al solo ampliamento della struttura medio-piccola esistente;

b) per il settore non alimentare pari a mq 4,120, che potrà essere ripartito nelle seguenti nuove strutture insediabili consentite:

- N medie strutture commerciali con SV, per singola struttura, inferiore a mq 2.500 e/o negli ampliamenti delle strutture attualmente insediate.

Non è ammesso l’insediamento di nuovi esercizi di vicinato e di centri commerciali.

Gli interventi in tale area si attuano mediante intervento edilizio diretto, secondo le prescrizioni contenute nella specifica disciplina attuativa di Piano Particolareggiato, fino alla data di scadenza dello stesso, eventualmente prorogata con motivata deliberazione del Consiglio Comunale.

(c3) **LC7 - TAVOLA 7 GODO EST - Zona D7.1 – Comparto “Monaldina Commerciale “:**

Sull’area sottoposta a disciplina urbanistica attuativa in corso di attuazione e regolata da convenzioni già approvate dal Consiglio Comunale, denominata Comparto “Monaldina Commerciale” risulta pianificata, alla data di Adozione della Variante Commercio 2007, un’Area Commerciale Integrata di livello inferiore

In tale area commerciale è consentito:

- a) per il settore non alimentare l’insediamento massimo di una superficie di vendita complessiva pari a 11.000 mq, che potrà esser ripartito nelle seguenti nuove strutture insediabili:

- due grandi strutture commerciali con SV la cui somma complessiva sia inferiore a mq 10.000;
- N medie strutture commerciali con SV, di ogni struttura, inferiore a mq 2.500;

b) per il settore alimentare l'insediamento di:

- una sola medio-piccola struttura commerciale con SV inferiore a mq 1.500. Tale insediamento può essere consentito solo per trasferimento e/o ampliamento di autorizzazione commerciale alimentare in essere sul territorio Comunale, in località Godo, e/o qualora non vi sia la possibilità di ampliamento della struttura nella sede occupata.

Non è ammesso l'insediamento di esercizi di vicinato e di centri commerciali

In detto Comparto Urbanistico sono consentiti, oltre alla destinazione commerciale, gli usi definiti all'Art. VII.12.

In sede di insediamento delle attività commerciali consentite dovranno inoltre essere assicurati i requisiti di localizzazione ed organizzazione degli accessi e le necessarie dotazioni infrastrutturali (parcheggi privati - Art. II.5, Tabella B).

Gli interventi in tale area si attuano, previa realizzazione della totalità delle opere di urbanizzazione convenzionate, mediante intervento edilizio diretto, secondo le prescrizioni contenute nella specifica disciplina attuativa di Piano Particolareggiato, fino alla data di scadenza dello stesso, eventualmente prorogata con motivata deliberazione del Consiglio Comunale.

CRITERI, REQUISITI E CARATTERISTICHE DELLE AREE SULLE QUALI  
POSSONO ESSERE INSTALLATI GLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE  
CARBURANTI

Norme tecniche per la loro installazione e per il potenziamento e la  
ristrutturazione degli impianti esistenti - Art. 2 comma 1 Decreto Legislativo  
11/2/1998 n. 32 e successive modificazioni ed integrazioni -



**TITOLO I**  
**IMPIANTI STRADALI PUBBLICI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE**

**Art. 1 - Ripartizione del territorio comunale in Zone omogenee, già definita in PRG**

<b>Zone omogenee L.R. 33/94</b>	<b>Zone omogenee PRG</b>	<b>Definizione Zona e tipologie di impianti di distribuzione carburanti insediabili</b>
Zona 1	Zona A (Cap. III)	Zone storiche: all'interno di dette aree non possono essere installati nuovi impianti distribuzione carburanti.
Zona 2	Zona B (Cap. V)	Zone urbanizzate a prevalente destinazione residenziale: all'interno di tali zone sono ammissibili, unicamente nelle fasce di rispetto stradale interne al centro abitato, nuovi impianti di distribuzione carburanti del tipo: CHIOSCO e STAZIONE DI RIFORNIMENTO, così come definiti dalla normativa regionale, con prevalente dotazione di servizi connessi al mezzo.
	Zona C (Cap. VI)	Zone a prevalentemente destinazione residenziale di nuovo impianto e/o di qualificazione urbana: all'interno di tali zone sono ammissibili, unicamente nelle fasce di rispetto stradale interne al centro abitato, nuovi impianti di distribuzione carburanti del tipo: CHIOSCO e STAZIONE DI RIFORNIMENTO, così come definiti dalla normativa regionale, con prevalente dotazione di servizi connessi al mezzo.
Zona 3	Zona D (Cap. VII)	Zone a prevalente destinazione produttiva: all'interno di tali zone sono ammissibili, unicamente nelle sottoelencate sottozone, nuovi impianti di distribuzione carburanti del tipo: STAZIONE DI SERVIZIO e STAZIONE DI RIFORNIMENTO, così come definiti dalla normativa regionale, con servizi commerciali connessi alla persona ed al mezzo.
	Sottozona D2.3 (art. VII.6 NTA)	Aree destinate a Servizi alla viabilità: all'interno di tali aree è consentita la gestione e ristrutturazione di impianti di distribuzione carburanti (STAZIONE DI SERVIZIO, STAZIONE DI RIFORNIMENTO), così come definiti dalla normativa regionale, con la presenza di servizi commerciali connessi alla persona ed ai veicoli. Ove l'impianto sia già esistente e per questo venga redatto verbale di incompatibilità, ai sensi della L.R. 33/94 o del D.Lvo 32/98, è possibile l'adeguamento e/o la trasformazione nel rispetto della normativa vigente e dei criteri di cui al successivo art. 5.
	Sottozona D7.3 (art. VII.11 NTA)	Aree destinate alla realizzazione di nuove attrezzature per l'autotrasporto e corrieri: all'interno di tali aree sono ammissibili nuovi impianti di distribuzione carburanti ad uso privato, connessi all'autotrasporto.
Zona 4	Zona E (Cap. VIII)	Zone destinate all'agricoltura: all'interno di tali zone sono ammissibili, unicamente nelle fasce di rispetto stradale, nuovi impianti di distribuzione carburanti del tipo: STAZIONE DI SERVIZIO e STAZIONE DI RIFORNIMENTO, così come definiti dalla normativa regionale, con servizi commerciali connessi alla persona ed al mezzo.
	Zona F (Cap. IX)	Zone pubbliche e di uso pubblico: all'interno di tali zone sono ammissibili, unicamente nella sottozona F2.2, nuovi impianti di distribuzione carburanti del tipo: STAZIONE DI SERVIZIO e STAZIONE DI RIFORNIMENTO, così come definiti dalla normativa regionale, con servizi commerciali connessi alla persona ed al mezzo,
	Sottozona F2.2 ricadenti in Zona agricola E1 ed E2 (art. IX.3)	Fasce di rispetto alla viabilità: all'interno di tali aree sono ammissibili nuovi impianti di distribuzione carburanti del tipo: STAZIONE DI SERVIZIO, STAZIONE DI RIFORNIMENTO, così come definiti dalla normativa regionale, con la presenza di servizi commerciali connessi alla persona ed ai veicoli.

	c.15)	
	Zona G (Cap. X)	Zone urbane pubbliche di quartiere: all'interno di tali zone non possono essere installati nuovi impianti distribuzione carburanti.
	Zona H, I, L (Cap. XI)	Zone a verde privato, di tutela dell'ambiente, pubbliche e private: all'interno di tali zone non possono essere installati nuovi impianti distribuzione carburanti.

## Art. 2 - Riferimenti alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale

### ART.VII.6 - SOTTOZONE D2.3: SERVIZI ALLA VIABILITA'

- (c1) In tali sottozone sono ammessi impianti di distribuzione di carburanti e altri servizi legati alla viabilità di cui all'Art. II.3, (c8).
- (c2) In tali sottozone è consentita la gestione e ristrutturazione, nei limiti fissati dalle norme vigenti e in particolare dalla L.R.n.33 del 18.8.94, di impianti per la distribuzione di carburante e di attrezzature al servizio della viabilità (chioschi, lavaggi, assistenza meccanica e strutture similari) e di servizio di ristoro, quest'ultimo per una Su max di m<sup>2</sup> 100; per gli edifici sono ammesse esclusivamente strutture che possono essere agevolmente e rapidamente rimosse, nel rispetto di un H max delle strutture di m 6,00, di Rc ≤ 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, fatte salve le pensiline fino ad un max di m<sup>2</sup> 250 e in ambito extraurbano di una distanza minima di ogni manufatto in elevazione dal filo stradale di ml. 10,00.
- (c3) Le disposizioni in materia di localizzazione, dimensionamento e caratteristiche degli impianti, contenute nelle "Norme, indirizzi e criteri generali in materia di impianti di distribuzione automatica di carburanti per uso di autotrazione", di cui all'Allegato 1 alla L.R. 33/94, prevalgono sulle norme e indicazioni grafiche del presente Piano. Analogamente vale per le disposizioni del Piano Provinciale di Settore.
- (c4) Non è in ogni caso ammessa la residenza; per le eventuali abitazioni esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione senza incremento della volumetria e superficie utile.

### ART. IX.3 - ZONE F2: ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA'

(c1) Tali zone comprendono le aree indicate con apposita simbologia nelle planimetrie di P.R.G. e destinate a:

- piazze e parcheggi (sottozone F2.1);
- sedi stradali comprensive di carreggiata, ed eventuali fasce di pertinenza (sottozone F2.2);
- viabilità con alberature obbligatorie (sottozone F2.3);
- percorsi pedonali ciclabili (sottozone F2.4);
- percorsi pedonali e ciclabili con alberature obbligatorie (sottozone F2.5).

(c2) Le indicazioni progettuali del P.R.G. relative alla viabilità ed ai percorsi potranno essere ulteriormente precisate e specificate dall'Amministrazione Comunale, dagli Enti competenti e/o dai privati, in sede di progettazione esecutiva delle singole opere, e/o in sede di PUE e P.U., nel rispetto delle norme tecniche vigenti e comunque dell'ambito definito dalle fasce di rispetto così come individuate nelle tavole di P.R.G.

..... *omissis* .....

(c15) Nelle fasce di rispetto stradale potrà essere consentita soltanto la realizzazione di recinzioni in semplice rete metallica, nel rispetto delle caratteristiche e distanze definite dal nuovo Codice della Strada (Art. 16 c.4), parcheggi e, solo in quelle ricadenti in zone agricole E1, E2, di strutture ed impianti a servizio della viabilità con una profondità max di ml. 50 misurata dal confine stradale.

Per quanto riguarda l'installazione di nuovi impianti di distribuzione del carburante ad uso di autotrazione, dovranno essere rispettate le norme di legge vigenti, in particolare la L.R. 33/94, e le

seguenti disposizioni purché non in contrasto con le disposizioni del Piano Provinciale di Settore e le altre disposizioni di cui all'Allegato n.1 della Legge citata:

- distanza minima di m 1000 da altre stazioni di servizio (solo per nuovi impianti)
- distanze minime di ogni manufatto in elevazione dal filo stradale: m 20,00 per strade statali, m 10,00 per strade provinciali e comunali;
- distanze minime da incroci stradali: m 100;
- altezza massima delle strutture: m 6,00 con un solo piano;
- $R_c \leq 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , non computandovi le pensiline fino ad un max di  $\text{m}^2$  250 di Sc.

(c16) Per gli impianti di distribuzione esistenti, non classificati D2.3 (Art. VII.6), ricadenti in fascia di rispetto sono ammessi i soli interventi di M.O. e M.S. E' ammesso il trasferimento di impianti contrastanti con esigenze di traffico, di fruibilità degli spazi pubblici o di salvaguardia di beni storico-artistici ed ambientali, in conformità alle norme di cui alla L.R. 33/94 e relativo Allegato n.1 (punti: 1 lettera a, 8 e 10), anche in fasce di rispetto ricadenti e/o confinanti con altre zone omogenee non agricole.

(c17) Nelle fasce di rispetto sono altresì ammessi impianti tecnologici purché aventi finalità pubbliche o di interesse generale purché non al servizio di singoli edifici e comunque rispettando una distanza minima dal ciglio stradale di 10 ml.

## TITOLO II PRINCIPI GENERALI E NORME PER L'INSTALLAZIONE DI NUOVI IMPIANTI E L'ADEGUAMENTO DI IMPIANTI ESISTENTI

### **Art.3 - Fasce di rispetto della viabilità (D.Lvo. 285/92 e D.P.R. 495/92)**

E' consentita l'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione carburante nelle fasce di rispetto della viabilità in quanto pertinenze di servizio (art. 24 comma 4 D.Lvo 285/92 e D.P.R. 495/92) nel rispetto della specifica normativa regionale vigente in materia ed a quanto previsto dal PRG

### **Art. 4 - Tipologie**

I nuovi impianti di distribuzione carburanti devono avere le caratteristiche minime di "chiosco" "stazione servizio" e "stazione di rifornimento" così come definiti dalla normativa regionale in materia ed essere ubicati su aree conformi alla previsioni ed alle seguenti norme tecniche.

### **Art. 5 - Indici urbanistico - edilizi da applicarsi per la realizzazione di nuovi impianti e per la ristrutturazione di quelli esistenti**

Le estensioni massime consentite per l'installazione di nuovi impianti pubblici di distribuzione carburanti ad uso autotrazione sono le seguenti:

tipo di impianto	zona 1	zona 2	zona 3	zona 4
chiosco	mq 0	mq 1.000	mq 0	mq 0
stazione di rifornimento	mq 0	mq 4.000	mq 6.000	mq 10.000
stazione di servizio	mq 0	mq 0	mq 10.000	mq 10.000

Le superfici minime sono quelle dettate dalle norme di indirizzo programmatico della Regione Emilia Romagna.

Nel calcolo della superficie di impianto sono da computarsi anche il percorso di ingresso e di uscita dall'impianto.

- Altezza massima dei fabbricati: ml 6,00 con un solo piano
- $R_c \leq 0,10 \text{ mq/mq}$ , non computandovi le pensiline fino ad un massimo di 250 mq di Sc

- distanze minime di ogni manufatto in elevazione dal filo stradale: m 20,00 per strade statali, m 10,00 per strade provinciali e comunali

Le zone di cui agli artt. VII.6 e IX.3 (c15) della NTA del PRG vigente, comprese all'interno del perimetro dell'impianto di distribuzione carburante, verranno computate ai fini del calcolo delle Sc (Superfici copribili) realizzabili secondo gli indici urbanistico-edilizi soprariportati, da applicare sia

negli interventi di ristrutturazione che in quelli di nuova costruzione, con obbligo di destinare almeno il 50% della Sf all'impianto di distribuzione carburanti.

Nelle aree di espansione è consentita la localizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti, con relativi servizi accessori, purché vengano compresi nei relativi Piani Urbanistici Esecutivi o che la loro realizzazione avvenga contestualmente o successivamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, ferma restando la previsione di aree per servizi pubblici nelle quantità stabilite dalle norme e nel rispetto degli indici urbanistico-edilizi delle aree in cui sono localizzate e delle distanze minime tra impianti di cui alla normativa regionale.

Nelle fasce di rispetto stradale (art. IX.3 C15, NTA del PRG) esterne alle aree di cui ai commi precedenti, è consentita l'edificazione di impianti per la distribuzione di carburanti con relativi servizi accessori successivamente alla realizzazione delle strutture stradali in progetto; il perimetro dei sopraccitati impianti può essere ampliato all'interno delle retrostanti zone agricole di cui agli artt. VII.2 e VII.3 del PRG vigente per un massimo di ml 30 dal limite interno della fascia di rispetto.

Le aree agricole comprese all'interno del perimetro del nuovo impianto di distribuzione carburanti, verranno computate, ai fini del calcolo delle superfici copribili realizzabili, secondo gli indici urbanistico-edilizi di cui sopra e nel rispetto delle distanze minime fra impianti di cui alla normativa regionale.

Il fronte minimo per i nuovi impianti (intendendo per "fronte" la misura risultante dalla somma dei due accessi e dell'aiuola interposta) non potrà essere inferiore a ml 60 così ripartiti: accessi ml 15,00 cadauno e aiuola spartitraffico ml 30,00.

Per gli impianti esistenti il fronte minimo cui sono tenuti ad adeguarsi, entro i termini e con le modalità previsti dal D.Lvo 32/98 in materia di verifiche ed incompatibilità, è pari a ml. 30,00 in riferimento a quanto previsto dal successivo art. 7.

Negli impianti esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, la trasformazione da "chiosco" a "stazione di rifornimento" o "stazione di servizio" e da "stazione di rifornimento" a "stazione di servizio" potrà essere effettuata solo ed esclusivamente a condizione che la superficie minima corrisponda a quella richiesta per i nuovi impianti e nel rispetto degli indici urbanistico - edilizi e delle prescrizioni di cui sopra.

Negli impianti esistenti sarà necessario l'adeguamento ai requisiti minimi, stabiliti dalla normativa regionale, per l'appartenenza alla varie tipologie (chiosco, stazione di rifornimento, stazione di servizio): Tale adeguamento dovrà essere realizzato entro e non oltre 12 mesi dalla data di notifica della irregolarità.

#### **Art. 6 - Distanze fra impianti**

Le distanze minime fra impianti stradali pubblici di distribuzione carburanti ad uso autotrazione sono quelle fissate dalla legge regionale vigente in materia al momento della presentazione della domanda come indicato dall'art. 1 del D.Lvo 32/98.

Le distanze vanno misurate con riferimento al percorso stradale minimo fra due impianti e comunque secondo le modalità fissate dalla legge regionale.

#### **Art. 7 - Prescrizioni in ordine alla viabilità**

Gli impianti stradali di distribuzione carburanti sia esistenti che di nuovo impianto, comprese le relative aree di sosta degli automezzi, non devono impegnare in ogni caso la carreggiata stradale ai sensi dell'art. 22 D.Lvo 285/92 e dell' art. 61 comma 3 D.P.R. 495/92. La separazione fisica tra area di impianto e carreggiata stradale dovrà essere realizzata mediante la costruzione di una aiuola spartitraffico avente le caratteristiche di cui al successivo art. 17.

Tale normativa vale anche per l'adeguamento degli impianti esistenti.

Sulle strade di competenza dell'ANAS e della Provincia, fermo restando il fronte minimo stabilito dai predetti Enti, la separazione fisica tra area di impianto e carreggiata stradale, oltre che alle seguenti norme, dovrà essere conforme alle eventuali prescrizioni particolari impartite dagli stessi.

#### **Art. 8 - Tutela dei beni di interesse storico-artistico-architettonico e paesaggistico**

La localizzazione dei nuovi impianti stradali di distribuzione carburante deve essere tale da non impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, artistico, architettonico e contesti di valore ambientale; non devono inoltre costituire elemento di sovrapposizione e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio architettonico-ambientale. E' vietata l'installazione di

nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti sia pubblici che privati nelle aree di pertinenza o limitrofe ad edifici tutelati ai sensi della L. 1089/1939.

#### **Art. 9 - Luoghi in cui è vietata l'installazione di nuovi impianti**

L'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti non è consentita in prossimità di intersezioni, fossi, fermate di mezzi pubblici e lungo tratti di strada in curva o a visibilità limitata ai sensi dell'art. 60 D.P.R. 492/92.

Non è consentita l'installazione di nuovi impianti pubblici di distribuzione carburanti per autotrazione in corrispondenza di canalizzazioni semaforiche; quelli esistenti dovranno spostare gli accessi in modo che non siano collocati in corrispondenza delle suddette canalizzazioni, entro i termini di cui al D.Lvo 285/92 e al D.Lvo 32/98 in materia di verifiche ed incompatibilità.

Gli accessi dovranno avere le caratteristiche di cui al successivo art. 10. Nel caso in cui ciò non sia possibile, l'impianto dovrà essere trasferito.

Non è consentita l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti sia pubblici che privati nelle fasce di rispetto dei cimiteri, né il potenziamento di quelli esistenti, come disposto dal R.D. 27/07/1934 n. 1265.

#### **Art. 10 - Accessi**

La distanza degli accessi dei nuovi impianti di distribuzione carburante da intersezioni stradali, sia all'interno che all'esterno del perimetro del centro abitato, non deve essere inferiore a quella fissata dal Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione fissate rispettivamente in ml. 12 e ml 95. Per gli impianti esistenti, laddove risulti tecnicamente impossibile l'adeguamento degli accessi a quanto previsto dal Regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della Strada, è concessa la deroga fino ad un minimo di ml 6 all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, a condizione che comunque il fronte minimo dell'impianto non sia inferiore al ml 30,00. Per tutti gli impianti esistenti, l'accesso dovrà essere reso conforme alle norme del Nuovo Codice della Strada. Nel caso in cui gli impianti siano collocati all'interno di aree comprendenti altre attività (es. centri commerciali, parcheggi attrezzati, ecc.), gli accessi dell'impianto dovranno essere fisicamente separati dagli accessi delle altre attività e non interferire con questi.

Sulle strade di tipo B, C e D, così come definite dal D.Lvo 285/92, gli accessi dovranno avere una larghezza di ml. 15,00 e aiuola spartitraffico centrale di ml .30,00 oltre alle corsie di accelerazione e decelerazione dimensionate in base alla velocità massima consentita sulla strada.

Sia gli impianti di nuova costruzione che quelli esistenti non possono avere accessi da due o più strade. Gli impianti esistenti aventi accessi da più di una strada, dovranno adeguarsi alle presenti norme entro i termini e con le modalità previsti dal D.Lvo 32/98 in materia di verifiche ed incompatibilità.

#### **Art. 11 - Occupazione di aree pubbliche**

Qualora per la realizzazione e/o ristrutturazione di un impianto stradale di distribuzione di carburanti su area privata sia necessaria l'occupazione in via precaria di aree di proprietà comunale, l'occupazione è soggetta a concessione previa corresponsione del canone previsto.

