

# Comune di Castel Bolognese

## Provincia di Ravenna

### PRG 95

#### Variante Generale al PRG

VG al PRG adottata con Delibera di CC n. 57 del 23.09.1996  
VG al PRG approvata con Delibera di GP n. 1178 del 14.11.1997  
Variante Uno adottata con Delibera di CC n. 49 del 13.11.1999  
Variante Uno approvata con Delibera di GP n. 449 del 14.06.2000  
Variante Due adottata con Delibera di CC n. 13 del 20.03.2000  
Variante Due approvata con Delibera di CC n. 45 del 27.06.2000  
Variante Tre adottata con Delibera di CC n. 65 del 25.09.2000  
Variante Tre approvata con Delibera di CC n. 13 del 19.02.2001  
Variante Quattro adottata con Delibera di CC n. 52 del 29.08.2002  
Variante Quattro approvata con Delibera di CC n. 4 del 17.02.2003  
Variante Cinque adottata con Delibera di CC n. 3 del 10.02.2005  
Variante Cinque approvata con Delibera di CC n. 32 del 11.07.2005  
Variante Sei adottata con Delibera di CC n. 72 del 29.12.2006  
Variante Sei approvata con Delibera di CC n. 33 del 25.06.2007  
Variante Sette adottata con Delibera di CC n. 61 del 29.09.2008  
Variante Sette approvata con Delibera di CC n. del

## Norme Tecniche di Attuazione

A seguito dell'approvazione della Variante Sette

*Il Sindaco*  
**Silvano MORINI**

*Il Segretario Comunale*  
**Dott. Nicola LAROSA**

*Comune di Castel Bolognese*  
*Settore Gestione Territorio*  
**Geom. Mauro CAMANZI**

*Progettisti:*  
**Arch. Massimo GIANSTEFANI**

**Arch. Piergiorgio MONGIOJ**

Elaborato **B**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
DELLA VARIANTE GENERALE  
AL PIANO REGOLATORE GENERALE  
DEL COMUNE DI CASTEL BOLOGNESE (RA).**  
(A seguito dell'Approvazione della Variante Sette)

**TITOLO I  
DISPOSIZIONI GENERALI.**

**CAPO I  
GENERALITA'. 1**

- |  |   |
|--|---|
| Art. 1 - Applicazione del Piano.   | 1 |
| Art. 2 - Situazioni preesistenti in contrasto con le previsioni di zona. | 2 |
| Art. 3 - Rapporti con i Piani di scala superiore.                        | 3 |
| Art. 4 - Trasformazioni urbanistiche ed edilizie.                        | 4 |
| Art. 5 - Elaborati di Piano.   | 5 |

**CAPO II  
INDICI URBANISTICI  
PARAMETRI EDILIZI  
E CATEGORIE D'INTERVENTO. 6**

- |  |   |
|--|---|
| Art. 6 - Descrizione e computo degli indici urbanistici.   | 6 |
| 1) St = Superficie territoriale;                           | 6 |
| 2) Sf = Superficie fondiaria;                              | 6 |
| 3) S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria;   | 7 |
| 4) S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria; | 7 |
| 5) Sm = Superficie minima del lotto;                       | 8 |
| 6) It = Indice di fabbricabilità territoriale;             | 8 |
| 7) If = Indice di fabbricabilità fondiaria;                | 8 |
| 8) Ut = Indice di utilizzazione territoriale;              | 8 |
| 9) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria;                 | 8 |
| 10) Q = Rapporto di copertura;                             | 8 |
| 11) Sc = Superficie coperta di un edificio;                | 8 |
| 12) Sau = Superficie Agricola Utilizzata.                  | 9 |