I nuovi impianti non potranno occupare né suolo né sottosuolo pubblico con serbatoi e/o tubazioni necessarie all'erogazione di carburante. Sono ammessi solo ed esclusivamente gli allacci alla rete di approvvigionamento idrico, alla rete fognaria, al gasdotto, nonché alle reti elettriche e telefoniche.

#### **Art. 12 - Manufatti ammessi nelle aree di rispetto alla viabilità**

Nelle fasce di rispetto della viabilità possono essere installati esclusivamente gli impianti e le pertinenze necessari all'erogazione del carburante (colonnine, serbatoi, pensiline, etc.) ed i relativi manufatti. Sono consentiti anche la realizzazione del ricovero per il gestore con annessi i servizi igienici nonché gli impianti per il lavaggio degli autoveicoli, purché realizzati con struttura prefabbricata leggera.

Tutte le altre strutture (bar, ristorante, officina, motel, ecc.) dovranno essere edificate al di fuori delle fasce di rispetto.



### **Art. 13 - Distanza dai confini, dagli altri edifici e da linee ferroviarie e linee elettriche**

Nei nuovi impianti, sia le colonnine che i serbatoi e le attrezzature costituenti l'impianto, ivi compresi gli impianti di autolavaggio dovranno essere posti ad una distanza non inferiore a ml 5,00 dai confini di proprietà ed a ml 10,00 dagli altri edifici esistenti e/o previsti. Le tubazioni di equilibrio (o impianto di recupero vapori) non potranno essere poste ad una distanza inferiore a mt 1,50 dai confini di proprietà.

Negli impianti esistenti, e di nuova costruzione, l'installazione di nuovi autolavaggi potrà essere assentita solo nel rispetto di quanto sopra stabilito ed esclusivamente negli impianti aventi i requisiti minimi di "stazione di servizio".

In ogni caso di nuova installazione di impianti di distribuzione sia pubblici che privati dovranno essere osservate le distanze di sicurezza fissate per le linee ferroviarie e le linee elettriche.

### **Art. 14 - Scarichi**

Tutti gli scarichi, compresi quelli degli impianti di lavaggio degli autoveicoli, devono essere autorizzati dall'autorità competente, previa acquisizione del parere della Azienda Sanitaria Locale e realizzati secondo le norme vigenti.

In ogni caso deve sempre essere garantita la continuità e l'integrità di tutte le opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque stradali.

Le opere di canalizzazione a servizio della strada, per le quali è indispensabile la copertura, devono essere realizzate con strutture adeguate e, ove la lunghezza del tratto coperto lo richieda, devono essere provviste di idonei pozzetti carrabili ed ispezionabili da eseguirsi a cura e spese dei titolari degli impianti.

### **Art. 15 - Serbatoi**

Nei nuovi impianti potranno essere installati solo serbatoi interrati a doppia parete, muniti anche di sistema di rilevazione perdite. Negli impianti esistenti quando necessari o sia prevista la sostituzione di serbatoi, dovranno essere posti in opera solo ed esclusivamente quelli di tipo a doppia parete muniti di sistema di monitoraggio perdite. L'installazione e l'esercizio dei serbatoi deve comunque essere conforme al Decreto del Ministero dell'Ambiente 24/5/1999 n. 246 "Regolamento recante norme concernenti i requisiti tecnici per la costruzione, l'installazione e l'esercizio dei serbatoi interrati".

### **Art. 16 - Parcheggi**

Nel caso in cui nell'impianto di distribuzione carburanti siano previsti servizi connessi alla persona ed ai mezzi (officine, bar, ristoranti, ecc.) la dotazione minima di parcheggi dovrà essere quella stabilita dal PRG per attività analoghe poste al di fuori delle aree dell'impianto.

### **Art. 17 - Caratteristiche dello spartitraffico**

Lo spartitraffico deve essere ubicato ad una distanza minima di ml 2,00 dalla carreggiata stradale ed avere una profondità minima di ml 0,80 e massima di ml 1,50, realizzato mediante cordolatura di altezza non superiore a cm 20,00.

Sullo spartitraffico non possono essere impiantati segnali di qualsiasi genere, piantagioni o altro, eccedenti l'altezza di ml 0,80 misurata dal piano della banchina stradale o degli accessi. Tale norma non si applica all'insegna sul palo indicante la società.

Nel caso in cui, in luogo delle banchine stradali esistano marciapiedi rialzati, anche la zona corrispondente lo spartitraffico dell'impianto, deve essere sistemata con marciapiede avente le stesse caratteristiche (sopralzo, cordolatura, pavimentazione) dei marciapiedi esistenti e perfettamente allineati con questi.

In tale specifico caso, in corrispondenza degli accessi, ferme restando le già stabilite dimensioni dei medesimi, devono essere creati nei marciapiedi e da entrambi i lati, appositi inviti a 45° allo scopo di facilitare l'ingresso e l'uscita degli autoveicoli.

Dovranno inoltre essere adottate tutte le misure necessarie per l'eliminazione delle barriere architettoniche.



### **Art. 18 - Abbattimento di piantagioni**

L'abbattimento di piantagioni è disciplinato dalle norme contenute nella Circolare 11/08/1966 n. 8321 del Ministero dei Lavori Pubblici - Ispettorato Generale della Circolazione.

In particolare l'abbattimento di alberature e piantagioni può essere ammesso una volta che ne sia accertata l'assoluta necessità per l'istituzione degli accessi ed ove non sia assolutamente impossibile spostare l'accesso in altre posizioni.

In tale inderogabile presupposto, ogni caso deve essere esaminato con la massima attenzione e la richiesta di abbattimento sarà sottoposta alla procedura stabilita nei punti b) e c) della suddetta Circolare.

In ogni caso l'abbattimento delle piantagioni deve essere limitato al minimo indispensabile e ne è prescritta la reintegrazione a cura e spese del richiedente, laddove indicato dal Comune, ed in numero di tre esemplari per ogni albero abbattuto.

In ogni caso non è consentito l'abbattimento di alberature e/o piantagioni tutelate ai sensi della legge 1497 del 29/6/1939 e dalle leggi regionali in materia.

### **Art. 19 - Insegne**

La ditta proprietaria dell'impianto di distribuzione carburanti ha la facoltà di esporre, nell'ambito del medesimo l'insegna, (anche luminosa) ed il nominativo della società con l'eventuale dicitura "stazione di rifornimento" o "stazione di servizio" alle seguenti condizioni:

1. le insegne poste parallele alla carreggiata o su pensiline devono avere dimensione massima di mq 10,00;
2. le insegne su palo devono avere dimensione massima di mq 4 e non collocate parallelamente all'asse della carreggiata;
3. le insegne possono essere installate lungo il fronte stradale, lungo le corsie di accelerazione e decelerazione ed in corrispondenza degli accessi;
4. può essere posizionato, per ogni senso di marcia, un solo cartello, insegna o impianto pubblicitario fisso, riprodotto il marchio di fabbrica, la ragione sociale o quanto sopra previsto;
5. le insegne devono essere posizionate ad almeno ml 2,00 dal margine della carreggiata; in presenza di un ostacolo naturale devono essere allineate con esso ed in ogni caso non devono sporgere su marciapiedi o pertinenze stradali;
6. l'insegna, se luminosa, non può essere a luce intermittente né avere intensità superiore a 150 candele/mq e comunque non deve provocare abbagliamento o distrazione o ingenerare confusione, per l'uso dei colori adottati, con la segnaletica stradale, soprattutto se posta in prossimità di impianti semaforizzati o intersezioni;
7. l'insegna deve avere sagoma regolare che in ogni caso non può essere quella di disco o triangolo;
8. l'insegna non deve in ogni caso interferire con la segnaletica stradale;
9. deve essere collocato sull'aiuola spartitraffico, un apposito pannello indicante il prezzo dei singoli prodotti erogati la cui superficie non potrà essere superiore a mq 2,00.

Sono consentite scritte luminose variabili solo ed esclusivamente all'interno del box del gestore e solo se poste parallelamente al senso di marcia. La loro dimensione non dovrà comunque essere superiore a mq 1,00 ed i colori utilizzati non potranno essere quelli degli impianti semaforici.

Il mancato rispetto di quanto sopra prescritto comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 24 del D.Lvo 507/93, disponendo altresì la rimozione, a carico del proprietario dell'impianto, di quanto non conforme, entro i termini stabiliti dall'ordine di rimozione.

### **Art. 20 - Segnaletica**

Tutti gli impianti devono essere dotati di idonea segnaletica stradale (orizzontale e verticale) come previsto dal Nuovo Codice della Strada.

### **Art. 21 - Attività ammesse**

Nelle aree degli impianti di distribuzione carburanti le attività ammesse sono quelle determinate dal M.I.C.A. e la vendita di generi vari è quella definita anch'essa dal M.I.C.A.

### **TITOLO III SMANTELLAMENTO E RIMOZIONE**

#### **Art. 22 - Obblighi in caso di smantellamento e rimozione**

Nel caso di smantellamento e rimozione di un impianto di distribuzione carburanti sia pubblico che privato, deve essere richiesta apposita autorizzazione edilizia allo smantellamento.

L' autorizzazione allo smantellamento e alla rimozione devono prevedere:

- a) la cessazione di tutte le attività complementari dell'impianto;
- b) il ripristino dell'area alla situazione originale mediante l'adeguamento alle previsioni di PRG,
- c) la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto, sopra e sotto suolo, con smaltimento delle stesse presso centri autorizzati;
- d) l'eventuale bonifica del suolo nel caso in cui si siano verificati episodi anche pregressi di inquinamento da concordarsi con l'A.R.P.A. e l'Azienda Sanitaria Locale.

Le comunicazioni di inizio e fine lavori di smantellamento dovranno essere inviate al Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata ed al Servizio Attività Produttive del Comune, nonché all'A.R.P.A., al fine di consentire i dovuti controlli di competenza.

### **TITOLO IV IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI AD USO PRIVATO**

#### **Art. 23 - Prescrizioni per gli impianti di distribuzione ad uso privato**

L'installazione di impianti di distribuzione ad uso privato è soggetta alla stessa normativa di quelli pubblici come disposto dall'art. 3 punto 10 del D.Lvo 32/98.

I serbatoi di contenimento del carburante dovranno avere le stesse caratteristiche tecniche degli impianti ad uso pubblico (interrati, a doppia parete dotati di rilevatore di eventuali perdite e sistema di recupero vapori).

In caso di sostituzione dei serbatoi esistenti, dovranno essere collocati solo ed esclusivamente serbatoi a doppia parete con rilevatore di perdite.

L'area ove avviene il rifornimento dei mezzi deve essere impermeabilizzata e pavimentata, munita di idonei sistemi di raccolta delle acque meteoriche ed eventuali sistemi di contenimento versamenti accidentali di idrocarburi.

Il carburante potrà essere erogato solo ed esclusivamente ai mezzi intestati alla ditta richiedente e nessuna pubblicità o cartello pubblicitario potrà essere utilizzato per segnalare la presenza dell'impianto. L' inosservanza di tali norme comporterà la revoca dell'autorizzazione comunale.

La documentazione da presentare per l'installazione di un nuovo impianto di distribuzione carburanti ad uso privato è quella di cui al titolo successivo eccetto i punti g), j), k), m), n). Il parere preventivo dell' U.T.F. necessita solo ed esclusivamente per impianti aventi capacità superiore a mc 10,00.

### **TITOLO V DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 24 - Documentazione e norme generali**

La documentazione da allegare alla domanda di concessione edilizia e di autorizzazione all'esercizio di impianti di distribuzione carburanti, così come prevista dall'art.1 comma 3 del D.Lvo 32/98, è la seguente:

- a) relazione tecnica particolareggiata dalla quale risulti la esatta progressiva chilometrica o l'esatto indirizzo (qualora trattasi di viabilità urbana) del progettato nuovo impianto di distribuzione carburanti, la descrizione delle opere che si intendono realizzare e delle loro caratteristiche costruttive, nonché il numero ed il tipo di erogatori, il tipo e la capacità dei serbatoi, la previsione di allaccio ai servizi di rete (fognatura, idrica, ecc.), con indicazione delle sezioni e dei particolari costruttivi delle stesse;

- b) perizia giurata redatta da un tecnico abilitato, iscritto all'albo, attestante il rispetto di tutte le norme e prescrizioni urbanistiche, fiscali, concernenti la sicurezza sanitaria ed ambientale, la tutela dei beni storici, artistici e paesaggistici, la sicurezza stradale, le norme di indirizzo della Regione Emilia Romagna, nonché il rispetto di tutti i criteri, requisiti e caratteristiche di cui alla presente normativa. La perizia giurata dovrà fare riferimento ai pareri preventivi di A.R.P.A., U.T.F. e Vigili del Fuoco citando gli estremi degli stessi (data e protocollo) e alla domanda di autorizzazione per costruzione in zona sismica;
- c) planimetrie in scala catastale riproducenti una zona sufficientemente estesa rispetto al punto di intervento, tale da permettere una corretta visualizzazione dell'inserimento, con indicata la toponomastica;
- d) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'U.T.E. in data non anteriore a sei mesi e certificato catastale con riportata l'esatta superficie della/e particella/e oggetto dell'intervento;
- e) planimetria dello stato di fatto in scala 1:200, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'impianto, completa di tutte le quote orizzontali e verticali riferite a cispaldi interni ed esterni del lotto stesso, atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico, compresi i fabbricati ed accessori esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, la larghezza delle strade prospettanti il lotto, nonché tutte le servitù e vincoli di qualsiasi genere esistenti sull'area d'intervento ed eventuali essenze arboree di pregio;
- f) planimetria di progetto in scala 1:100 di tutti i manufatti da realizzare;
- g) planimetria di progetto in scala 1:500 con riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto, la sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi, all'aiuola spartitraffico, ai marciapiedi, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde ed alla eventuale recinzione per la quale dovrà essere fornita apposita sezione e prospetto in scala 1:20 e dovrà essere conforme a quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale;
- h) planimetria di progetto in scala 1:500 riportante, con diversa simbologia, tutte le reti (fognatura, idrica, telefonica, etc.) con indicato il dimensionamento delle stesse ed i particolari costruttivi in scala 1:20;
- i) planimetria di progetto in scala 1:500 indicante, con diversa colorazione, tutte le tubazioni inerenti l'impianto di erogazione carburante (compreso l'impianto di recupero vapori), le colonnine e la loro distanza da tutti gli altri manufatti;
- j) planimetria in scala 1:500 indicante gli interventi di segnaletica orizzontale e verticale (comprese tutte le insegne), da realizzare a cura e spese del richiedente, riportante altresì l'indicazione dei principali percorsi veicolari ed eventualmente pedonali, previsti all'interno dell'area, nonché le modalità di separazione degli stessi;
- k) prospetti esterni (a colori) in scala 1:100 riportanti tutte le insegne, la colorazione definitiva e le relative altezze di tutti i manufatti dell'impianto. Qualora vengano realizzati edifici in aderenza ad altri esistenti, i prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate adiacenti o, se di notevoli dimensioni, di una parte significativa delle stesse;
- l) sezioni in scala 1:100 con indicate le quote definitive di tutta l'area e la quota di riferimento che dovrà essere quella stradale esistente o di progetto;
- m) dati metrici relativi alla superficie fondiaria, alla superficie di copertura, al volume, agli indici di fabbricazione ed all'altezza dei fabbricati, nonché il dimensionamento delle aree di urbanizzazione calcolate secondo le norme di PRG per le destinazioni d'uso insediate a servizio dell'impianto di distribuzione carburanti;
- n) eventuali nulla-osta dei comuni ove gli impianti vengono rinunciati ai fini della costruzione del nuovo impianto.

Nel caso di potenziamento di impianto a seguito di rinuncia di altro, il proprietario dell'impianto, entro 30 giorni dalla data di notifica dell'autorizzazione al potenziamento, deve esibire al comune la ricevuta di consegna del libro carico - scarico e della licenza fiscale U.T.F. relative all'impianto rinunciato.

Tutta la documentazione deve essere redatta e firmata da tecnico abilitato, nei modi e nei termini di legge e controfirmata dall'avente titolo alla concessione ed inviata in quadruplica copia al Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata ed in duplice copia al Servizio Attività Produttive del comune.

**Art. 25 - Altre disposizioni in materia**

Per quanto non espressamente disciplinato dalla presente normativa, valgono le norme statali e regionali vigenti in materia.

**Art. 26 - Impianti su aree pubbliche**

Per quanto concerne l'installazione di impianti su aree pubbliche, ove consentito dal PRG, si procede nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2 comma 4 del D.Lvo 32/98 mediante bando di gara e secondo modalità che garantiscano la partecipazione di tutti gli interessati a condizioni eque e non discriminatorie nel rispetto comunque di quanto stabilito dalla presente normativa per quanto attiene requisiti di superficie, accessi, etc.

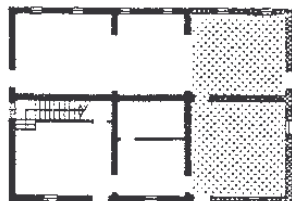
Gli impianti esistenti, per i quali non esistono i requisiti minimi di adeguamento alla presente normativa ed alle norme del Nuovo Codice della Strada in materia di accessi e realizzazione di spartitraffico, devono essere rimossi entro i termini di cui alla comunicazione di incompatibilità effettuata ai sensi dell'art. 1 comma 5 del D.Lvo 32/98 e come disposto dall' art. 3 comma 2 del medesimo decreto legislativo.

≈≈≈ § ≈≈≈

**EDIFICI DI VALORE TIPOLOGICO-DOCUMENTARIO**  
Abaco di riferimento per la ricomposizione dei volumi



**EDIFICI RURALI DI VALORE TIPOLOGICO DOCUMENTARIO.  
 ABACO DI RIFERIMENTO PER LA RICOMPOSIZIONE DEI VOLUMI**



Piano Terra

**TIPO RAVENNATE** pianta quadrata di modeste dimensioni, a due piani, tetto a due falde.

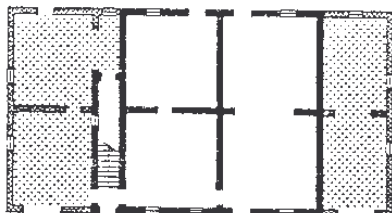
L'AMPLIAMENTO può avvenire su un lato a tutt'altezza riproponendo la modularità del prospetto.



Piano Primo



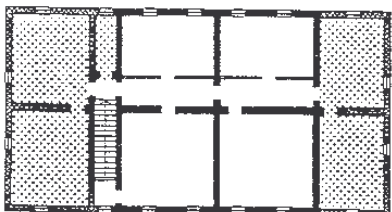
Prospetto



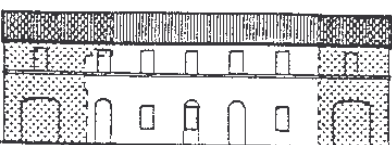
Piano Terra

**TIPO ITALICO** pianta rettangolare, di modeste dimensioni, a due piani, con ingresso e scala laterali.

L'AMPLIAMENTO può avvenire su entrambi i lati a tutt'altezza riproponendo la modularità del prospetto

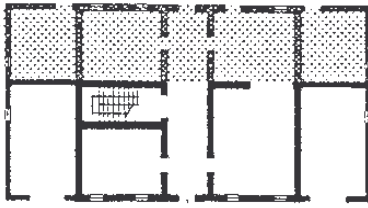


Piano Primo



Prospetto

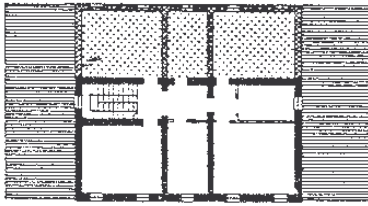
**EDIFICI RURALI DI VALORE TIPOLOGICO DOCUMENTARIO.  
 ABACO DI RIFERIMENTO PER LA RICOMPOSIZIONE DEI VOLUMI**



Piano Terra

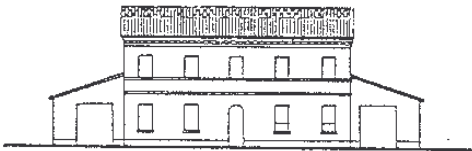
**TIPO FAENTINA-IMOLESE** pianta rettangolare a volte profonda, tetto a due o quattro falde (negli edifici più profondi), a due piani.

Elemento caratteristico il fienile a volte ricavato nell'abitazione e posto sopra la stalla, a volte nello stesso corpo è ricavato uno o due porticati laterali usati come ricovero attrezzi.

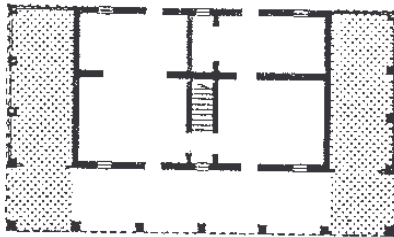


Piano Primo

**L'AMPLIAMENTO** può avvenire sul retro dell'esistente lungo tutto il piano terra, e sempre sul retro del 1° piano in modo da conservare il prospetto con i due portici laterali (anche tamponati per renderli abitabili).



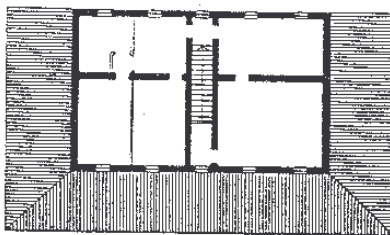
Prospetto



Piano Terra

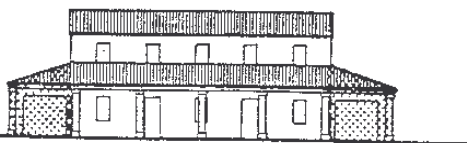
**TIPO CESENATE** pianta rettangolare, tetto a due falde, dimensioni non grandi, a due piani.

Elemento caratteristico il portico largo in media 3/4 m., innestato a mezza casa sotto le finestre del primo piano, copre uno o due fianchi, il tetto non ha forte inclinazione ed è sorretto da 5/7 pilastri (alcuni passaggi sono in genere occlusi).



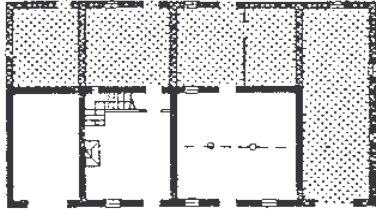
Piano Primo

**L'AMPLIAMENTO** può essere fatto tamponando i due fianchi laterali (o il fianco laterale), ottenendo così uno o due vani aggiuntivi o in ampliamento dei vani attigui.



Prospetto

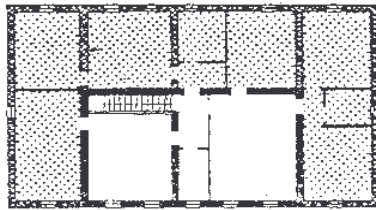
**EDIFICI RURALI DI VALORE TIPOLOGICO DOCUMENTARIO.  
 ABACO DI RIFERIMENTO PER LA RICOMPOSIZIONE DEI VOLUMI**



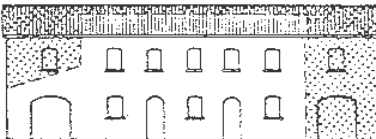
Piano Terra

- 1) TIPO FORLIVESE pianta rettangolare, tetto a due falde, dimensioni a due piani, non grande. Elemento caratteristico una o due ali laterali più basse adibite a servizi.

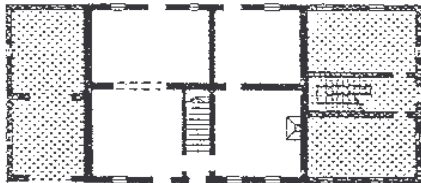
L'AMPLIAMENTO può avvenire sul retro e lateralmente fino ad ottenere una pianta rettangolare di dimensioni maggiori e un prospetto con fronte unitario a tutt'altezza.



Piano Primo



Prospetto



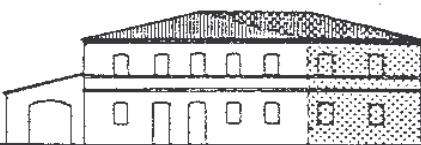
Piano Terra

- 2) TIPO FORLIVESE pianta rettangolare abbastanza profonda, tetto a quattro falde, dimensioni a due piani, non grande. Elemento caratteristico un'ala laterale più bassa adibita a servizi.

L'AMPLIAMENTO può avvenire, mantenendo l'ala più bassa utilizzandola però come vano abitabile, sul lato libero a tutt'altezza riproponendo la modularità del prospetto.

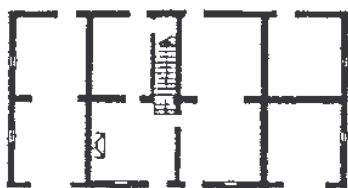


Piano Primo



Prospetto

**EDIFICI RURALI DI VALORE TIPOLOGICO DOCUMENTARIO.  
 ABACO DI RIFERIMENTO PER LA RICOMPOSIZIONE DEI VOLUMI**



Piano Terra

3) TIPO FORLIVESE pianta quadrata, tetto a quattro falde, dimensioni a due piani, non grande.

Elemento caratteristico due ali laterali più basse adibite a servizi.

L'AMPLIAMENTO può avvenire sui due lati, eliminando le ali laterali, ottenendo così una pianta rettangolare di maggiori dimensioni e un prospetto con fronte unitario a tutt'altezza.



Piano Primo



Prospetto



Piano Terra

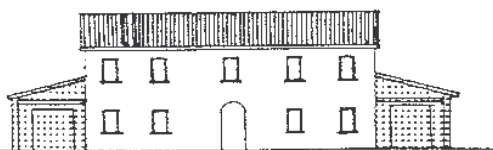
4) TIPO BAGNACAVALLESE, pianta rettangolare, tetto a due falde, dimensione a due piani, non grande.

Elemento caratteristico la scala centrale a tre rampe, il fienile ricavato nell'abitazione sopra la stalla che occupa per tutta la lunghezza metà edificio e a volte presenza di un portico laterale.

L'AMPLIAMENTO può avvenire tamponando il portico laterale e riproponendo lo stesso ampliamento nel fianco opposto ottenendo così due vani aggiuntivi al piano terra.



Piano Primo



Prospetto

≈≈≈ § ≈≈≈

SCHEDE NORMATIVE DI ATTUAZIONE  
relative ad alcuni isolati di particolare interesse storico - architettonico e/o  
comparti soggetti a P.U.E. o P.U.



## ELENCO SCHEDE NORMATIVE

N° SCHEDA	TOPONIMO	TAVOLA PRG
I	Area Via Mazzini / Via Chiesuola	CENTRO STORICO
II	Area Via Saffi / Via Giordano Bruno	CENTRO STORICO
III	Area Via Garibaldi / Vicolo alla Fonte	CENTRO STORICO
IV	Area Via Chiesuola	TAVOLA 9 RUSSI SUD
V	Area Via della Libertà - Ex Silvestroni	TAVOLA 10 SAN PANCRAZIO OVEST

## SCHEDA N° I: Area Via Mazzini / Via Chiesuola

### Modalità attuative:

Nel rispetto della presente scheda

Piano Particolareggiato di iniziativa privata

### Prescrizioni:

In questo Comparto, individuato come zona destinata al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, sono compresi edifici esistenti con diversa valenza architettonica, ricompresi nelle seguenti sottozone omogenee A2, A3.1 ed A4.1.

Nel rispetto della normativa specifica che regola le sottozone omogenee assegnate e quindi gli interventi consentiti su ogni singolo edificio o blocco edilizio esistente, il Piano Particolareggiato è sottoposto ai seguenti indici specifici:

- Superficie utile complessiva max: pari all'esistente con un incremento di mq 2.800
- H max: ml 7,50
- Superficie Standard urbanistici: 20% della Superficie Territoriale (da cedere gratuitamente al Comune e a destinazione parcheggio e verde pubblico)
- Densità fondiaria: non superiore a 5 mc/mq

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

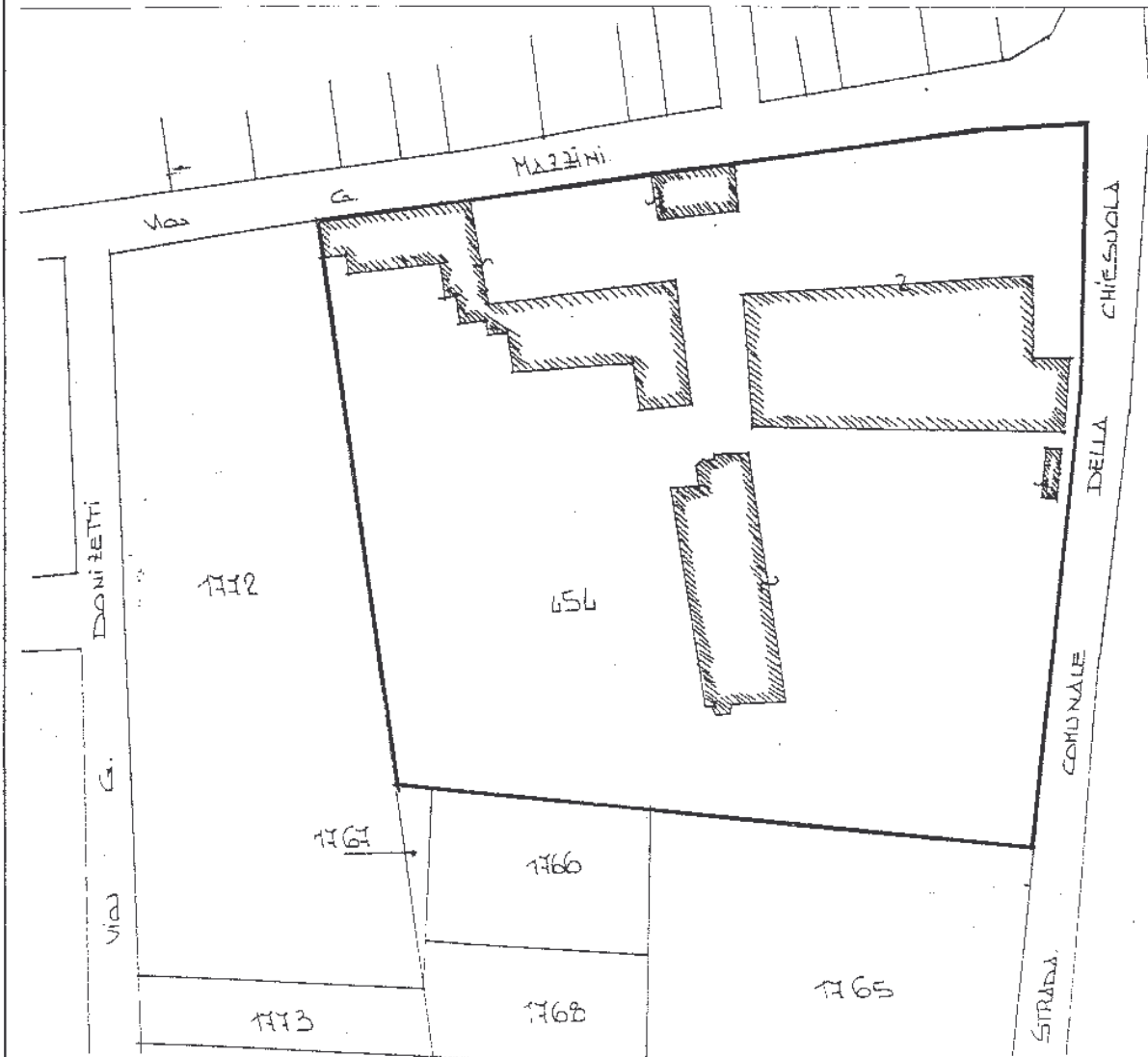
1. funzioni abitative
2. attività direzionali
3. artigianato di servizio
4. attività commerciali

nel rispetto di quanto disposto dall'art. IV.2 delle NTA del PRG vigente.

### Note:

L'obiettivo del Piano Particolareggiato deve essere quello di riqualificare l'intero comparto, prevedendo:

1. il recupero dei fabbricati esistenti;
2. la realizzazione di un agglomerato urbano che si inserisca congruamente nel disegno urbanistico del centro storico;
3. la realizzazione di un giardino pubblico alberato, attrezzato con elementi di arredo urbano che ne consentano un'ottimale fruizione collettiva;
4. la realizzazione di collegamenti pedonali e ciclabili tra Via Mazzini, Via dei Martiri e il parcheggio pubblico retrostante;
5. la riattivazione della fontana su Via G. Mazzini.



**LEGENDA:**

\_\_\_\_\_ Perimetro area interessata

Scala 1: 1000

## SCHEDA N° II: Area Via Saffi / Via Giordano Bruno

### Modalità attuative:

Nel rispetto della presente scheda

Intervento diretto subordinato alla formazione di Progetto Unitario

### Prescrizioni:

In questa area, individuata come zona destinata al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, sono compresi edifici esistenti ed aree libere con diversa valenza architettonica, ricompresi nelle seguenti sottozone omogenee A4.2 ed A5.

Nel rispetto della normativa specifica che regola le sottozone omogenee assegnate e quindi gli interventi consentiti su ogni singolo edificio o blocco edilizio esistente, il Progetto Unitario è sottoposto ai seguenti indici specifici:

- Superficie utile complessiva max: mq 1.000
- H max: ml 7,50 per il corpo principale e ml 3,00 per i corpi secondari e laterali

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

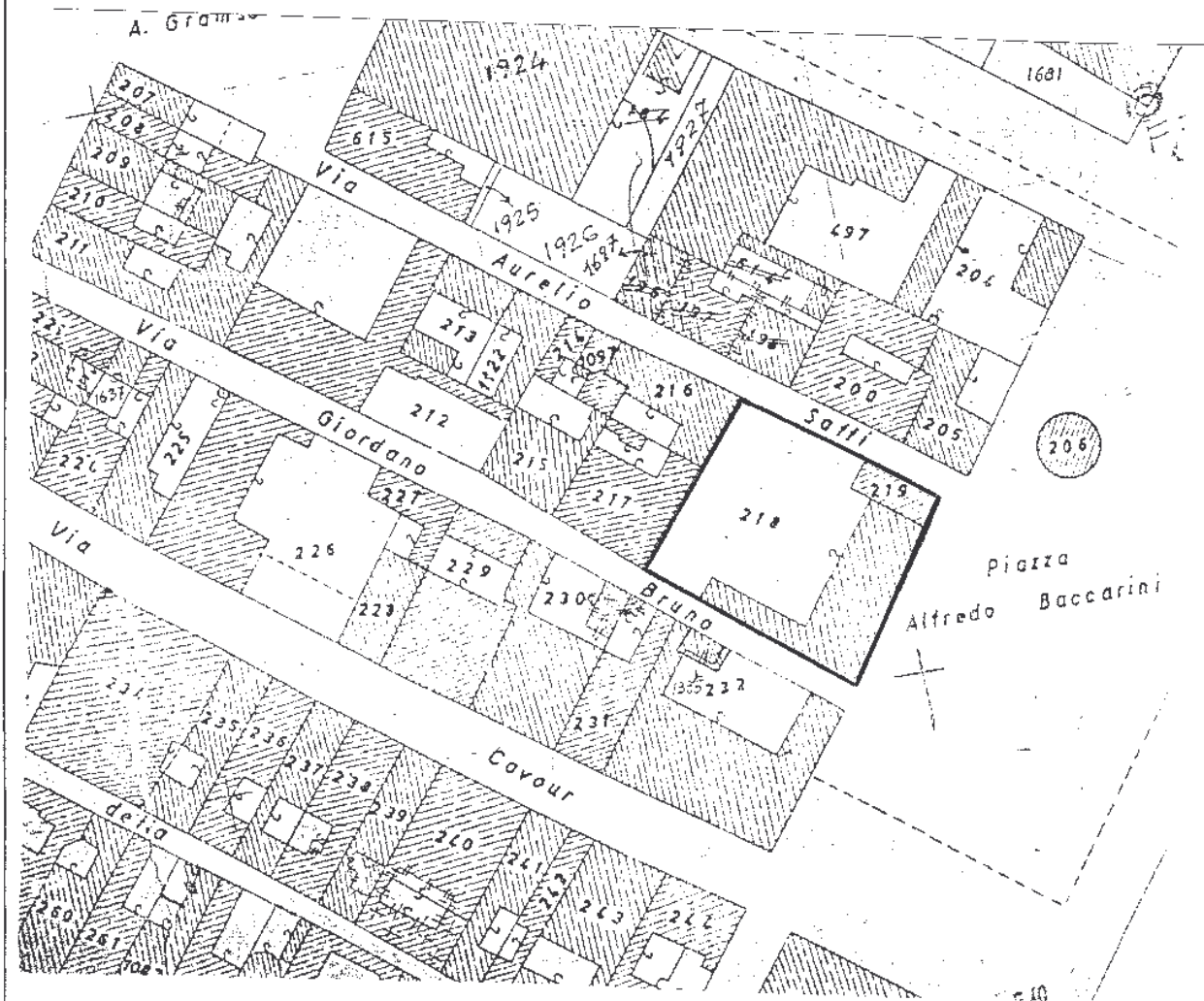
1. funzioni abitative, con il limite massimo del 70% della SU per tale destinazione
2. artigianato di servizio
3. attività commerciali

nel rispetto di quanto disposto dall'art. IV.2 delle NTA del PRG vigente.

### Note:

L'obbiettivo del Progetto Unitario deve essere quello di riqualificare l'intero comparto, prevedendo:

1. la creazione di una tipologia architettonica di edifici con corte interna;
2. la possibilità di rendere accessibile all'uso pubblico la corte interna, che dovrà comunque mantenere gli elementi che la caratterizzano come giardino;
3. la salvaguardia delle alberature esistenti nel giardino stesso.



**LEGENDA:**

\_\_\_\_\_ Perimetro area interessata

Scala 1: 1000

## SCHEDA N° III: Area Vicolo alla Fonte

### Modalità attuative:

Nel rispetto della presente scheda

Intervento diretto subordinato alla formazione di Progetto Unitario

### Prescrizioni:

In questo Comparto, individuato come zona destinata al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, sono compresi edifici esistenti considerati non consoni al tessuto urbano del Centro Storico, ricompresi nella seguenti sottozone omogenee A6.

Nel rispetto della normativa specifica che regola le sottozone omogenee assegnate e quindi gli interventi consentiti su ogni singolo edificio o blocco edilizio esistente, il Progetto Unitario è sottoposto ai seguenti indici specifici:

- Altezza Massima: ml 9,40 e comunque in diretto rapporto agli edifici limitrofi
- Rapporto di copertura (Sc/Sf): 50%

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

1. funzioni abitative, con il limite minimo del 70% della SU per tale destinazione
2. attività direzionali
3. attività commerciali

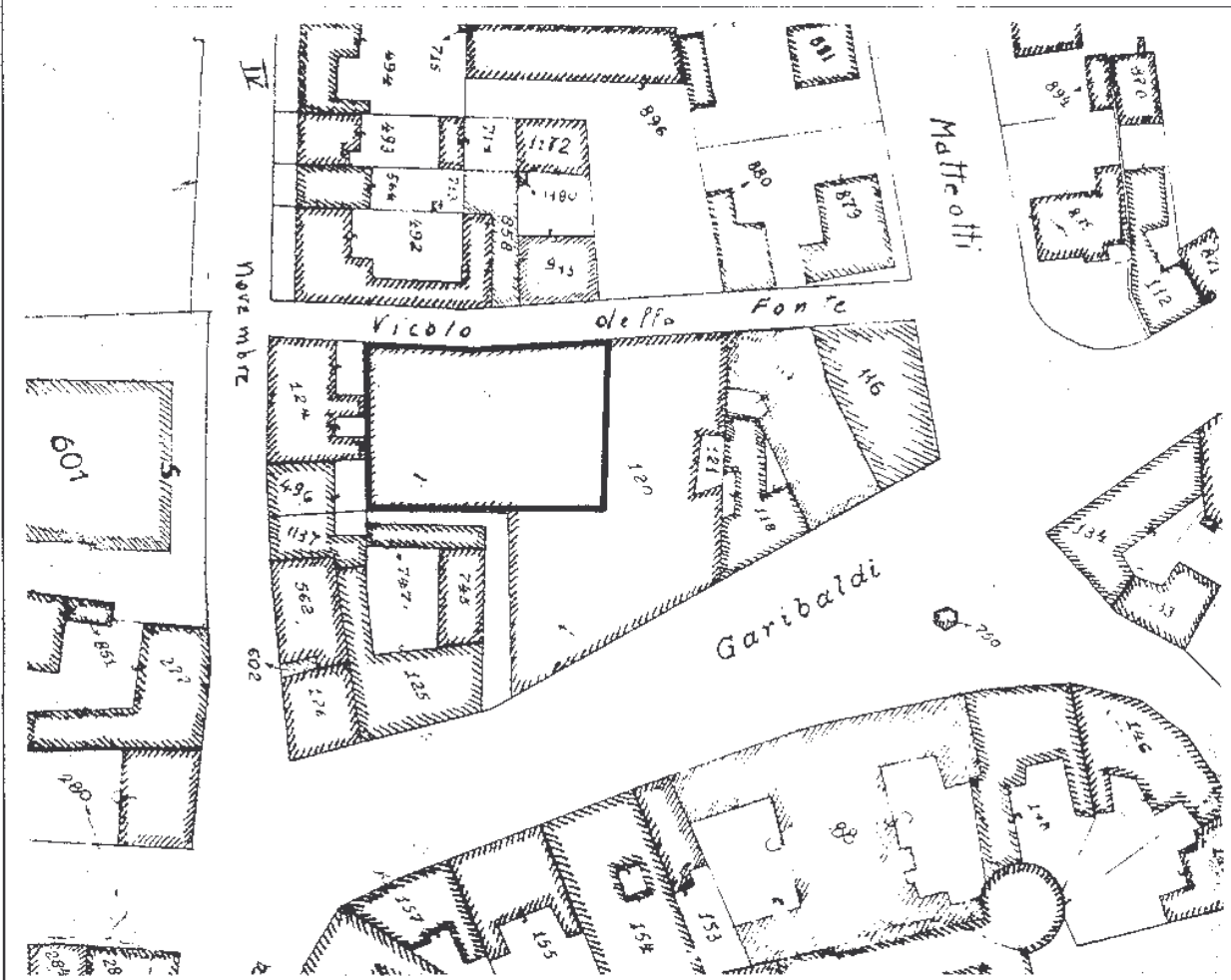
nel rispetto di quanto disposto dall'art. IV.2 delle NTA del PRG vigente.

### Note:

L'obiettivo del Progetto Unitario deve essere quello di riqualificare l'intero comparto, prevedendo:

1. la realizzazione di un agglomerato urbano che si inserisca congruamente nel disegno urbanistico del centro storico e che rispetti le caratteristiche degli edifici presenti nel centro storico stesso;
2. la creazione di un passaggio pedonale di collegamento tra il Vicolo della Fonte e la Via Garibaldi, quale prosecuzione dell'esistente vicolo che si affaccia su quest'ultima via.