Art. 7 - Descrizione e computo dei parametri edilizi.	9
1) Su = Superficie utile;	9
2) Sua = Superficie utile abitabile;	9
3) Snr = Superficie non residenziale;	9
4) Superficie complessiva;	10
5) V = Volume;	10
6) Hf = Altezza di ciascuna fronte;	11
7) H = Altezza del fabbricato;	11
8) Fronte;	11
9) Df = Distanza tra le fronti;	11
10) D = Distanze dai confini e dalle strade;	11
11) N = Numero dei piani;	12
12) Lm = Lunghezza massima delle fronti;	12
13) Spazi interni agli edifici;	12
14) Vl = Visuale libera;	13
15) Porticato.	13
16) SdV = Superficie di vendita	13
17) Sottotetti esistenti	13
Art. 8 - Applicazione degli indici urbanistici.	15
Art. 9 - Distanze tra edifici e degli edifici dai confini dell'area di pertinenza.	17
Art. 10 - Definizione degli interventi.	19
Art. 11 - Categorie d'intervento.	19
CAPO III	
ATTUAZIONE DEL PIANO.	20
Art. - 12 Modalità di attuazione del Piano.	20
Art. - 13 Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata.	22
Art - 14 Modalità di redazione dei Piani Particolareggiati.	24
Art - 15 Piano di Recupero.	27
Art. - 16 Progetto Unitario con Convenzione.	29
Art. - 17 Convenzione.	30
Art. - 18 Intervento edilizio diretto.	31
Art. - 19 Concessione edilizia onerosa.	31
Art. - 20 Concessione edilizia gratuita.	31
Art. - 21 Autorizzazione.	31
Art. - 22 Opere ed oneri di urbanizzazione.	32

TITOLO II	
DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO.	34
CAPO I	
USI DEL TERRITORIO.	34
Art. - 23 Divisione del territorio comunale in Zone.	34
Art. - 24 Garage e spazi per parcheggi privati e/o parcheggi pertinenziali a servizio delle attività.	37
CAPO II	
PIANO DELLE QUALITA' AMBIENTALI E DELLE TUTELE TERRITORIALI.	41
Art. 25 - Classificazione delle aree interessate e delle zone a vincolo speciale.	41
Art. 26 - 1) Zone ed elementi strutturanti la forma del territorio.	43
1.1) Zona di tutela generale del sistema collinare;	43
1.2) Zona di tutela fluviale e dei corsi d'acqua;	43
1.3) Zona di tutela dei corpi idrici;	45
1.4) Zone a potenziale instabilità di massa Zone caratterizzate da fenomeni di dissesto ed instabilità antichi;	46
1.5) Zone di rispetto delle scarpate;	48
1.6) Zone di tutela naturalistica caratterizzate da vallecole a fondo piatto;	49
1.7) Zone caratterizzate da fenomeni di dissesto ed instabilità recenti;	49
1.8) Zone stabili.	49
1.9) Zone sottoposte a salvaguardia dal Piano stralcio dell'Autorità di Bacino del Reno	52
1.10) Controllo degli apporti d'acqua	52
Art. 27 - 2) Zone di interesse storico, naturalistico ed ambientale.	54
2.1) Zone di tutela di elementi della "Centuriazione";	54
2.2) Zone di tutela delle aree boschive;	55
2.3) Zone a parco fluviale;	57
2.4) Viabilità storica.	58
2.5) Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale	59
2.6) Zone caratterizzate da dossi di ambito fluviale recente	61
2.6.a) Paleodossi di modesta entità	62
Art. 28 - 3) Zone a vincolo speciale.	63
3.1) Zone sismiche;	63
3.2) Sedi viarie e zone destinate alla viabilità extraurbana;	63

3.3) Sede ferroviaria e relativa zona di rispetto;	65
3.4) Zone cimiteriali;	65
3.5) Impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica;	66
3.6) Zone di rispetto dei metanodotti;	67
3.7) Zonizzazione acustica;	68
3.8) Zone di rispetto delle risorse idriche;	68
3.9) Zone di tutela dell'assetto urbano.	69
3.10) Zone a verde di tutela ambientale	70

### CAPO III

#### PIANO DEI SERVIZI

#### E DEL VERDE URBANO.

71

Art. 29 - Classificazione delle aree del Piano dei Servizi e del Verde Urbano.	71
Art. 29 bis – Standard pubblici	72
Art. 30 - 1) Zone per la mobilità ed il tempo libero.	74
1.1) Zone pubbliche per la viabilità urbana meccanizzata;	74
1.2) Spazi pubblici di sosta e parcheggio;	75
1.3) Zone destinate alla nuova viabilità integrata ed alberata;	75
1.4) Piano delle piste ciclabili in sede propria;	76
1.5) Percorsi pedonali;	76
1.6) Zone verdi per parchi e giardini pubblici;	77
1.7) Zone verdi attrezzate per il gioco e per lo sport.	77
Art. 31 - 2) Zone per attrezzature urbane.	79
2.1) Zone per attrezzature a servizio della collettività;	79
2.2) Zone per attrezzature tecniche e manutentive.	79