**LEGENDA:**

\_\_\_\_\_ Perimetro area interessata

Scala 1: 1000

## **SCHEDA N° V: Area Via della Libertà (Ex Silvestroni)**

### **Modalità attuative:**

Nel rispetto della presente scheda

Piano Particolareggiato di iniziativa privata

### **Prescrizioni:**

In questo Comparto, di nuova individuazione come zona destinata al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, sono compresi edifici esistenti ed aree libere, individuati quali sottozona omogenea B3.

Nel rispetto della normativa specifica che regola la sottozona omogenea assegnata e quindi gli interventi consentiti su ogni singolo edificio o blocco edilizio esistente, il Piano Particolareggiato è sottoposto ai seguenti indici specifici:

- Utilizzazione territoriale  $\leq 0,40$  mq/mq o Volumetria massima pari all'esistente
- Altezza massima = ml 10,50
- Distanza minima dai confini di zona, proprietà e dai cigli stradali = ml 5,00;
- Distanza minima fra edifici non inferiore a ml 10,00; qualora nei lotti confinanti sia stato costruito un edificio a distanza inferiore a ml. 5,00 dal confine, il nuovo edificio può rispettare la distanza minima di ml. 6,00 tra edifici fermo restando una distanza di ml. 5,00 dai confini.
- Aree con destinazione Standard per servizi pubblici:  $\geq 20\%$  della Superficie territoriale (ST)

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. V.1 delle NTA del PRG vigente, con il seguente vincolo:

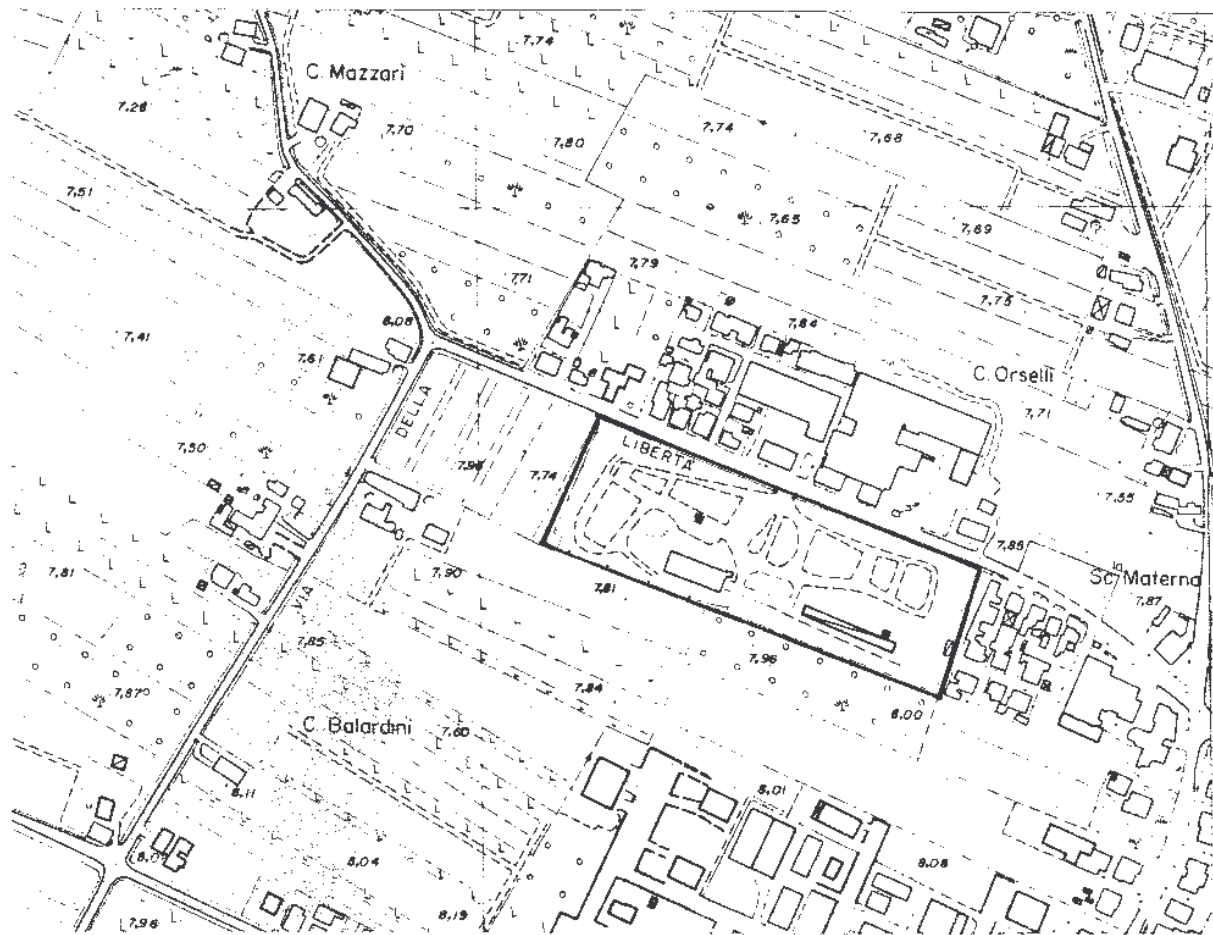
- non meno del 70% della Superficie Utile dovrà essere destinata ad usi non residenziali compatibili con la residenza, anche di tipo artigianale e laboratoriale, anche di tipo artigianale produttivo e laboratoriale purché inseriti in isolati autonomi dalla residenza; per quanto riguarda le attività commerciali è esclusa la localizzazione di medie strutture di vendita all'interno di centri, complessi e gallerie commerciali di vicinato.

Il Piano Particolareggiato di detto comparto dovrà essere preventivamente sottoposto al parere del Servizio Provinciale Difesa del Suolo della Regione Emilia Romagna, recependo le eventuali prescrizioni.

### **Note:**

L'obbiettivo del Progetto Unitario deve essere quello di riqualificare l'intero comparto, prevedendo:

1. la realizzazione di un agglomerato urbano che si inserisca congruamente nel disegno urbanistico del centro urbano e che rispetti le caratteristiche degli edifici presenti nelle aree limitrofe.



**LEGENDA:**

\_\_\_\_\_ Perimetro area interessata

Scala 1: 5000

S

SCHEDE ATTUATIVE DELLE AREE INDIVIDUATE CON LA  
VARIANTE "GIUGNO 2005"

## SCHEDA N. 1

### Tavola 10 – SAN PANCRAZIO OVEST – Area Giugno 2005

#### Modalità attuative:

Nel rispetto della presente scheda, delle NTA di PRG95 vigente e dello specifico Accordo redatto e siglato ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/2000

Piano Particolareggiato di iniziativa privata

#### Dimensionamento del comparto:

Superficie territoriale: mq 28.026

Superficie utile max:  $St \times 0,33 \text{ mq/mq} = \text{mq } 9.248$

Abitanti insediabili teorici \*parametri regionali:  $Su : 30 \text{ mq/ab} = \text{ab } 308$

Abitanti insediabili teorici \*parametri PRG95 :  $Su : 55 \text{ mq/ab} = \text{ab } 168$

Superficie Standard Urbanistici:

abitanti teorici \*parametri regionali  $\times 30 \text{ mq/ab} = \text{mq } 9.248$

#### Prescrizioni:

Questo Comparto, trasformato con la Variante Giugno 2005 da zona mista artigianale D4 e residenziale B4, individuato come zona di espansione del territorio urbano a destinazione prevalentemente residenziale, è contrassegnato alla Tavola 10 - SAN PANCRAZIO OVEST come Zona C1.2 - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTE A PIANO PARTICOLAREGGIATO DI NUOVA PREVISIONE Localizzato all'interno dell'area urbanizzata del territorio di San Pancrazio.

Il comparto si attua nel rispetto della normativa specifica che regola le Zona C1.2 - Art. VI.2 delle NTA di PRG95 vigente - e quindi gli interventi consentiti, prevedendo la realizzazione di un agglomerato urbano residenziale che si inserisca congruamente nel disegno urbanistico del nucleo urbano di San Pancrazio.

In specifico, considerata l'area urbanizzata circostante e le previsioni attuative dettate dalla Variante GIUGNO 2005 al PRG95, il progetto urbanistico deve considerare come necessarie le opere che garantiscano al nuovo insediamento residenziale una reale pregevolezza abitativa. Dovranno perciò essere valutati inserimenti di fasce di verde che garantiscano il distacco dalle zone a destinazione produttiva preesistenti.

Le opere di urbanizzazione necessarie all'attuazione sono:

1. opere di urbanizzazione primaria, così come definite all'art. XIV.7 delle NTA di PRG95 vigente
2. partecipazione alle opere di finitura dell'immobile destinato ad ospitare il Museo Etnografico della Civiltà Contadina della Romagna, ubicato in San Pancrazio, per una quota pari a € 80.000,00.





## SCHEMA N. 2

### Tavola 5 – RUSSI NORD – Area Via Vecchia Godo

#### Modalità attuative:

Nel rispetto della presente scheda e delle NTA di PRG95 vigente	Intervento diretto previa presentazione di Progetto Unitario
---	--

#### Dimensionamento del comparto:

Superficie fondiaria: mq 4.695  
Superficie utile max: Sf x 0,60 mq/mq = mq 2.817  
Abitanti insediabili teorici \*parametri regionali: Su : 30 mq/ab = ab 94  
Abitanti insediabili teorici \*parametri PRG95 : Su : 55 mq/ab = ab 51

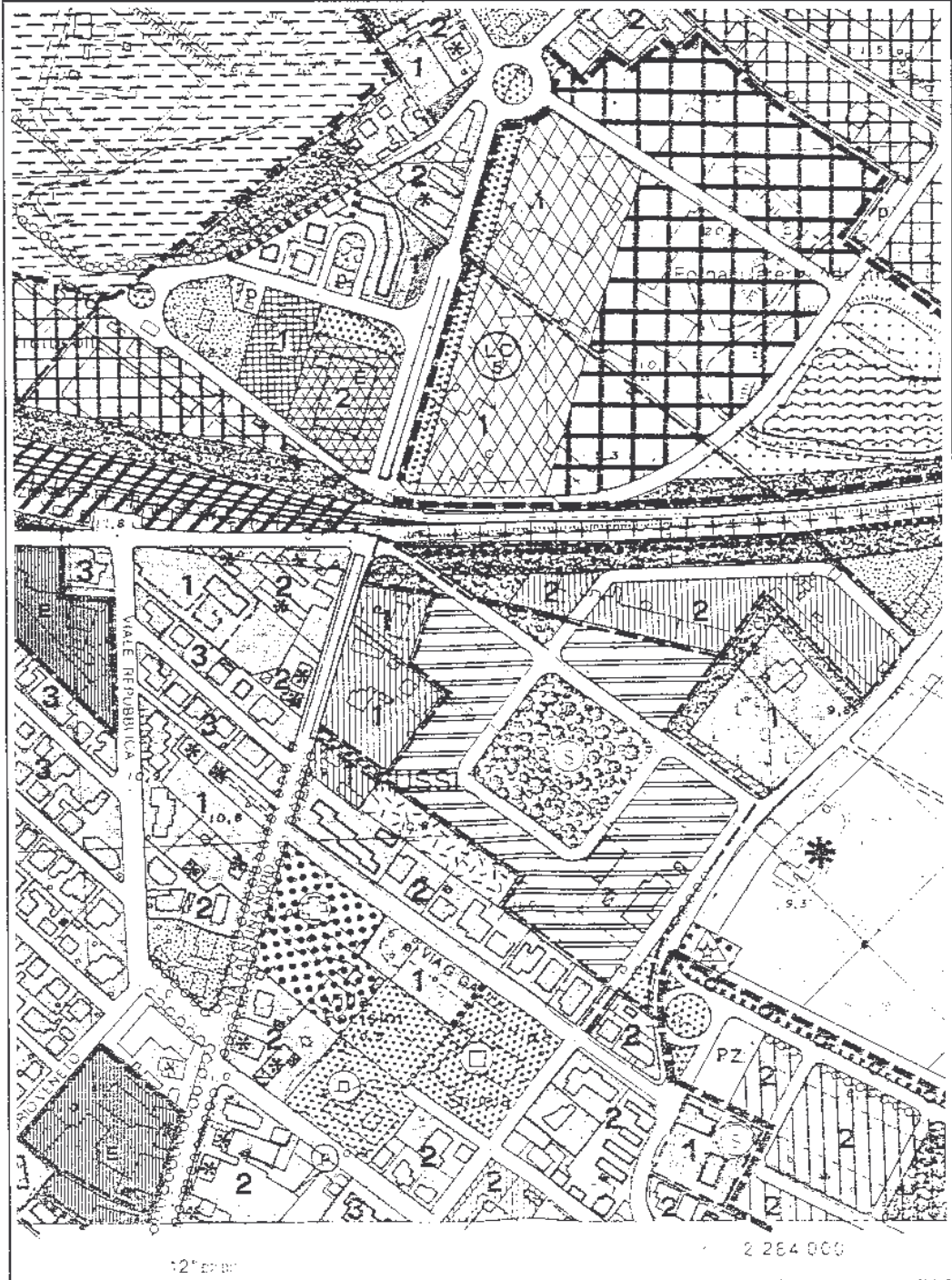
#### Prescrizioni:

Questo lotto, individuato come zona di completamento del territorio urbano a destinazione prevalentemente residenziale, è contrassegnato alla Tavola 5 – RUSSI NORD come Zona B1.1 - ZONE URBANE CONSOLIDATE Localizzato in fregio alla Via Vecchia Godo.

L'intervento diretto si attua, previa presentazione di Progetto Unitario da approvare da parte della Giunta Comunale, nel rispetto della normativa specifica che regola la Zona B1.1 - Art. V.3 delle NTA di PRG95 vigente – e deve prevedere obbligatoriamente la conservazione delle caratteristiche tipologiche prettamente rurali dell'immobile attualmente di servizio all'abitazione principale. Per l'edificio suddetto è consentito unicamente il seguente uso: Attrezzature ricettive di tipo alberghiero così come definito all'Art. II.3 (c11) delle NTA del PRG95.

Inoltre l'intervento dovrà necessariamente prevedere la realizzazione dell'antistante marciapiede pubblico, quale opera di urbanizzazione primaria, a totale carico del soggetto attuatore.

Russi Nord  
Area Via Vecchia Godo



## SCHEDA N. 3

### Tavola 5 – RUSSI NORD – Arco di Trionfo 2

#### Modalità attuative:

Nel rispetto della presente scheda, delle NTA di PRG95 vigente e dello specifico Accordo redatto e siglato ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/2000	Piano Particolareggiato di iniziativa privata
---	---

#### Disciplina del Comparto:

Questo Comparto Urbanistico, individuato come zona di espansione produttiva, con zonizzazione mista D4 e D7.3, si attua nel rispetto della normativa specifica che regola le Zone D4: ZONE TERRITORIALI ARTIGIANALI E INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO - Art. VII.9 delle NTA di PRG95 vigente - e le Zone D7.3: ZONE TERZIARIE DI NUOVO IMPIANTO – Art. VII.12 delle NTA di PRG95 vigente.

Il Progetto di PUE potrà ridefinire la dimensione e la localizzazione delle Zone D4 e D7.3, fermo restando una quota minima del 20% della Superficie territoriale per la zona inferiore.

Il progetto urbanistico deve considerare come necessarie opere di mitigazione ambientale dell'insediamento artigianale/industriale rispetto alle circostanti aree agricole preesistenti.

Le opere di urbanizzazione necessarie all'attuazione sono:

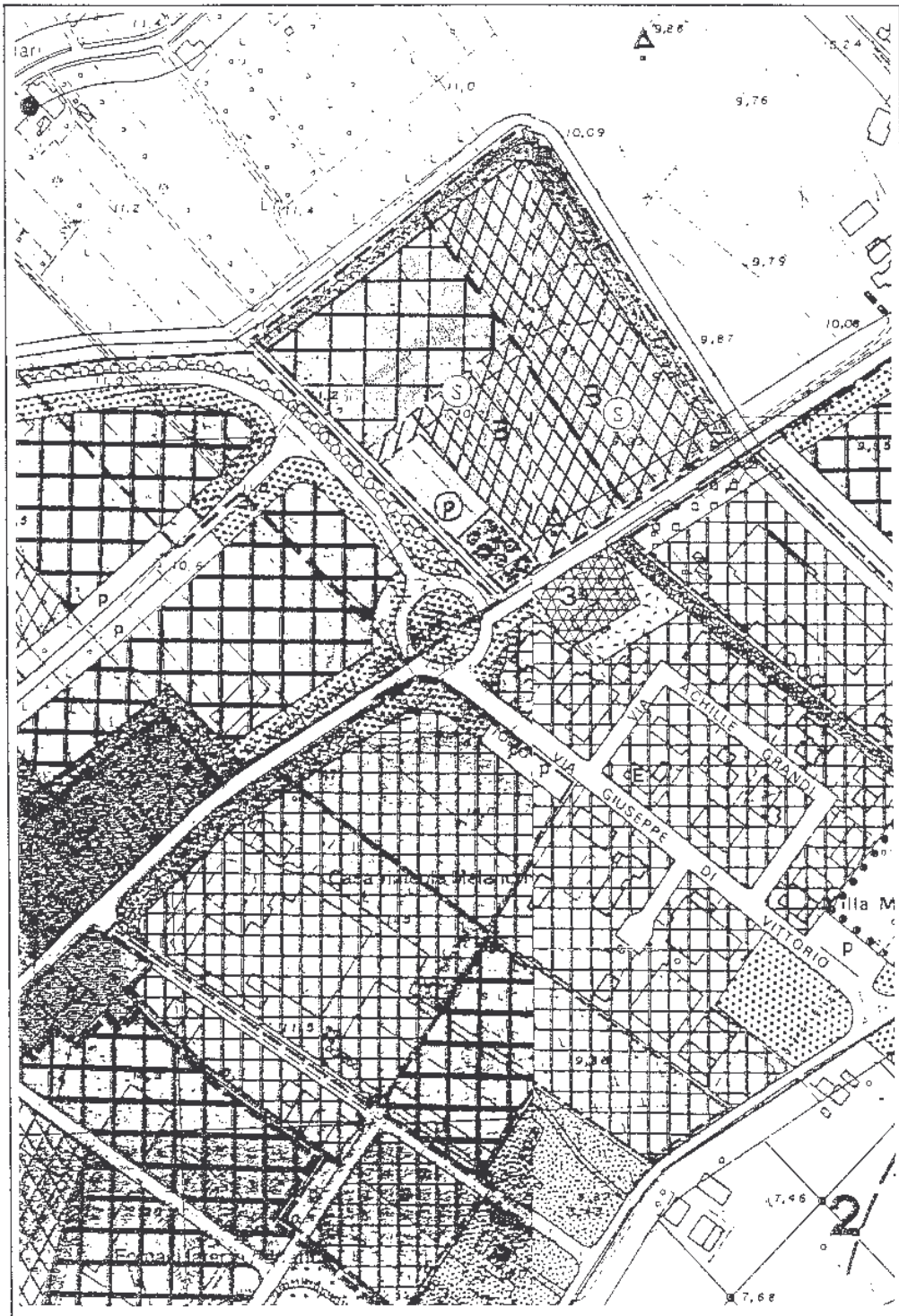
1. opere di urbanizzazione primaria, così come definite all'art. XIV.7 delle NTA di PRG95 vigente
2. il reperimento delle aree per standards di servizi pubblici
3. partecipazione economica alla realizzazione di una rotatoria sulla ex SS 302 di accesso alle aree produttive di Via Di Vittorio e Via Europa, che verrà realizzata da altro soggetto, per una quota pari a € 100.000,00;
4. cessione gratuita, al Comune di Russi o alla Provincia di Ravenna, Ente proprietario della ex SS 302, delle porzioni di terreno che fossero eventualmente interessate dalla realizzazione della rotatoria. La superficie di dette porzioni di terreno verrà comunque scomputata dalle superfici di standard urbanistico dovute.

Inoltre dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni dettate in sede di approvazione della Variante specifica al PRG denominata "Gennaio 2003":

- in sede di presentazione di PUE venga effettuata attenta verifica dell'adeguatezza dell'innesto di Via Europa sulla ex SS 302 alle future tipologie e carichi di traffico e che detta verifica sia sottoposta al preventivo assenso del Settore LL.PP. della Provincia di Ravenna;
- premesso che l'area occupata dal comparto è classificata acusticamente in classe V, ai sensi del DPCM 14.11.1997, dovrà essere prevista, ai sensi della DGR 2053/01 e della L.R. 15/2001, una adeguata fascia di rispetto in classe IV, in considerazione del fatto che la zona circostante al comparto è classificata acusticamente in classe III (rurale);

- non potranno essere insediate civili abitazioni e attività commerciali di vendita al dettaglio;
- in sede di presentazione di PUE dovrà essere presentata valutazione di impatto acustico, redatta da personale tecnico abilitato ai sensi dell'art. 2 L. 447/95, che tenga conto della viabilità, della permanenza in sosta degli automezzi e della movimentazione dei carichi, nonché, ai sensi della DGR 804/2001, una valutazione della variazione della qualità dell'aria indotta dagli automezzi in transito ed in sosta;
- l'attuazione del Comparto è subordinata all'avvenuto potenziamento delle opere di presa e captazione delle acque reflue urbane all'impianto di depurazione, in quanto attualmente le stesse risultano sottodimensionate.

Russi  
Arco di Trionfo 2





## SCHEDA N. 4

### Tavola 5 – RUSSI NORD – Corte della Vecchia Locanda

#### Modalità attuative:

Nel rispetto della presente scheda, delle NTA di PRG95 vigente e dello specifico Accordo redatto e siglato ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/2000

Intervento diretto previa approvazione di Progetto unitario

#### Prescrizioni:

Corte agricola soggetta a disciplina specifica individuato alla Tavola 5 - RUSSI NORD e ricadente in Zona E1 – Agricola normali, localizzata in fregio alla ex SS San Vitale.

All'interno della corte esistente sono presenti due edifici: una abitazione agricola ed un fabbricato di servizio precedentemente adibito a locanda rimasto nella memoria collettiva quale punto di ristoro di chi si recava al mercato del bestiame di Lugo. All'interno della presente scheda il fabbricato destinato ad abitazione verrà denominato EDIFICIO A, mentre il fabbricato di servizio verrà denominato EDIFICIO B.

Gli edifici presenti all'interno della "Corte della Vecchia Locanda" possono essere recuperati nel rispetto delle seguenti norme:

#### EDIFICIO A:

Tale edificio può essere utilizzato con variazione dell'uso originario, perché si provveda alla variazione nella iscrizione catastale, ai sensi della L. n. 133 del 26.2.94, per:

- a) residenza civile permanente e relativi servizi (Art. II.2, comma 1);
- b) attività turistico-residenziali (Art. II.2, comma 2);
- c) cliniche e/o ambulatori per animali e relativi servizi, anche con possibilità di soggiorno temporaneo degli animali;

In detto edificio esistente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione in un lotto virtuale localizzato al di fuori della fascia di rispetto, anche in area di successiva acquisizione, previa iscrizione al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Su □superficie utile esistente.
- Altezza massima dell'edificio = ml.7,50;
- Distanza minima dai confini di proprietà ml.5,00;
  - Distanza dalle strade secondo D.I. n. 1404 dell'1.4.1968, integrate e modificate dalle norme del Codice della Strada al momento della loro effettiva entrata in vigore (Art. IX.3, comma 10 delle NTA del PRG95);

detti interventi dovranno rispettare i caratteri tipologici e morfologici peculiari delle territorio circostante e prevedere la conservazione e la reintegrazione delle alberature autoctone di pregio.



**EDIFICIO B:**

Tale edificio di valore tipologico/documentario può essere utilizzato con variazione dell'uso originario, purchè si provveda alla variazione nella iscrizione catastale, ai sensi della L. n. 133 del 26.2.94, per:

a) attività turistico-residenziali (Art. II.2, comma 2);

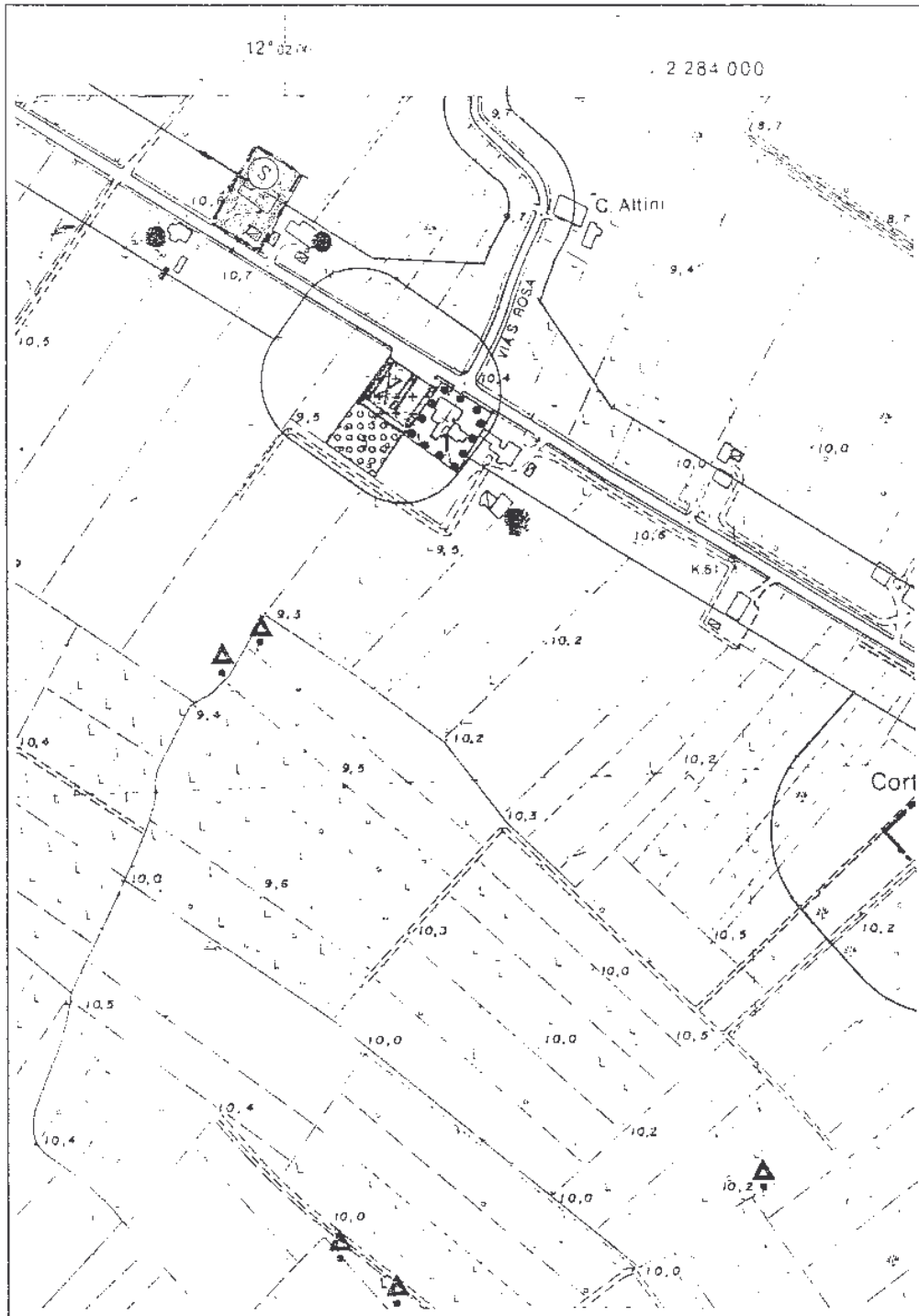
In detto edificio esistente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo A/B, ripristino tipologico. L'aumento di superficie utile è ammesso mediante l'utilizzazione di eventuali sottotetti o doppi volumi annessi.

Non è consentito il recupero di tettoie, baracche, proservizi di altezza inferiore a m 2,50 ed ogni altro manufatto precario, abusivamente edificato che va demolito.

Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia interna, e di ricomposizione dei volumi esistenti senza loro incremento, né aumento dell'altezza massima esistente; detti interventi dovranno rispettare i caratteri tipologici e morfologici peculiari rurali (tipologia edilizia, materiali, finiture)

Gli interventi dovranno inoltre prevedere la conservazione dei materiali e finiture originari, la conservazione e la reintegrazione delle alberature autoctone di pregio, la rimozione degli elementi incongrui con i caratteri tipologici peculiari della zona.

Tali interventi sono attuabili previa approvazione della Giunta Municipale del Progetto unitario e firma di convenzione in cui venga stabilito che l'edificio precedentemente adibito a Locanda, previo intervento di restauro che lo renda fruibile quale punto di promozione turistica del territorio comunale, delle proprie emergenze storiche, architettoniche e culturali se non delle proprie tipicità enogastronomiche, venga ceduto gratuitamente all'Amministrazione Comunale di Russi che lo utilizzerà quale un punto di informazione/promozione territoriale.



## SCHEDA N. 5

### Tavola 5 – RUSSI NORD – Comparto Foschini/Gattelli

#### Modalità attuative:

Nel rispetto della presente scheda, delle NTA di PRG95 vigente e dello specifico Accordo redatto e siglato ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/2000

Piano Particolareggiato di iniziativa privata

#### Dimensionamento del comparto:

Superficie territoriale: mq 51.444

Superficie utile max:  $St \times 0,25 \text{ mq/mq} = \text{mq } 12.861$

Abitanti insediabili teorici \*parametri regionali:  $Su : 30 \text{ mq/ab} = \text{ab } 429$

Abitanti insediabili teorici \*parametri PRG95 :  $Su : 55 \text{ mq/ab} = \text{ab } 234$

Superficie Standard Urbanistici:  $40\% St = 20.578 \text{ mq}$

#### Prescrizioni:

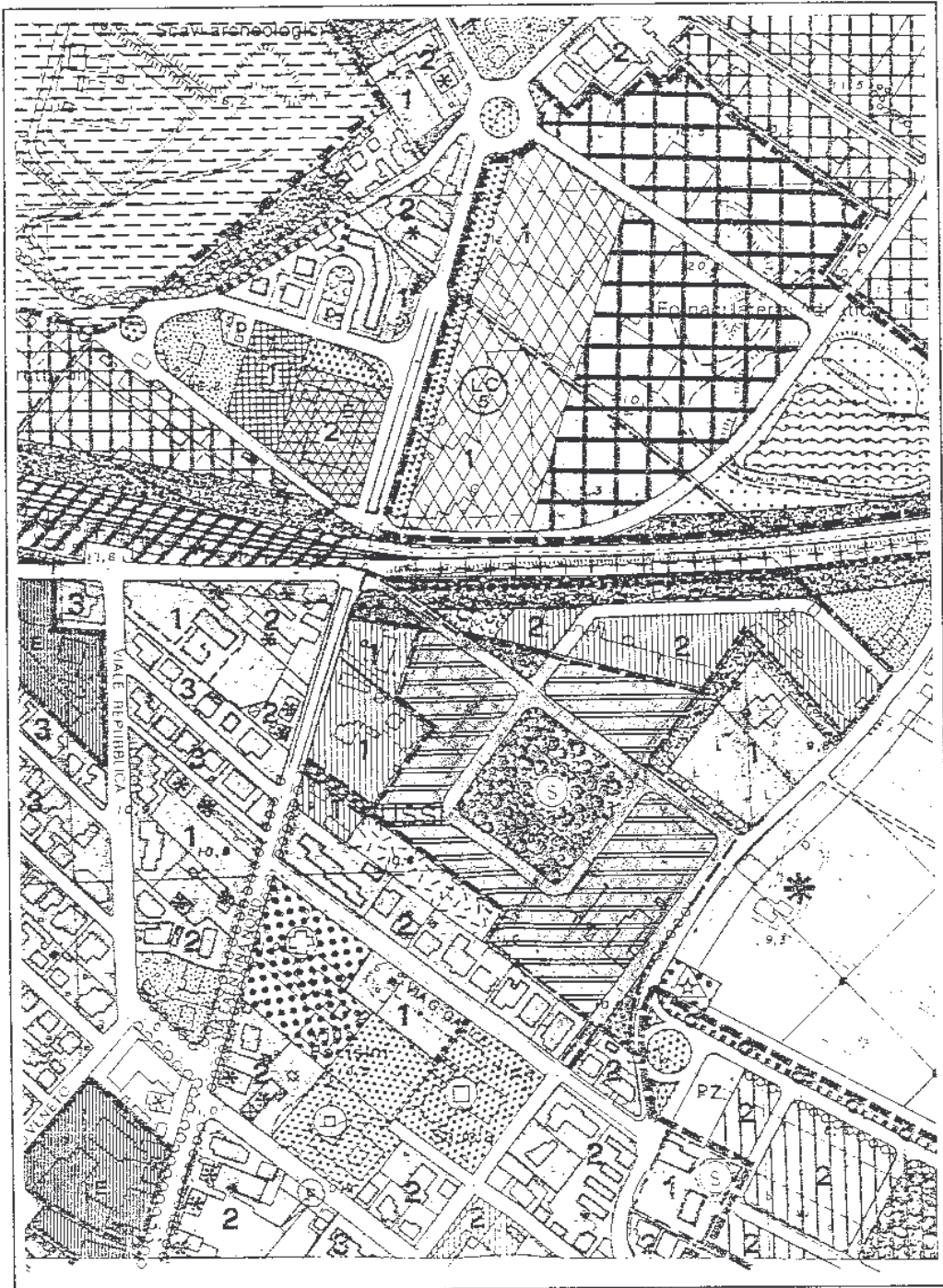
Questo Comparto, individuato come zona di espansione del territorio urbano a destinazione prevalentemente residenziale, è contraddistinto alla Tavola 5 – RUSSI NORD come Zona C2 - ZONE DI QUALIFICAZIONE URBANA Localizzato all'interno dell'area urbanizzata del territorio di Russi.

Il comparto si attua nel rispetto della normativa specifica che regola le Zona C2 - Art. VI.3 delle NTA di PRG95 vigente - prevedendo la realizzazione di un agglomerato urbano residenziale che si inserisca congruamente nel disegno urbanistico del nucleo urbano di Russi.

In specifico, considerata l'area urbanizzata circostante, il progetto urbanistico deve considerare come necessarie le opere che garantiscano al nuovo insediamento residenziale un reale pregio abitativo. Dovranno perciò essere valutati inserimenti di fasce di verde che garantiscano il distacco dalle zone a destinazione produttiva preesistenti.

Le opere di urbanizzazione necessarie all'attuazione sono:

1. opere di urbanizzazione primaria, così come definite all'art. XIV.7 delle NTA di PRG95 vigente
2. cessione gratuita al Comune di Russi di un lotto edificabile urbanizzato di superficie fondiaria non inferiore a 3.000 mq con indice di  $U_f$  (utilizzo fondiaria) = 0,40. quale opera di urbanizzazione primaria da parte del soggetto attuatore la lottizzazione.



## SCHEDA N. 6

### Tavola 9 – RUSSI SUD – Area Via Chiesuola

#### Modalità attuative:

Nel rispetto della presente scheda e delle NTA di PRG95 vigente

Progetto Unitario

#### Dimensionamento del comparto:

Superficie territoriale: mq 5.000

Superficie utile max: mq 1.800

Abitanti insediabili teorici \*parametri regionali: Su : 30 mq/ab = ab 60

Abitanti insediabili teorici \*parametri PRG95 : Su : 55 mq/ab = ab 33

Superficie Standard Urbanistici: 20% St = mq 1.000

#### Prescrizioni:

Questo Comparto, individuato come zona destinata al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico, in cui sono compresi edifici esistenti ed aree libere, è contraddistinto alla Tavola 9 – RUSSI SUD come Zona B4 - localizzato ai margini del centro urbano di Russi.

Il comparto si attua nel rispetto della normativa specifica che regola le Zona B4 - Art. V.6 delle NTA di PRG95 vigente - prevedendo la realizzazione di un agglomerato urbano residenziale che si inserisca congruamente nel disegno urbanistico del centro urbano di Russi.

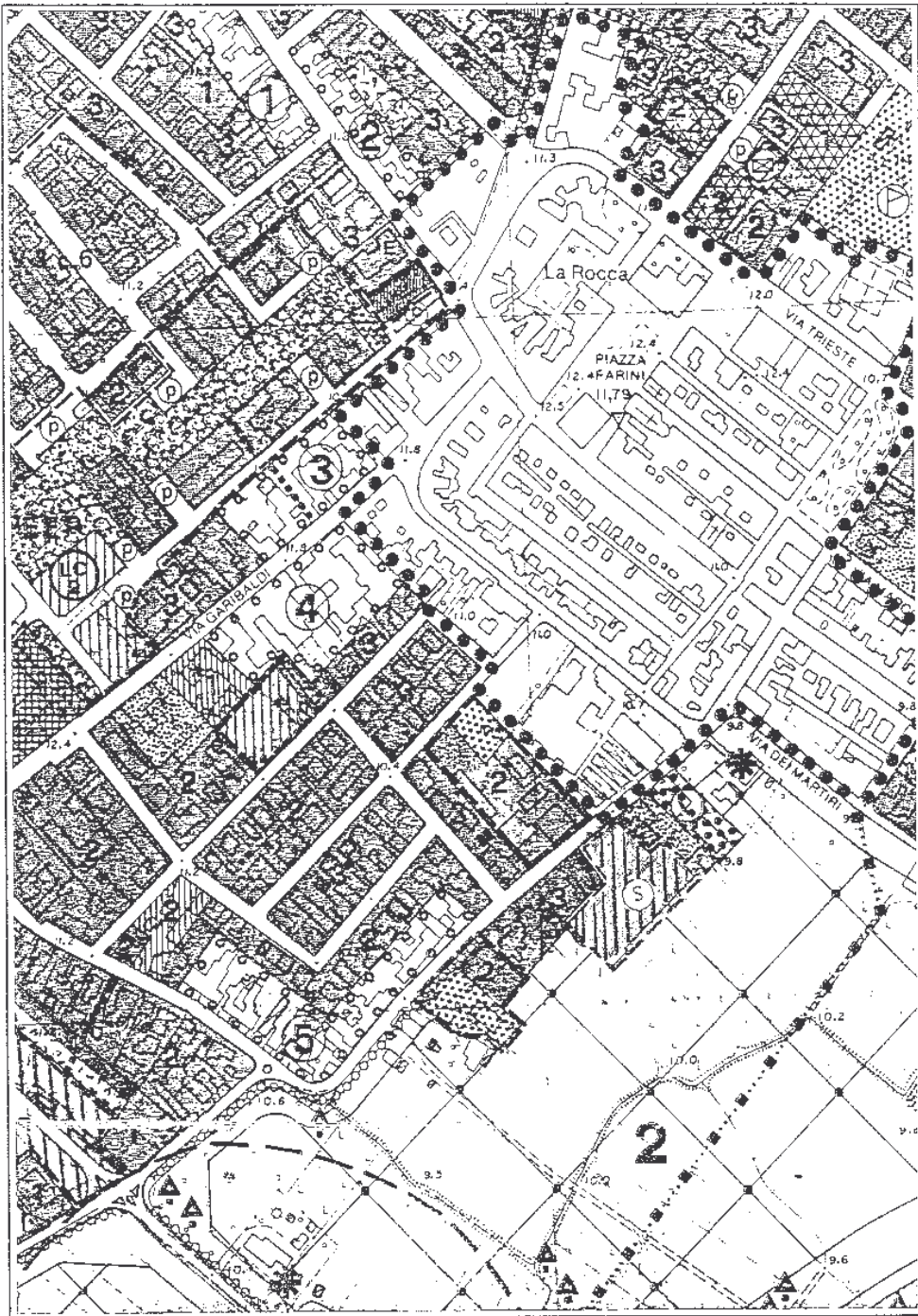
In specifico, considerata l'area urbanizzata circostante il progetto urbanistico deve considerare come necessaria la realizzazione di un'adeguata fascia di verde pubblico di rispetto alla zona agricola limitrofa.

Le opere di urbanizzazione necessarie all'attuazione sono:

1. opere di urbanizzazione primaria, così come definite all'art. XIV.7 delle NTA di PRG95 vigente
2. la cessione anticipata di un lotto di terreno di mq 180 circa localizzata all'esterno del comparto in area agricola, per l'installazione degli impianti di telefonia mobile a congrua distanza dal centro abitato.



Russi  
Area Via Chiesuola





## SCHEDA N. 7

### TAVOLA 9 - RUSSI SUD – Corte Baldini

#### Modalità attuative:

Nel rispetto della presente scheda e delle NTA di PRG95 vigente

Intervento diretto

#### Prescrizioni:

Corte agricola soggetta a disciplina specifica individuato alla Tavola 9- RUSSI SUD e ricadente in Zona E1 – Agricola normali, localizzata in fregio alla Via Cacciaguerra all'incrocio della nuova strada di collegamento delle vie Madrara e Gucci.

All'interno della corte esistente sono presenti tre edifici: una abitazione agricola e due fabbricati di servizio. All'interno della presente scheda il fabbricato destinato ad abitazione verrà denominato EDIFICIO A, mentre i fabbricati di servizio verranno denominati EDIFICIO B ed EDIFICIO C.

Gli edifici presenti all'interno della "Corte Baldini" possono essere recuperati nel rispetto delle seguenti norme:

#### EDIFICIO A:

Tale edificio di valore tipologico/documentario può essere utilizzato con variazione dell'uso originario, purchè si provveda alla variazione nella iscrizione catastale, ai sensi della L. n. 133 del 26.2.94, per:

- a) residenza civile permanente e relativi servizi (Art. II.2, comma 1);
- b) attività turistico-residenziali (Art. II.2, comma 2);
- c) cliniche e/o ambulatori per animali e relativi servizi, anche con possibilità di soggiorno temporaneo degli animali;

In detto edificio esistente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo A/B, ripristino tipologico. L'aumento di superficie utile, a fini abitativi, è ammesso mediante l'utilizzazione di eventuali sottotetti o doppi volumi e cambio di destinazione d'uso di fabbricati di servizio quali stalle, cantine, fienili, annesse all'abitazione esistente.

Non è consentito il recupero di tettoie, baracche, proservizi di altezza inferiore a m 2,50 ed ogni altro manufatto precario, abusivamente edificato che va demolito.

Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia interna, e di ricomposizione dei volumi esistenti senza loro incremento, né aumento dell'altezza massima esistente; detti interventi dovranno rispettare i caratteri tipologici e morfologici peculiari delle case coloniche (tipologia edilizia, materiali, finiture) rispetto ai quali gli schemi allegati alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG95 costituiscono un abaco di riferimento con funzioni di indirizzo.

Gli interventi dovranno inoltre prevedere la conservazione dei materiali e finiture originari, la conservazione e la reintegrazione delle alberature autoctone di pregio, la rimozione degli elementi incongrui con i caratteri tipologici peculiari della zona.