### CAPO IV

#### CLASSIFICAZIONE E REGIME EDIFICATORIO

#### DEL TERRITORIO.

80

Art. 32 - Classificazione delle Zone Territoriali.	80
Art. 33 - Zone a prevalente destinazione residenziale.	81
Art. 34 - Zone di carattere storico - artistico, di particolare pregio ambientale e culturale e Piano per il Centro Storico.	83
Art. 35 - Zone territoriali omogenee "A".	84
Art. 36 - Zone di completamento a prevalente destinazione residenziale.	91
Art. 37 - Zone territoriali omogenee "B1" e "B2"	92
Art. 38 - Zone residenziali in territorio agricolo "B3".	94
Art. 39 - Zone a parco privato "B4".	96
Art. 39 bis – Zone per servizi privati di uso pubblico	97

Art. 40 - Zone di espansione a prevalente destinazione residenziale.	98
1) Comparto C0;	99
2) Comparti C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C9;	99
3) Prescrizioni di Comparto.	100
Art. 41 - Zona a prevalente destinazione residenziale di espansione C8, soggetta ad intervento di Riqualificazione urbanistica.	102
Art. 42 - Zone a prevalente destinazione produttiva.	104
Art. 43 - Zone territoriali omogenee "D".	105
Art. 44 - Zone industriali ed artigianali di completamento "D1"	108
Art. 45 - Zone industriali ed artigianali già urbanizzate "D2".	113
Art. 46 - Zone industriali ed artigianali di espansione "D3".	114
Art. 47 - Zone miste artigianali, terziarie e residenziali "D4".	116
Art. - 48 - Zone per impianti ricreativi privati "D5".	118
Art. 48 bis - Zone per lo stoccaggio all'aperto di prodotti finiti "D6"	119
Art. 49 - Zone territoriali omogenee agricole "E".	122
Art. 50 - Destinazioni d'uso compatibili nelle Zone territoriali omogenee agricole "E".	125
Art. 51 - Edifici esistenti nelle Zone agricole.	129
1) Fabbricati che presentano le caratteristiche di bene culturale o di interesse storico - testimoniale;	129
2) Fabbricati destinati a funzioni agricole o connesse con l'uso agricolo:	130
2.1) Edifici con originaria funzione abitativa;	130
2.2) Edifici con originaria funzione non abitativa;	132
3) Fabbricati non destinati a funzioni agricole o connesse con l'uso agricolo:	133
3.1) Edifici con originaria funzione abitativa;	133
3.2) Edifici con originaria funzione non abitativa.	134
Art. 52 - Nuovi interventi di edilizia residenziale funzionale all'attività agricola e per servizi di tipo aziendale nelle Zone territoriali omogenee "E".	136
1) Determinazione della superficie d'intervento;	136
2) Parametri edilizi e modalità d'intervento.	137
Art. 53 - Nuovi interventi di tipo speciale nelle Zone territoriali omogenee "E".	141
Art. 54 - Materiali e modalità costruttive per gli interventi nelle Zone territoriali omogenee "E".	152

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
DELLA VARIANTE GENERALE  
AL PIANO REGOLATORE GENERALE  
DEL COMUNE DI CASTEL BOLOGNESE (RA).**  
*(A seguito dell'Approvazione della Variante Sette)*

TITOLO I  
DISPOSIZIONI GENERALI.

CAPO I  
GENERALITÀ.

*Art. 1*  
*Applicazione del Piano.*

La disciplina urbanistica del territorio comunale di Castel Bolognese viene regolata dalle presenti Norme Tecniche Attuative (N.T.A.), ai sensi della Legge Urbanistica 1150/42, della L. 167/62, della L. 865/71, della L. 10/77, della L.457/78, della L. 94/82, della L. 47/85, e della L.R. 47/78 e rispettive modifiche ed integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti e, in quanto compatibili, delle vigenti norme e regolamenti.