## **EDIFICIO B ed EDIFICIO C:**

Tali edifici possono essere utilizzati con variazione dell'uso originario, purchè si provveda alla variazione nella iscrizione catastale, ai sensi della L. n. 133 del 26.2.94, per:

- a) residenza civile permanente e relativi servizi (Art. II.2, comma 1);
- b) attività turistico-residenziali (Art. II.2, comma 2);
- c) cliniche e/o ambulatori per animali e relativi servizi, anche con possibilità di soggiorno temporaneo degli animali;
- d) attività di servizio alla produzione agricola quali attività artigianali, di magazzino e deposito purché in edifici non già destinati ad abitazione;

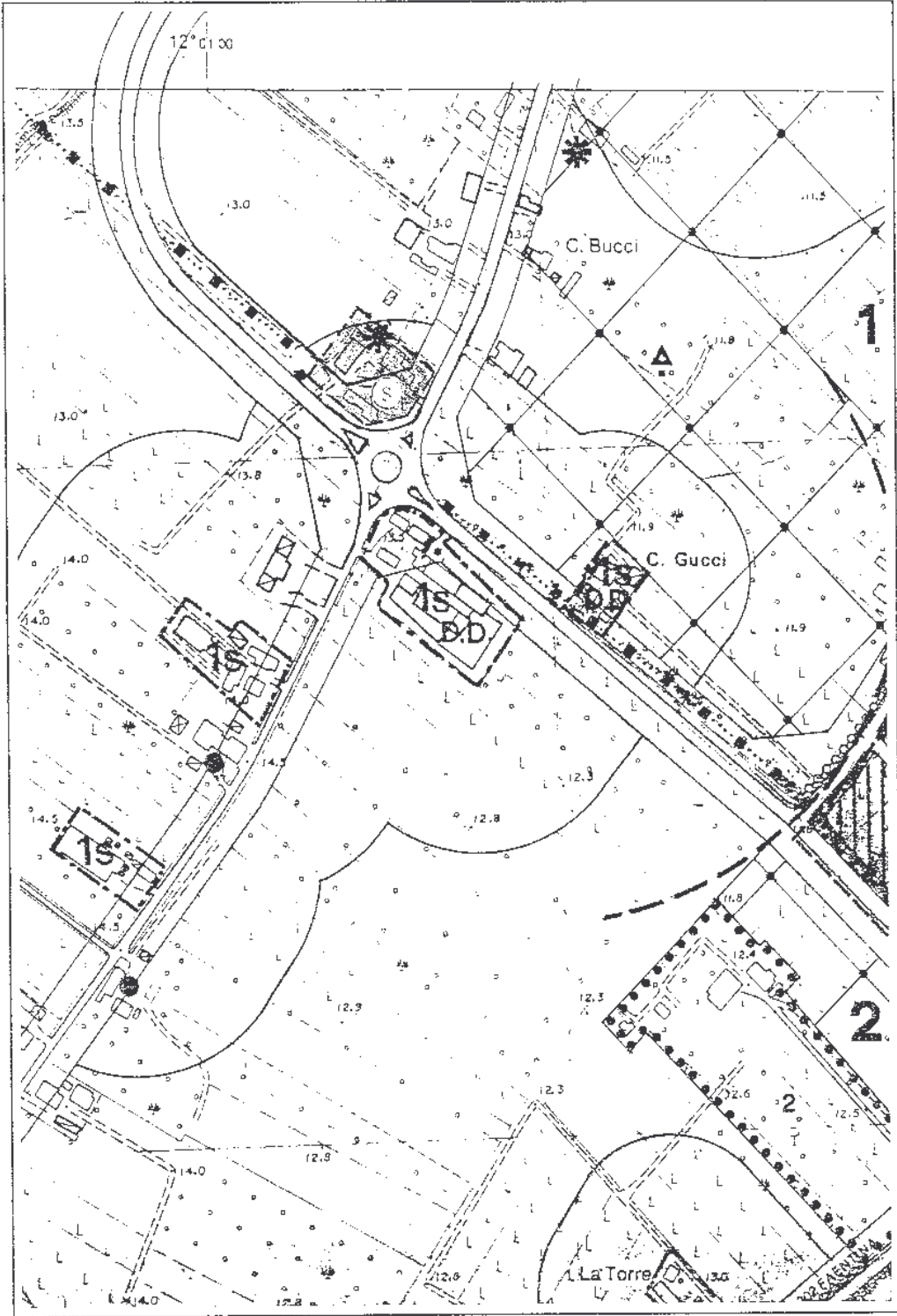
In detti edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione in un lotto virtuale localizzato al di fuori della fascia di rispetto, anche in area di successiva acquisizione, previa iscrizione al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Su  $\leq$  superficie utile esistente, inserita in un lotto virtuale di m<sup>2</sup> 2500 da individuarsi da parte della proprietà. Detta superficie potrà inoltre essere aumentata di mq 72,0, quale Superficie Utile edificabile sottratta al fondo rurale dalla procedura di esproprio relativo alla realizzazione della nuova strada di collegamento delle vie Madrara e Gucci;
- Altezza massima dell'edificio = ml.7,50;
- Distanza minima dai confini di proprietà ml.5,00;
- Distanza dalle strade secondo D.I. n. 1404 dell'1.4.1968, integrate e modificate dalle norme del Codice della Strada al momento della loro effettiva entrata in vigore (Art. IX.3, comma 10 delle NTA del PRG95);
- Il numero massimo degli edifici realizzabili è pari a quello esistente (due) mentre le unità abitative potranno essere massimo tre.

Detti interventi dovranno rispettare i caratteri tipologici e morfologici peculiari delle case coloniche (tipologia edilizia, materiali, finiture) rispetto ai quali gli schemi allegati alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG95 costituiscono un abaco di riferimento con funzioni di indirizzo.

## **FABBRICATI DI SERVIZIO ALLA AZIENDA AGRICOLA**

Potrà inoltre essere edificata una Superficie Utile non residenziale, ove l'Azienda lo ritenga consono ai propri bisogni purché su terreno di proprietà dell'Azienda stessa, pari a mq 200, quale Superficie Utile non residenziale sottratta al fondo rurale dalla procedura di esproprio relativo alla realizzazione della nuova strada di collegamento delle vie Madrara e Gucci, in aumento rispetto alla Superficie Utile non residenziale realizzabile in base all'indice dato dal terreno agricolo posseduto dall'Azienda.



## SCHEDA N. 8

### Tavola 9 – RUSSI SUD – Ciclabile Via Giusti

#### Modalità attuative:

Nel rispetto della presente scheda, delle NTA di PRG95 vigente e dello specifico Accordo redatto e siglato ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/2000

Intervento diretto previa stipula di accordo

#### Prescrizioni:

Lotto di terreno di proprietà privata su cui insiste vincolo espropriativo per la realizzazione di un tratto di viabilità con annessa pista ciclabile decaduto ai sensi dell'art. 13 della L.R. 37/2002.

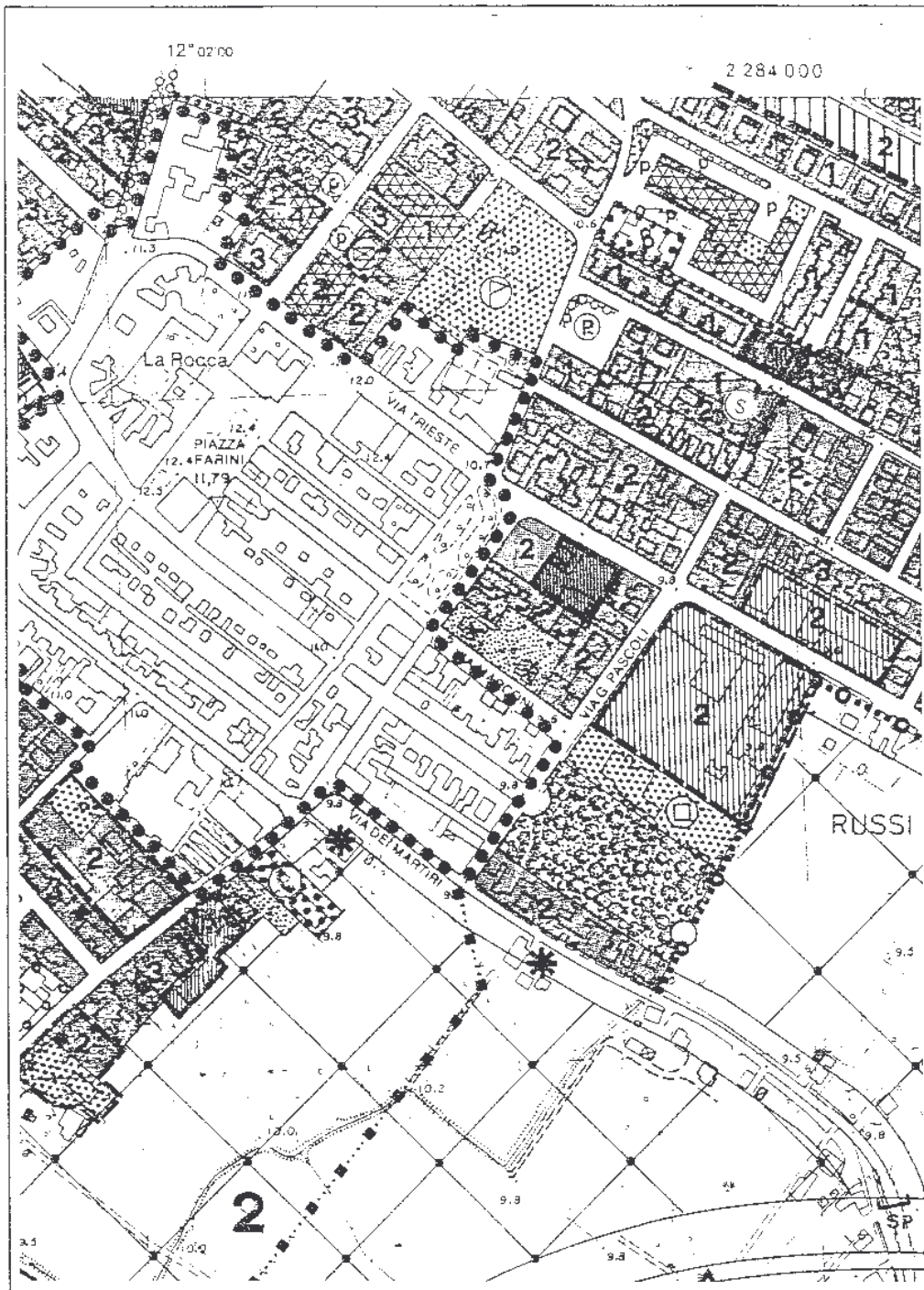
Il vincolo non viene reiterato e si consente la trasformazione del sedime di tutto il lotto di proprietà in zona B1.2, a condizione che venga realizzato e ceduto gratuitamente al Comune di Russi un tratto di pista ciclabile di sezione non inferiore a ml 2,50 ai margini del lotto.

#### Normativa specifica di attuazione:

L'intervento può essere attuato nel rispetto delle seguenti norme e di quanto stabilito dalle NTA del PRG vigente:

- Indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f = 0,76$
- $H_{max} = 10,00$  m
- La distanza minima dai confini di zona e di proprietà e dai cigli stradali è pari a m 5,00
- Distanza minima dalla sede della pista ciclabile m 2,50
- Distanza minima fra edifici 10,00 m
- $R_c_{max} = 50\%$

Russi  
Ciclabile Via Giusti



## SCHEDA N. 10

### Tavola 9 – RUSSI SUD – Comparto Cricca

#### Modalità attuative:

Nel rispetto della presente scheda, delle NTA di PRG95 vigente e dello specifico Accordo redatto e siglato ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/2000

Piano Particolareggiato di iniziativa privata

#### Dimensionamento del comparto:

Superficie territoriale: mq 7.764

Superficie utile max:  $St \times 0,25 \text{ mq/mq} = \text{mq } 1.941$

Abitanti insediabili teorici \*parametri regionali:  $Su : 30 \text{ mq/ab} = \text{ab } 65$

Abitanti insediabili teorici \*parametri PRG95 :  $Su : 55 \text{ mq/ab} = \text{ab } 35$

Superficie Standard Urbanistici:  $40\% St = \text{mq } 3105$

#### Prescrizioni:

Questo Comparto, individuato come zona di espansione del territorio urbano a destinazione prevalentemente residenziale, è contraddistinto alla Tavola 9 – RUSSI SUD come Zona C2 - ZONE DI QUALIFICAZIONE URBANA Localizzato all'interno dell'area urbanizzata del territorio di Russi.

Il comparto si attua nel rispetto della normativa specifica che regola le Zone C2 (Art. VI.3) e gli insediamenti commerciali (Titolo V) prevedendo la realizzazione di un agglomerato urbano residenziale/commerciale che si inserisca congruamente nel disegno urbanistico del centro abitato di Russi.

In sede di elaborazione di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata del comparto è ammissibile l'insediamento di una sola medio-piccola struttura di vendita, del settore alimentare, con SV inferiore a mq 800. contraddistinta con la sigla **LC1** (Art. XVI.2)

L'insediamento della medio-piccola struttura di vendita del settore alimentare, deve essere previsto e considerato unitariamente in sede di elaborazione di PUE.

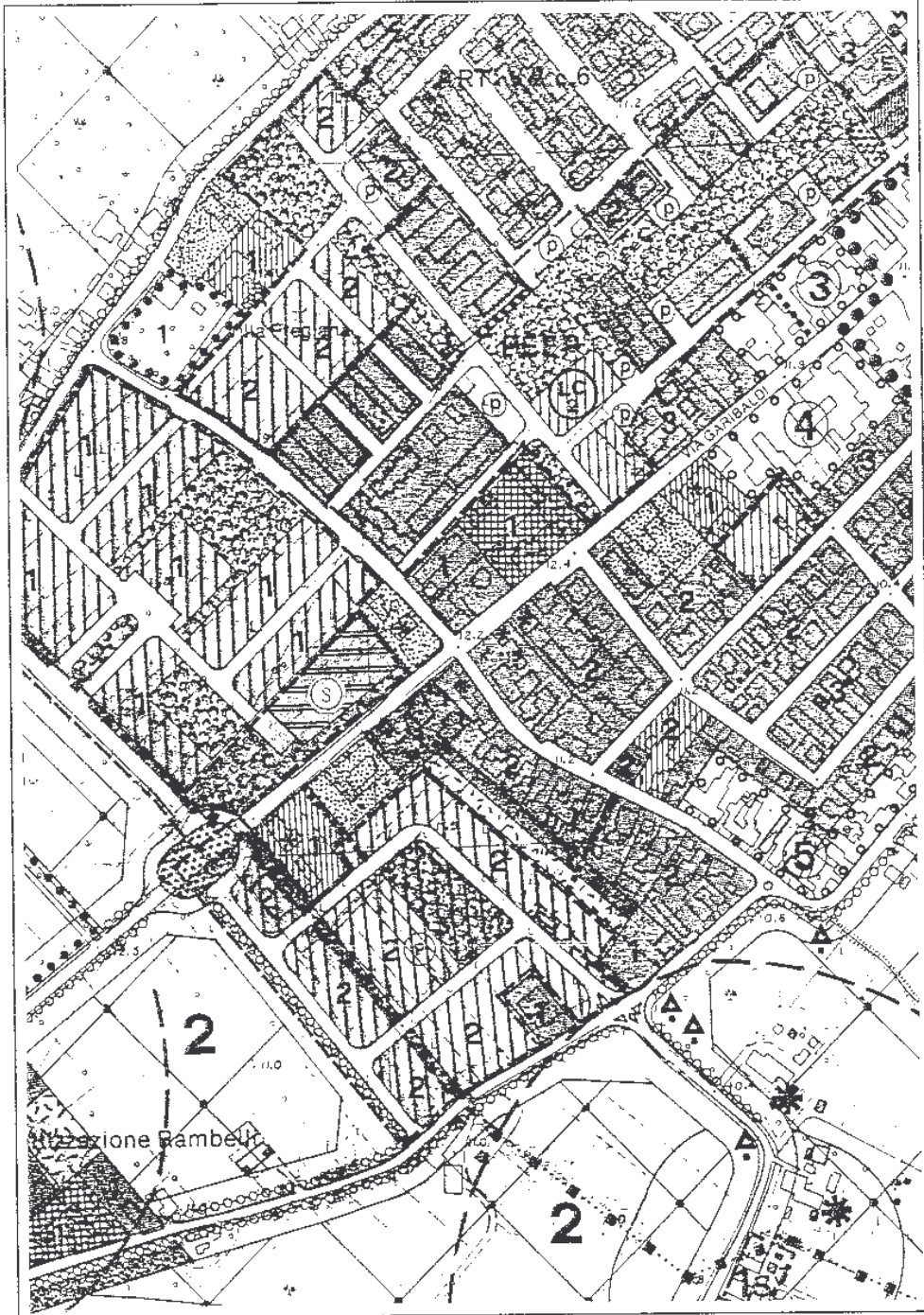
Il progetto di P.U.E. e la relativa convenzione dovranno definire le modalità attuative, ferma restando la contestualità della realizzazione delle opere di urbanizzazione previste e comprendendo l'adeguamento della viabilità pubblica di accesso

Le opere di urbanizzazione necessarie all'attuazione sono:

1. opere di urbanizzazione primaria, così come definite all'art. XIV.7 delle NTA di PRG95 vigente;
2. realizzazione, a propria cura e spese, della rotatoria sulla SP 302 Brisighellese – Ravennate, completa di tutte le opere infrastrutturali ad esclusione di quelle di illuminazione, previa acquisizione di Nulla Osta del competente Servizio della Provincia di Ravenna.

In sede di PUE dovranno inoltre essere valutati, progettati ed assicurati i requisiti di localizzazione ed organizzazione degli accessi e le necessarie dotazioni infrastrutturali (parcheggi privati - Art. II.5, Tabella B),, necessari all'insediamento della struttura commerciale





## SCHEDA N. 11

### Tavola 6 - GODO OVEST – Parco Aquae Mundi

#### Modalità attuative:

Nel rispetto della presente scheda e delle NTA di PRG95 vigente

Intervento diretto previa stipula di accordo

#### Dimensionamento del comparto:

Superficie territoriale: mq 67.400

Superficie utile edificabile max: = mq 1.000

#### Prescrizioni:

Il progetto speciale di in Zona E1 – AGRICOLA NORMALE che di seguito si allega si attua con intervento diretto per la realizzazione di:

- **oasi naturalistica per la didattica scolastica relativa alla valorizzazione delle zone umide italiane, fauna e flora.**
- **Allevamento sperimentale di specie ittiche.**

Tale progetto risulta correlato all'attività svolta dal centro Aquae Mundi.

Per attuare l'intervento è necessario sottoscrivere un accordo che garantisca all'Amministrazione il recupero delle spese di manutenzione e miglioramento della viabilità attraversata dai mezzi in entrata ed uscita dal cantiere.

L'area oggetto della presente scheda potrà essere adibita a :

1. Oasi naturalistica per la didattica sul campo per le scuole di ogni grado e livello.

A tal fine è consentito esclusivamente:

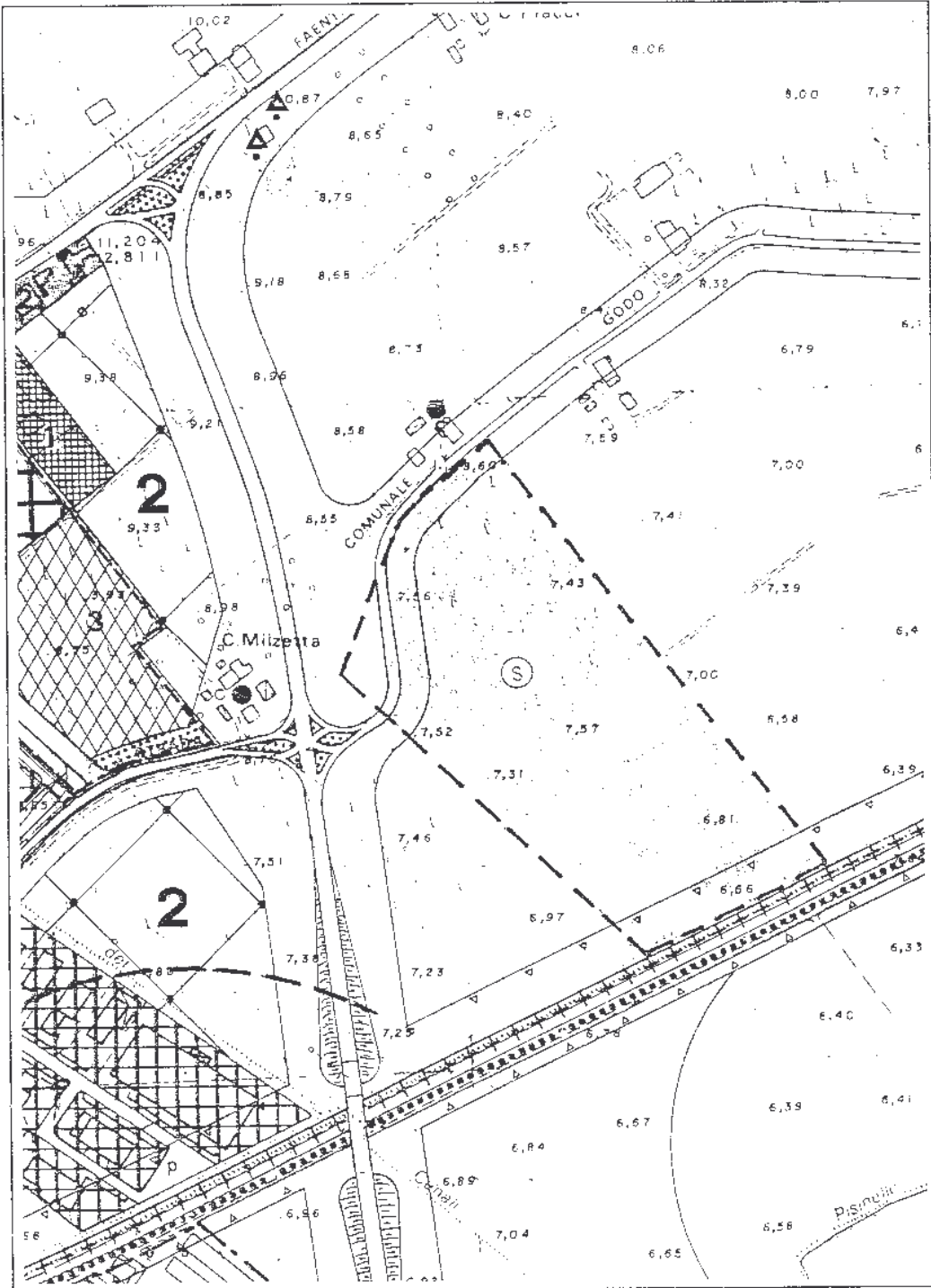
- La realizzazione di uno specchio d'acqua denominato in progetto "LAGO MAGGIORE" con profondità non superiore a 12,00 m, atto ad ospitare specie ittiche italiane;
- La realizzazione di uno specchio d'acqua denominato in progetto "LAGO MINORE" con profondità non superiore a 6,00 m, atto ad ospitare storioni e specie ittiche italiane;
- La realizzazione di uno specchio d'acqua denominato in progetto "AREA PALUSTRE CON PONTILI" con profondità non superiore a 1,00 m, atto ad ospitare anfibi e flora palustre;
- La realizzazione di un'area verde da adibire a luogo di svago e di un'area giochi per le scolaresche;
- Parcheggio per autoveicoli ed autobus.