L'adozione della Variante Generale al Piano Regolatore Generale (V.G. al P.R.G.) comporta l'annullamento di tutte le precedenti previsioni urbanistiche che non siano state in essa espressamente recepite o che contrastino comunque con essa e con le presenti Norme.

Le edificazioni e le trasformazioni d'uso del territorio sono soggette, oltre che alla disciplina della presente VG al PRG, anche alle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio. In caso di contrasto prevalgono le ultime Norme approvate in ordine di tempo.

*Art. 2**Situazioni preesistenti in contrasto con le previsioni di zona.*

Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona previste dal P.R.G., anche se condonati ai sensi dell'Art. 31 della Legge 47/85 e di sue successive reiterazioni, modificazioni ed integrazioni, in mancanza di Piani Particolareggiati di Esecuzione, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti Norme; saranno comunque ammessi gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Restauro e risanamento conservativo; potrà inoltre essere concessa la loro demolizione senza ricostruzione.

Le Autorizzazioni e le Concessioni edilizie rilasciate, nonchè i Piani Particolareggiati convenzionati, approvati ed in corso di attuazione anteriormente alla data di adozione della V.G. al P.R.G., anche se in contrasto con le nuove previsioni, mantengono la loro validità (o seguono comunque il loro iter), purchè venga dato inizio ai lavori inderogabilmente entro un anno e siano terminati entro tre anni dalla data di inizio lavori.



*Art. 3**Rapporti con i Piani di scala superiore.*

La V.G. al P.R.G. è redatta ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente ed alle finalità, agli indirizzi e alle prescrizioni del Piano Territoriale Regionale, del Piano Infraregionale Provinciale e del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

*Art. 4**Trasformazioni urbanistiche ed edilizie.*

Ogni attività comportante trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale, previste dalla V.G. al P.R.G., partecipa agli oneri ad essa relativi (se ed in quanto dovuti) e l'esecuzione delle opere è subordinata al conseguimento di idoneo titolo abilitativo, di Permesso di costruire o Denuncia di Inizio di Attività (come previsto dal vigente Regolamento Edilizio) quando trattasi di interventi diversi dalla Attività edilizia libera o dalle altre opere non soggette a titolo abilitativo.

Le sole previsioni della V.G. al P.R.G. non conferiscono inoltre la possibilità di trasformazione edilizia o del suolo, ove le opere di urbanizzazione primaria, come definite al successivo Art. 6 Punto 3), manchino e/o siano inadeguate o non siano in corso o nei programmi di realizzazione da parte del Comune, a meno che i richiedenti le trasformazioni si impegnino, con apposito atto, a realizzarle e/o ad adeguarle a propria cura e spesa secondo le prescrizioni comunali e fornendo apposita garanzia fidejussoria.

*Art. 5**Elaborati di Piano.*

La V.G. al P.R.G. è costituita dai seguenti elaborati di progetto:

- Elab. A - Relazione Tecnica
- Elab. B - Norme Tecniche Attuative
- Elab. C - Disciplina d'uso del territorio
  - Tavv. da n. 1 a n. 12 - Scala 1:5.000
  - Tav. n. 13a e 13b - Scala 1:2.000
  - Tav. n. 14 - Scala 1:10.000 (*Autorità di Bacino*)
- Tav. n. 15 - Scala 1:10.000 (*Viabilità storica*)
- Tav. n. 16 – Scala 1:1.000 (*Piano del Centro Storico*)
- Elab. D - Censimento dei fabbricati in zona agricola
- Carta di sintesi
- Relazione geologica

Qualora vi fosse discordanza tra i vari elaborati del Piano, su tali elaborati, prevalgono comunque le prescrizioni delle presenti N.T.A.

Tra elaborati grafici in scala diversa hanno comunque la prevalenza quelli in scala di maggior dettaglio.

CAPO II  
INDICI URBANISTICI,  
PARAMETRI EDILIZI  
E CATEGORIE D'INTERVENTO.

*Art. 6*

*Descrizione e computo degli indici urbanistici.*

Le definizioni descritte nel presente Art. 6 e quelle descritte nel successivo Art. 7 sostituiscono integralmente quelle previste nell'Art. 3 del Regolamento Edilizio vigente.

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

**1) St = Superficie territoriale.**

Superficie, esplicitamente perimetrata nelle Tavole della V.G. al P.R.G. (sulla quale si applicano gli Indici di Fabbricabilità Territoriale, It, e di Utilizzazione Territoriale, Ut), nella quale il Piano si attua mediante Piani Urbanistici Attuativi (Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica e Privata), comprendente le aree pubbliche e di uso pubblico nella misura e nelle ubicazioni indicate, caso per caso, nelle Tavole della V.G. al P.R.G. e nelle presenti N.T.A. È quindi il complesso delle aree necessarie per opere di urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2) e della superficie fondiaria.

**2) Sf = Superficie fondiaria**

Per Superficie fondiaria (sulla quale si applicano gli Indici di Fabbricabilità Fondiaria, If, e di Utilizzazione Fondiaria, Uf) si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla Superficie territoriale St, deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1 e, quando richiesto, la superficie per opere di urbanizzazione secondaria S2.

La Superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo le unità minime di intervento.

In caso di intervento edilizio diretto la Superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nel Piano e delle aree per l'urbanizzazione secondaria e per quella primaria esclusivamente riferita agli spazi verdi e di parcheggio pubblico; sono fatte salve diverse indicazioni previste, caso per caso, per le singole zone.

### 3) S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Tale superficie, ai sensi della L. 847/64 e relative integrazioni e modificazioni, comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito dalla presente V.G. al P.R.G..

Tali aree sono destinate ad accogliere le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- *Strade e spazi di sosta e parcheggio*
- *Aree di verde pubblico attrezzato*
- *Fognature e reti per impianti di depurazione*
- *Sistema di distribuzione idrica*
- *Sistema di distribuzione dell'energia elettrica*
- *Sistema di distribuzione della forza motrice*
- *Sistema di distribuzione del gas*
- *Sistema di distribuzione della rete telefonica*
- *Pubblica illuminazione e arredo urbano*

Sono inoltre opere di urbanizzazione primaria gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento.

### 4) S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito dalla presente V.G. al P.R.G..

Tali aree saranno destinate ad accogliere le seguenti opere di urbanizzazione secondaria:

- *Asili nido e scuole materne*
- *Scuole dell'obbligo*
- *Mercati di quartiere*
- *Delegazioni comunali*
- *Chiese e relativi servizi integrati*
- *Centri civici e sociali*
- *Attrezzature culturali e sanitarie di quartiere*
- *Spazi pubblici a parco e per lo sport (con esclusione di palazzetti dello sport e di piscine coperte per attività competitive)*
- *Parcheggi pubblici*

### **5) $S_m$ = Superficie minima del lotto**

Per "Superficie minima del lotto" si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, in caso di intervento mediante Piano Urbanistico Attuativo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

### **6) $I_t$ = Indice di Fabbricabilità territoriale**

Esprime il rapporto tra il Volume ( $V$ ) massimo realizzabile e la Superficie territoriale ( $S_t$ ) della zona. Tale indice si applica in sede di strumenti urbanistici attuativi.

### **7) $I_f$ = Indice di Fabbricabilità fondiaria**

Esprime il Volume ( $V$ ) massimo, in metri cubi, costruibile per ogni metro quadro di Superficie fondiaria ( $S_f$ ).

### **8) $U_t$ = Indice di Utilizzazione territoriale**

Esprime la Superficie utile ( $S_u$ ) massima realizzabile per ogni metro quadro della Superficie territoriale ( $S_t$ ).

### **9) $U_f$ = Indice di Utilizzazione fondiaria**

Esprime la Superficie utile ( $S_u$ ) massima realizzabile, in metri quadri, per ogni metro quadro della Superficie fondiaria ( $S_f$ ).

### **10) $Q$ = Rapporto di copertura**

Per "Rapporto di copertura" si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria.