## 2. Allevamento sperimentale di specie ittiche.

A tal fine è consentito esclusivamente:

- La realizzazione di 6 (sei) specchi d'acqua con profondità non superiore a 4,00 m, destinati all'allevamento sperimentale di varie specie ittiche;
- La realizzazione di una struttura destinata all'allevamento e alla stabulazione delle specie ittiche, con funzione di laboratorio e destinato ad accogliere il pubblico scolastico;
- La realizzazione di un capanno attrezzi.





## SCHEDA N. 12

### Tavola 6 - GODO OVEST – Comparto Godo Ovest

#### Modalità attuative:

Nel rispetto della presente scheda e delle NTA di PRG95 vigente

Progetto Unitario

#### Dimensionamento del comparto:

Superficie territoriale: mq 7.700

Superficie fondiaria: mq 4.000

Superficie utile max: mq 2.400

Abitanti insediabili teorici \*parametri regionali: Su : 30 mq/ab = ab 80

Abitanti insediabili teorici \*parametri PRG95 : Su : 55 mq/ab = ab 44

Superficie Standard Urbanistici: 20% St = mq 1540

#### Prescrizioni:

Comparto, parzialmente vincolato dalla presenza del vicino allevamento suinicolo, contraddistinto alla Tavola 6 – GODO OVEST come Zona B4 - localizzato ai margini del centro urbano di Godo.

Il comparto si attua nel rispetto della normativa specifica che regola le Zona B4 - Art. V.6 delle NTA di PRG95 vigente - prevedendo la realizzazione di un agglomerato urbano residenziale che si inserisca congruamente e diventi il tramite e il filtro al tempo stesso tra territorio urbano e territorio rurale

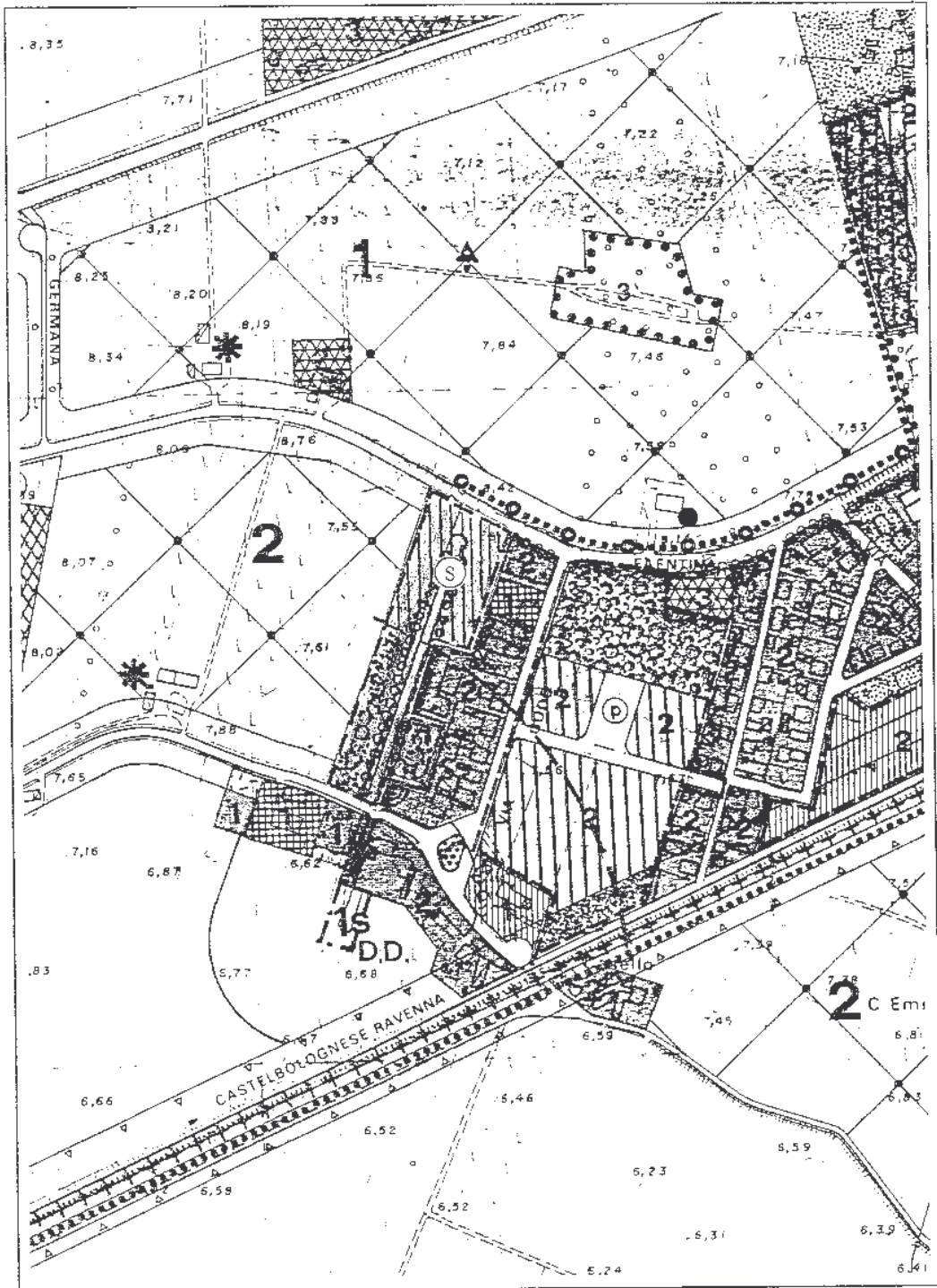
In specifico, considerata l'area urbanizzata circostante, il progetto urbanistico deve considerare come necessaria la realizzazione di un'adeguata fascia di verde pubblico di rispetto alla zona agricola limitrofa.

Le opere di urbanizzazione necessarie all'attuazione sono:

1. opere di urbanizzazione primaria, così come definite all'art. XIV.7 delle NTA di PRG95 vigente



Godo  
Comparto Godo Ovest



## SCHEDA N. 13

### Tavola 10 – SAN PANCRAZIO OVEST – Comparto Via Libertà

#### Modalità attuative:

Nel rispetto della presente scheda, delle NTA di PRG95 vigente e dello specifico Accordo redatto e siglato ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/2000

Piano Particolareggiato di iniziativa privata

#### Dimensionamento del comparto:

Superficie Fondiaria: mq 4.306

Superficie utile max:  $St \times 0,60 \text{ mq/mq} = \text{mq } 2.583$

Abitanti insediabili teorici \*parametri regionali:  $Su : 30 \text{ mq/ab} = \text{ab } 86$

Abitanti insediabili teorici \*parametri PRG95 :  $Su : 55 \text{ mq/ab} = \text{ab } 47$

Superficie Standard Urbanistici: 20% della Sf = mq 861

#### Prescrizioni:

Questo Comparto, trasformato con la Variante Giugno 2005 da zona artigianale D1.1 – Zone produttive esistenti, su cui è insediata un'attività di trasformazione e conservazione della frutta in dismissione e la residenza dei proprietari, è perimetrato quale comparto di riqualificazione soggetto alla disciplina della Zona B2.2 – Zone urbane consolidate atipiche ed è individuato alla Tavola 10 – SAN PANCRAZIO OVEST.

Localizzato in fregio alla Via della Libertà a San Pancrazio, il comparto si attua nel rispetto della normativa specifica che regola le Zone B2.2 (Art. V.4) e gli insediamenti commerciali (Titolo V), prevedendo la realizzazione di un agglomerato urbano residenziale/commerciale che si inserisca congruamente nel disegno urbanistico del nucleo abitato di San Pancrazio.

In specifico, considerata l'area urbanizzata circostante e le previsioni attuative dettate dalla Variante GIUGNO 2005 al PRG95, il nuovo stralcio residenziale del progetto urbanistico deve considerare come necessarie le opere che garantiscano all'insediamento residenziale una reale qualità abitativa. Dovranno perciò essere valutati inserimenti di fasce di verde che garantiscano il distacco dalle zone a destinazione produttiva preesistenti.

In sede di elaborazione di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata del comparto è ammissibile l'insediamento di una sola medio-piccola struttura di vendita, del settore alimentare, con SV inferiore a mq 800. contraddistinta con la sigla LC2 (Art. XVI.2)

L'insediamento della medio-piccola struttura di vendita del settore alimentare, deve essere previsto e considerato unitariamente in sede di elaborazione di PUE.

Il progetto di P.U.E. e la relativa convenzione dovranno definire le modalità attuative, ferma restando la contestualità della realizzazione delle opere di urbanizzazione previste e comprendendo l'adeguamento della viabilità pubblica di accesso

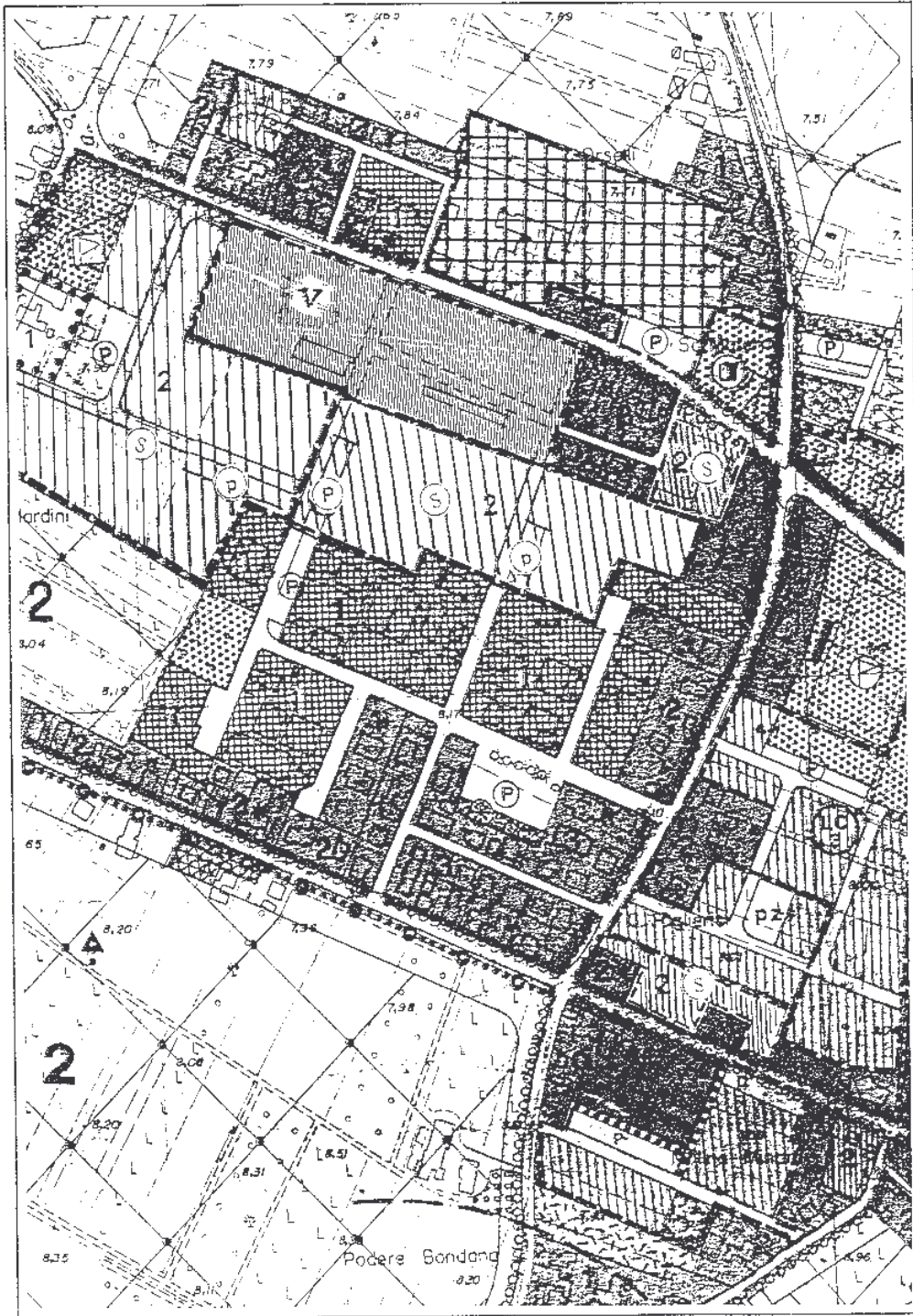
Le opere di urbanizzazione necessarie all'attuazione sono:

1. opere di urbanizzazione primaria, così come definite all'art. XIV.7 delle NTA di PRG95 vigente;

2. realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un parcheggio pubblico, composto da minimo 15 posti auto convenzionali, in fregio a Via della Libertà, che assorba il bacino d'utenza della frontistante scuola materna.

In sede di PUE dovranno inoltre essere valutati, progettati ed assicurati i requisiti di localizzazione ed organizzazione degli accessi e le necessarie dotazioni infrastrutturali (parcheggi privati - Art. II.5, Tabella B),, necessari all'insediamento della struttura commerciale.

Sa Pancrazio  
Comparto Via della Libertà



## SCHEDA N. 14

### Tavola 10 – SAN PANCRAZIO OVEST – La Castalderia

#### Modalità attuative:

Nel rispetto della presente scheda e delle NTA di PRG95 vigente	Piano Particolareggiato di iniziativa privata
---	---

#### Dimensionamento del comparto:

Superficie territoriale: mq 10.565

Superficie utile max:  $St \times 0,33 \text{ mq/mq} = \text{mq } 3.486$

Abitanti insediabili teorici \*parametri regionali:  $Su : 30 \text{ mq/ab} = \text{ab } 116$

Abitanti insediabili teorici \*parametri PRG95 :  $Su : 55 \text{ mq/ab} = \text{ab } 63$

Superficie Standard Urbanistici:

abitanti teorici\*parametri regionali x 30 mq/ab = mq 3486

#### Prescrizioni:

Questo Comparto, trasformato con la Variante Giugno 2005 da zona artigianale / industriale di nuovo impianto a zona di espansione del territorio urbano a destinazione prevalentemente residenziale, è contraddistinto alla Tavola 10 - SAN PANCRAZIO OVEST come Zona C1.2 - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTE A PIANO PARTICOLAREGGIATO DI NUOVA PREVISIONE ed è integrato ad un Piano Particolareggiato approvato dal Consiglio Comunale nel 2003, localizzato all'interno dell'area urbanizzata del territorio di San Pancrazio.

Il comparto si attua previa approvazione della Variante al Piano Particolareggiato denominato "La Castalderia", nel rispetto della normativa specifica che regola la Zona C1.2 - Art. VI.2 delle NTA di PRG95 vigente - prevedendo la realizzazione di un agglomerato urbano residenziale che si inserisca congruamente nel disegno urbanistico del nucleo urbano di San Pancrazio, e dei seguenti parametri:

- Superfici utili destinate alla residenza: massima aliquota = 100%.
- Altezza massima = 10,50 ml

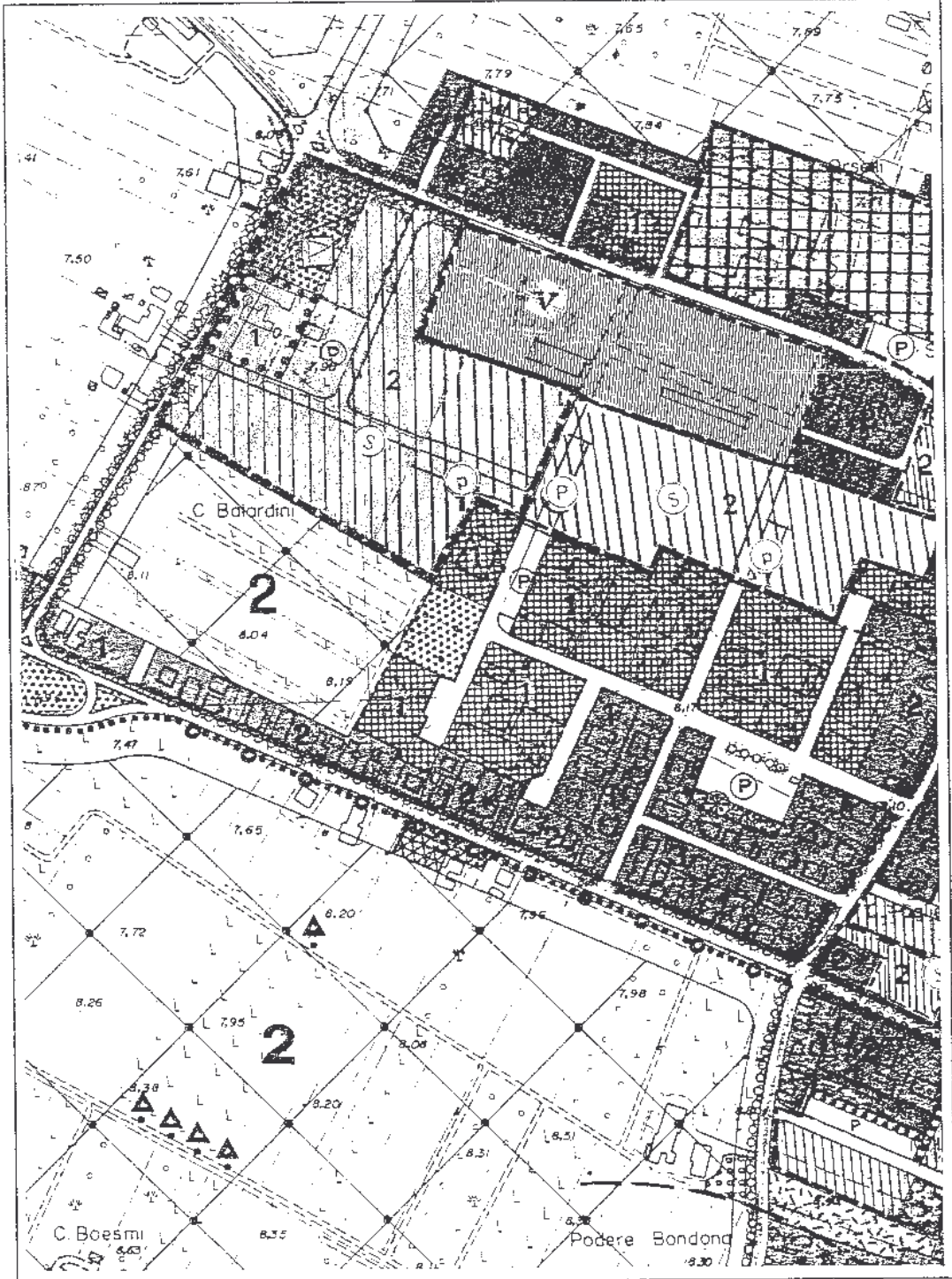
In specifico, considerata l'area urbanizzata circostante e le previsioni attuative dettate dalla Variante GIUGNO 2005 al PRG95, il nuovo stralcio residenziale del progetto urbanistico deve considerare come necessarie le opere che garantiscano all'insediamento residenziale una reale qualità abitativa. Dovranno perciò essere valutati inserimenti di fasce di verde che garantiscano il distacco dalle zone a destinazione produttiva preesistenti.

Le opere di urbanizzazione necessarie all'attuazione sono:

1. opere d urbanizzazione primaria, così come definite all'art. XIV.7 delle NTA di PRG95 vigente.



Sa Pancrazio  
La Castalderia





## SCHEDA N. 15

### Tavola 10 – SAN PANCRAZIO OVEST – Comparto Via Molinaccio

#### Modalità attuative:

Nel rispetto della presente scheda e delle NTA di PRG95 vigente

Progetto Unitario

#### Dimensionamento del comparto:

Superficie Fondiaria: mq 2.900

Superficie utile max:  $St \times 0,60 \text{ mq/mq} = \text{mq } 1.740$

Abitanti insediabili teorici \*parametri regionali:  $Su : 30 \text{ mq/ab} = \text{ab } 58$

Abitanti insediabili teorici \*parametri PRG95 :  $Su : 55 \text{ mq/ab} = \text{ab } 32$

Superficie Standard Urbanistici: 20% della  $Sf = \text{mq } 580$

#### Prescrizioni:

Questo Comparto, trasformato con la Variante Giugno 2005, da zona mista artigianale Zona D1.1, con attività in dismissione, e residenziale B1.2, è perimetrato quale comparto di riqualificazione soggetto alla disciplina della Zona B2.2 – Zone urbane consolidate atipiche.