Deve essere misurata considerando per superficie fondiaria quella di cui al parametro  $S_f$  e per superficie coperta quella di seguito definita.

### **11) $S_c$ = Superficie coperta di un edificio**

Per "Superficie coperta di un edificio" si intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate, fuori terra e dentro terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali inclusi i porticati, ma escluse le parti aggettanti come balconi, pensiline, sporti di gronda e scale esterne a giorno.

## 12) Sau = Superficie Agricola Utilizzata

Per "Superficie Agricola Utilizzata" di ogni Unità poderale agricola si intende l'insieme delle superfici a seminativi, a prati e pascoli permanenti, a colture specializzate (frutteti, vigneti, ecc.), gli orti familiari, gli incolti produttivi (capezzagne, fossi); sono escluse le superfici a bosco e tutte le altre aree e tare produttive (calanchi, rocce affioranti, strade, fiumi, etc.).

Per le finalità edificatorie relative alle Zone territoriali omogenee "E", concorrono alla quantificazione della Sau totale anche le aree fisiche, dei tipi sopra non esclusi, ricadenti nelle zonizzazioni relative al Piano delle Qualità Ambientali e delle Tutele Territoriali di cui al Titolo II, Capo II delle presenti N.T.A.

All'interno di queste aree fisiche valgono comunque le prescrizioni di inedificabilità e/o le limitazioni edificatorie previste dal citato Piano

*Art. 7*

*Descrizione e computo dei parametri edilizi.*

### 1) Su = Superficie utile.

Per "Superficie utile" si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori terra ed entro terra, delimitate dal perimetro esterno delle murature, escludendo solamente le cantine, i servizi e le autorimesse se completamente interrato, le soffitte non abitabili, i porticati per la parte destinata ad uso pubblico o condominiale, i balconi e i loggiati aperti, i servizi tecnici e le scale esterne. Nel calcolo della Su di un fabbricato la superficie delle scale interne è computata una sola volta.

### 2) Sua = Superficie utile abitabile

Per "Superficie utile abitabile" si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sginci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; sono compresi gli spazi per armadi a muro.

### 3) Snr = Superficie non residenziale

Si intende la Superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio, quali logge, balconi, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni d'ingresso, porticati liberi (esclusi quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, etc., misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sginci e vani di porte e finestre.

Sono esclusi dal calcolo e, quindi non computabili nella Snr, i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto volume/superficie) inferiore a m 1,70.

#### **4) Superficie complessiva**

La superficie complessiva è data dalla somma della Superficie utile abitabile (Sua) e del 60% (sessanta per cento) della Superficie non residenziale (Snr).

#### **5) V = Volume**

La quota di calpestio del pavimento dei locali posti al piano terreno (o piano rialzato) degli edifici, deve essere prevista obbligatoriamente ad almeno cm. 20 oltre quella del marciapiede stradale o della mezzeria della strada dove non resistono marciapiedi. Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria relativa agli indici It e If, va computato, a vuoto per pieno, sommando i prodotti della Superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti (assumendo uno spessore convenzionale dei solai interpiano pari a Cm. 30), con esclusione del volume entroterra misurato a partire da cm. 20 sopra la quota del marciapiede stradale o della mezzeria della strada dove non esistono marciapiedi. Per l'ultimo piano o sottotetto fisicamente accessibile dell'edificio, l'altezza lorda si misura dal pavimento alla quota dell'intradosso della copertura. Se tale copertura è del tipo a falde, per il calcolo del volume si assume quello risultante dalla somma dei prodotti delle altezze medie di ogni singola falda per le superfici, in pianta, sottostanti ciascuna di esse.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili nei quali l'altezza interna media sia inferiore o uguale a m. 1.80 misurata quale rapporto tra volume e superficie sottostante riferiti a porzioni di tetto a falde contigue e che non presentino salti di quota nel loro sviluppo; sono esclusi i porticati o porzioni di essi di qualsiasi dimensione se pubblici o d'uso pubblico, gli spazi porticati ad uso privato aperti di altezza non superiore a quella del Piano terreno ed aventi una profondità massima di m 2,50, i balconi, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa degli ascensori, dei vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria.