Localizzato in fregio alla Via Molinaccio a San Pancrazio

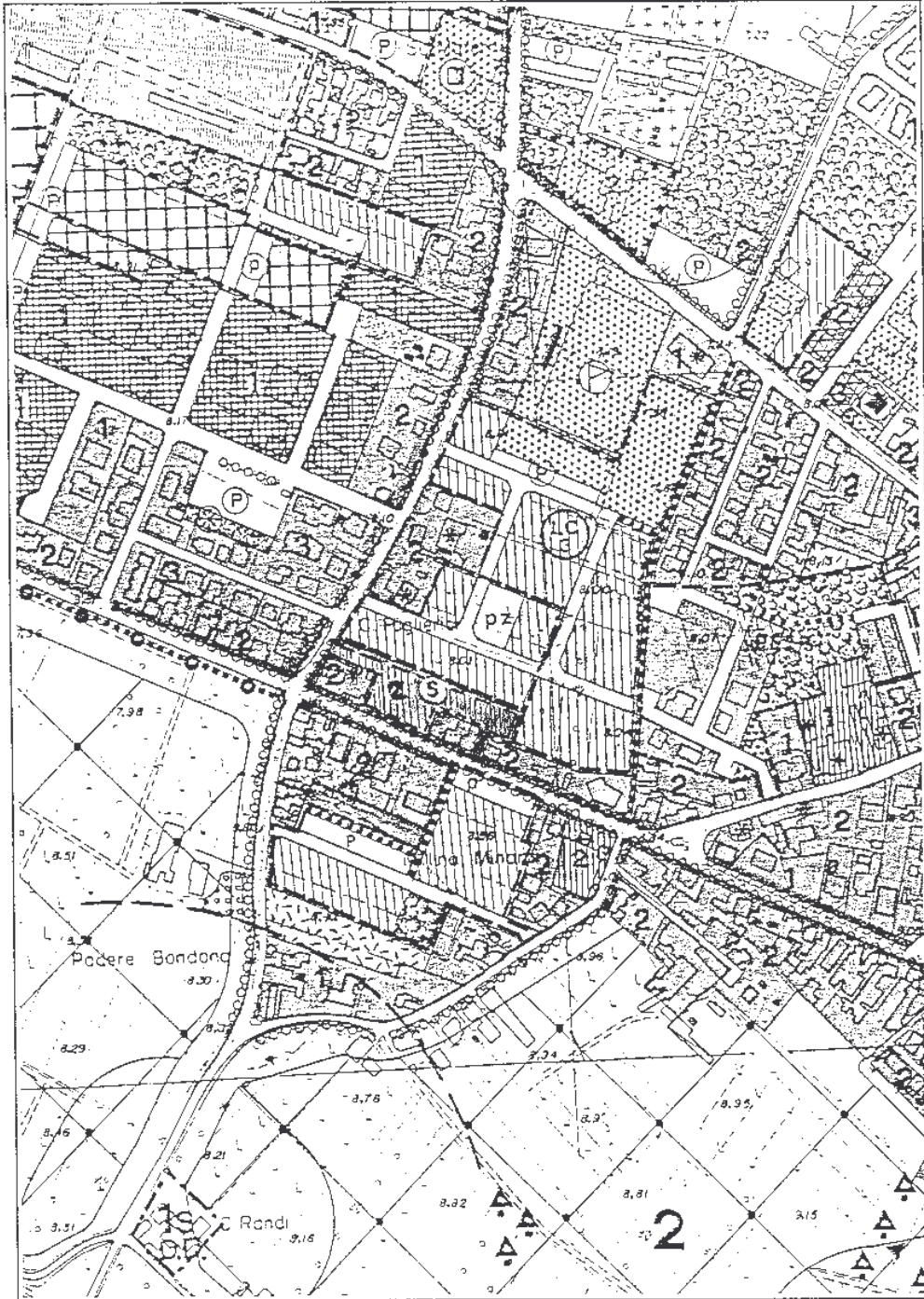
Il comparto si attua nel rispetto della normativa specifica che regola le Zona B2.2 - Art. V.5 delle NTA di PRG95 vigente - prevedendo la realizzazione di un agglomerato urbano residenziale che si inserisca congruamente nel disegno urbanistico del nucleo urbano di San Pancrazio.

In specifico, considerata la prossimità dell'area alla Via Molinaccio, il progetto urbanistico deve considerare necessarie le opere di mitigazione dell'impatto acustico.

Le opere di urbanizzazione necessarie all'attuazione sono:

1. opere di urbanizzazione primaria, così come definite all'art. XIV.7 delle NTA di PRG95 vigente
2. realizzazione di un tratto di pista ciclo – pedonale in fregio alla Via Molinaccio, che parta dall'incrocio con la Via Franguelline e termini al limite del Comparto stesso, quale opera di urbanizzazione primaria da parte del soggetto attuatore la lottizzazione, previa acquisizione del nulla osta dell'Ente competente.

San Pancrazio  
Comparto Via Molinaccio



## SCHEDA N. 16

### Tavola 10 – SAN PANCRAZIO OVEST - Via Adige

#### Modalità attuative:

Nel rispetto della presente scheda e delle NTA di PRG95 vigente

Intervento diretto e Progetto Unitario

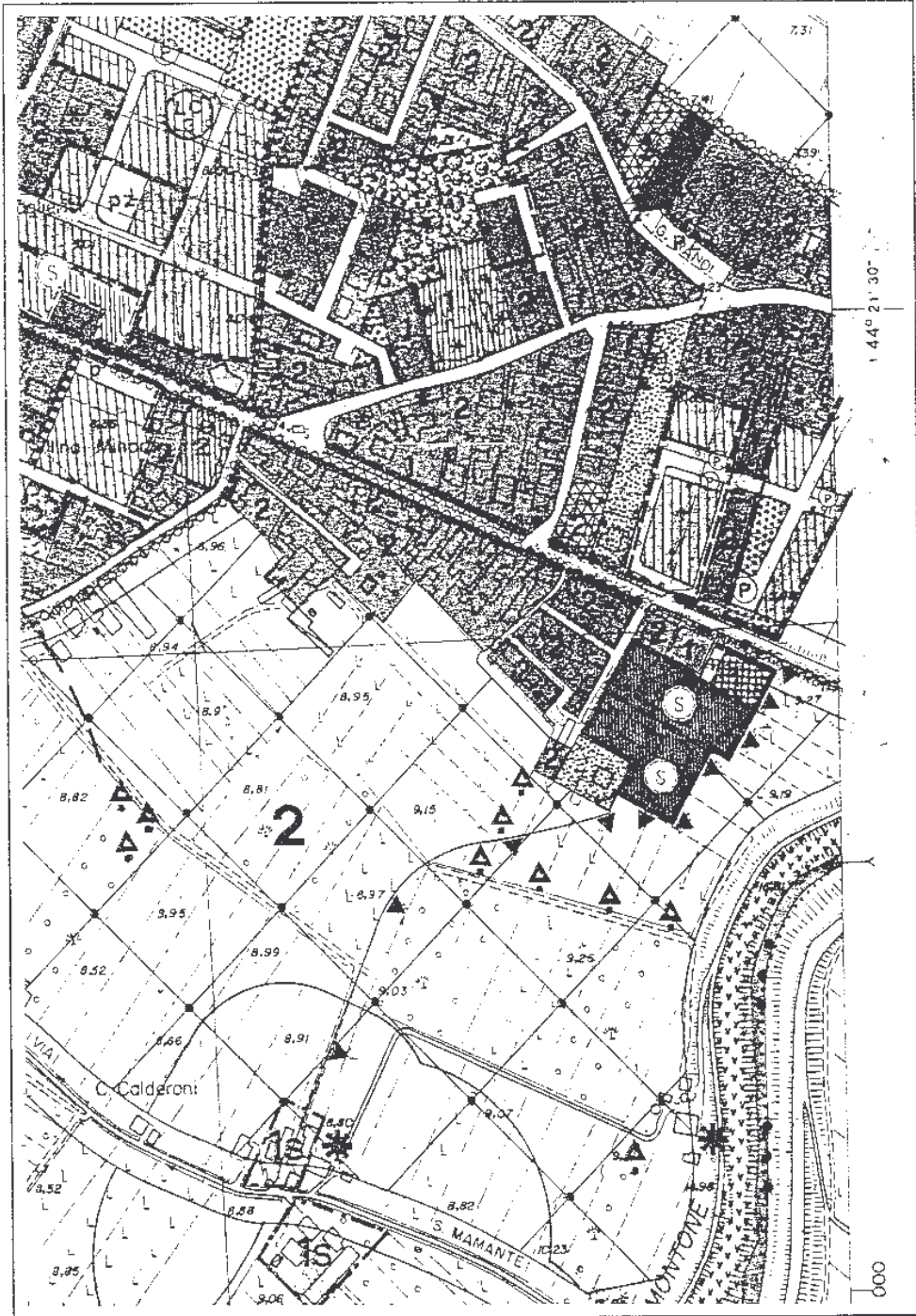
#### Prescrizioni:

Attualmente Comparto urbanistico assoggettato alla disciplina della Zona B3 – ZONE URBANE EDIFICATE SUSCETTIBILI DI NUOVA UTILIZZAZIONE.

Area attuabile con:

- intervento diretto per il lotto prospiciente la Via Molinaccio destinato a Zona B1.1 – ZONE URBANE CONSOLIDATE soggetto alla disciplina specifica di cui all' Art. V.3 delle NTA di PRG vigente e soggetto al reperimento della quota di 9 mq/ab di verde e parcheggio pubblico
- Progetto unitario per i restanti due comparti assoggettati alla disciplina della Zona B3 - ZONE URBANE EDIFICATE SUSCETTIBILI DI NUOVA UTILIZZAZIONE normate all'Art. V.5 delle NTA del PRG vigente.

San Pancrazio  
Via Adige



## SCHEDA N. 17

### Tavola 10 – SAN PANCRAZIO OVEST – Russi Via Molinaccio

#### Modalità attuative:

Nel rispetto della presente scheda e delle NTA di PRG95 vigente	Intervento diretto
---	--------------------

#### Dimensionamento del lotto:

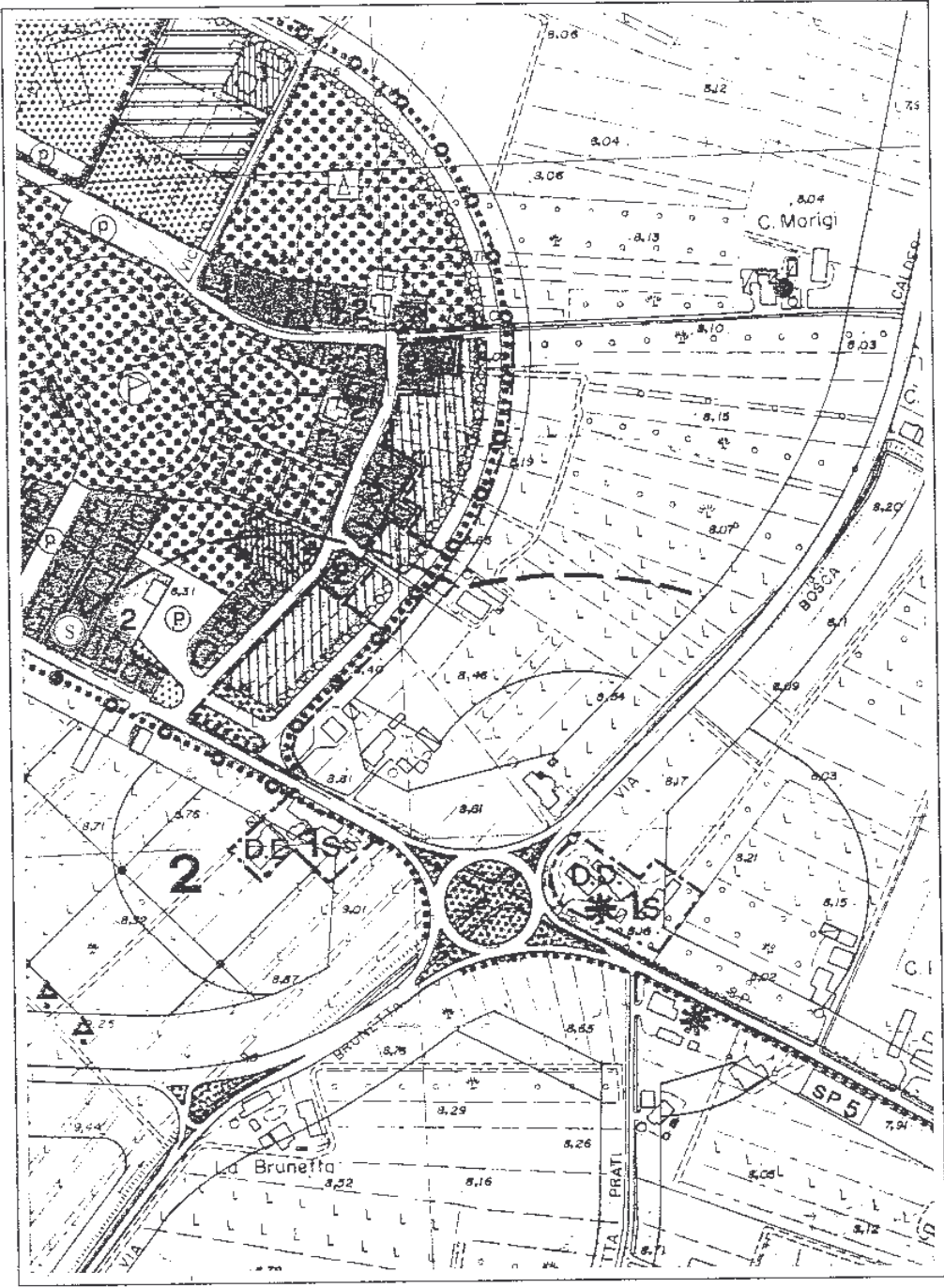
Superficie fondiaria: mq 1.971  
Superficie utile max:  $S_f \times 0,0,60 \text{ mq/mq} = \text{mq } 1.182,60$   
Abitanti insediabili teorici:  $S_u : 30 \text{ mq/ab} = \text{ab } 39$   
Superficie Standard Urbanistici:  $9 \text{ mq/ab} = \text{mq } 351$

#### Prescrizioni:

Intervento diretto soggetto alla disciplina specifica della Zona B1.1 - Zone urbane consolidate – Art. V.3 delle NTA di PRG vigente – e soggetto al reperimento della quota di 9 mq/ab di verde e parcheggio pubblico.



San Pancrazio Ovest  
B1.1 Via Molinaccio - Russi





## SCHEDA N. 18

### Tavola 10 – SAN PANCRAZIO OVEST –

#### Modalità attuative:

Nel rispetto della presente scheda e delle NTA di PRG95 vigente

Intervento diretto convenzionato

#### Dimensionamento dell'intervento:

Superficie Territoriale: mq 14.630  
Superficie utile max realizzabile: mq 1400,00  
Abitanti equivalenti = 46

#### Prescrizioni:

L'area di intervento, che si estende entro un'area precedentemente adibita ad allevamento avicolo, ubicata in adiacenza al centro urbano di S.Pancrazio, dovrà essere destinata al recupero per soli fini residenziali e/o attività compatibili con essa. L'intervento si attua nel rispetto della seguente normativa specifica:

$U_f = 0,20$

$H_{max} = 7,50 \text{ m}$

Distanza minima dai confini di proprietà e dai cigli stradali = 5,00 m

Distanza minima fra edifici = 10,00 m

$R_c_{max} = 40\%$

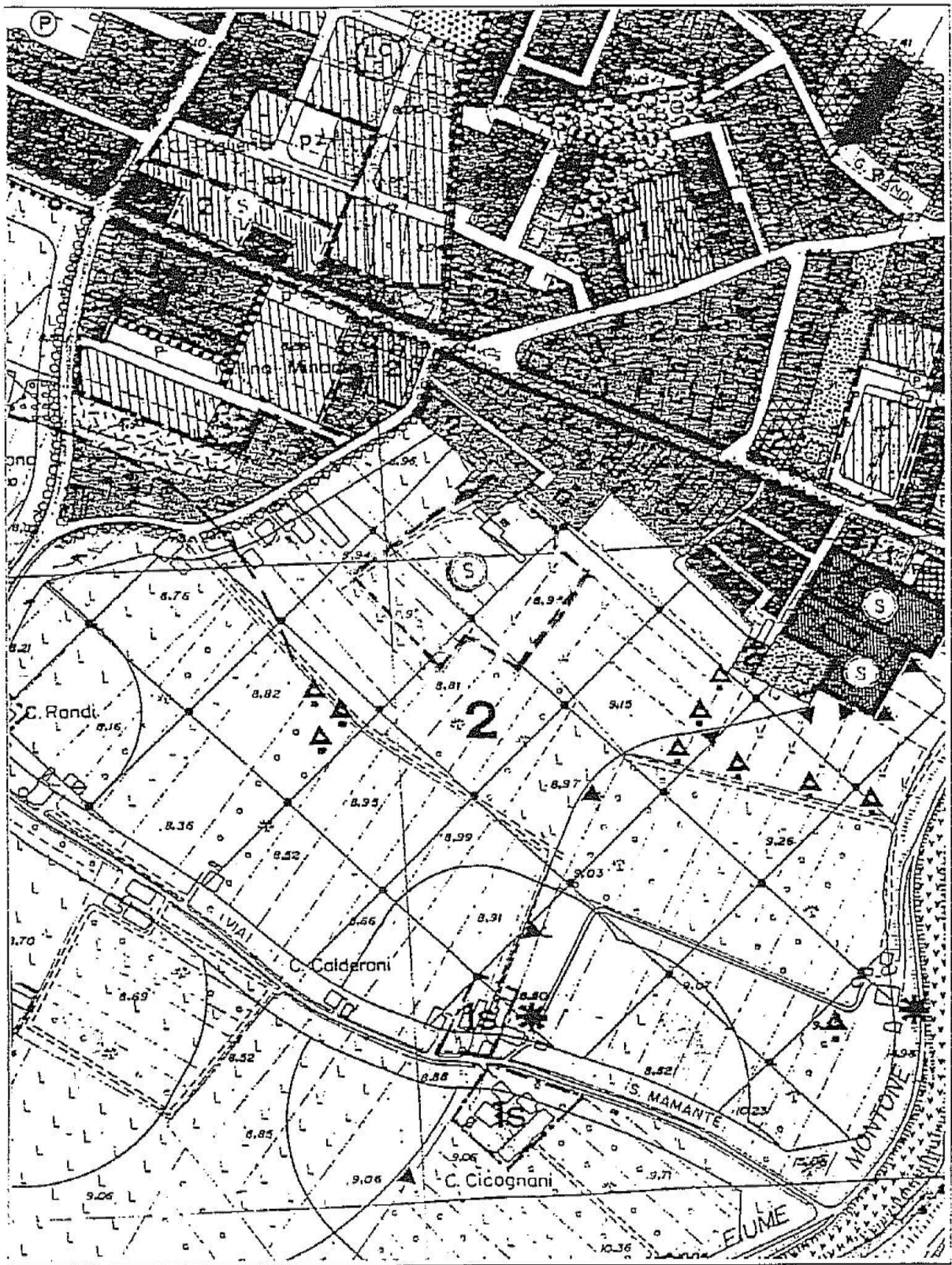
e di quanto previsto dalla normativa edilizia vigente - prevedendo la realizzazione di un agglomerato residenziale che adotti i principi progettuali della bioarchitettura, quali:

- ottimizzare il rapporto tra l'edificio ed il contesto nel quale viene inserito
- privilegiare la qualità della vita ed il benessere psico-fisico dell'uomo
- concepire edifici flessibili ad eventuali rimozioni, sostituzioni o integrazioni degli impianti, e a possibili ampliamenti o cambiamenti di destinazione d'uso
- prevedere un diffuso impiego di fonti energetiche rinnovabili
- utilizzare materiali e tecniche ecocompatibili.

Le opere di urbanizzazione necessarie all'attuazione sono:

- strade urbane a servizio dell'insediamento
- parcheggi pubblici e gli spazi di sosta nella misura complessiva di mq 5,00 per abitante convenzionale insediabile
- fognature e impianti di depurazione a servizio dell'insediamento
- sistema di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, del gas e del telefono
- pubblica illuminazione.

S. PANCRAZIO OVEST  
1^ TRAV. VIA EP. FARINI





## ANALISI ALLEGATE AL P.R.G.

Analisi del sistema insediativo urbano per isolati  
(n. 110 schede)

Analisi del sistema insediato del centro storico  
(n. 20 schede)

Analisi del patrimonio edilizio rurale presente al 1928  
(n. 229 schede, con cartografia in scala 1:10.000)

Censimento delle attività zootecniche  
(con cartografia in scala 1:10.000)

Analisi sullo stato d'attuazione del P.R.G. '84  
(quaderno in A3)

"La situazione demografica del Comune di Russi: previsioni al 1998 e al 2003"  
(elaborato dalla Soc. Genesis)

*N.B. Per le analisi sul verde si rinvia agli specifici elaborati del Piano di Settore del Verde elaborato dal Dott. Stignani*

## TAVOLE ALLEGATE ALLA RELAZIONE GEOLOGICA (P7) (elaborazione Soc. SINGEA)

1. Carta idromorfologica	scala 1:10.000
2. Carta della tessitura dei suoli	scala 1:10.000
3. Ubicazione indagini geognostiche	scala 1:25.000
4. Carta della ubicazione dei pozzi ad uso extradomestico	scala 1:10.000
5. Carta delle isobate della superficie freatica	scala 1:10.000
6. Carta della superficie piezometrica degli acquiferi profondi	scala 1:25.000
7. Carta del rischio idraulico	scala 1:25.000
8. Carta della vulnerabilità (DRASTIC)	scala 1:25.000