## 6) $H_f$ = Altezza di ciascuna fronte.

A norma del Punto C.2 del D.M. 16.01.96, "per ogni fronte esterna l'altezza dei nuovi edifici è rappresentata dalla massima differenza di livello fra il piano di copertura più elevato ed il terreno, ovvero, ove esista, il piano stradale o del marciapiede nelle immediate vicinanze degli edifici stessi".

"Nel caso di copertura a tetto, detta altezza, va misurata dalla quota d'imposta della falda e, per falde con imposte a quote diverse, dalla quota d'imposta della più alta".

"Sono esclusi dal computo delle altezze gli eventuali torrini delle scale e degli ascensori"; sono altresì esclusi camini, canne fumarie, scarichi, antenne, parapetti e simili.

L'altezza delle fronti si calcola al fine dell'applicazione dei distacchi tra i fabbricati, al fine del calcolo dell'altezza del fabbricato (ai sensi del successivo punto) ed inoltre per l'applicazione del criterio di visuale libera.

## 7) $H$ = Altezza del fabbricato.

L'"Altezza del fabbricato" corrisponde a quella della sua fronte più alta, misurata secondo quanto specificato al precedente punto.

L'altezza del fabbricato così misurata serve per verificare la corrispondenza del progetto alla tipologia edilizia predeterminata, per ciascuna zona omogenea, dalle presenti N.T.A.

## 8) Fronte

Proiezione ortogonale sul piano verticale delle parti di facciate esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo.

## 9) $D_f$ = Distanza tra le fronti.

Per "Distanza tra le fronti" degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati. Nel caso di fronti non parallele deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta.

## 10) $D$ = Distanze dai confini e dalle strade.

Si intende per "Distanza dai confini o dalla strada" la distanza tra il contorno del fabbricato corrispondente alla proiezione in pianta del fabbricato stesso, escluso le sporgenze di cornici e balconi aperti fino ad una profondità minore o uguale a m 1,50, e la linea di confine o la strada.

A norma del Punto C.3 del D.M. 16.01.96, si intende per strada l'area di uso pubblico, aperta alla circolazione dei pedoni e dei veicoli, nonché lo spazio inedificabile non cintato aperto alla circolazione pedonale.

Si intende, altresì, per ciglio stradale la linea limite della sede stradale o dello spazio di cui al capoverso precedente e per sede stradale la superficie formata dalla carreggiata, dalle banchine e dai marciapiedi.

Tali distanze sono stabilite, caso per caso, dalle presenti N.T.A. come minimi assoluti, anche in rapporto all'altezza massima degli edifici.

### 11) **N = Numero dei piani.**

Per "Numero dei piani" si intende il numero dei piani fuori terra e entroterra ed il sottotetto se abitabile.

### 12) **Lm = Lunghezza massima delle fronti.**

Per "Lunghezza massima delle fronti" si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

### 13) **Spazi interni agli edifici.**

Per "Spazi interni agli edifici" si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una larghezza superiore ai tre quarti del perimetro, in particolare:

- a) **Patìo** - Spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con ortogonali minime non inferiori a m 6.00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4.00;
- b) **Chiostrina** - Spazio interno di superficie minima superiore a un ottavo di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20.00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3.00;
- c) **Cavedio** - Spazio interno, per la ventilazione dei bagni o dei locali di servizio, ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a mq 0.65 e sulla quale non si aprono luci e finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

#### **14) VL = Visuale libera.**

Rappresenta il rapporto fra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di proprietà, dai cigli stradali, dalle altre fronti dell'edificio e l'altezza delle fronti stesse.

#### **15) Porticato.**

Si intende per "Porticato" uno spazio coperto progettualmente funzionale con il fabbricato a cui è accorpato; detto spazio può avere una profondità massima di m 2.50 ed una altezza non superiore a quella del piano terreno.

Gli spazi coperti che non hanno tali requisiti vengono conteggiati ai fini del calcolo dell'indice di densità di fabbricazione fondiaria, If, e territoriale, It, e dell'indice di utilizzazione territoriale, Ut, e fondiaria, Uf.

#### **16) SdV = Superficie di vendita.**

La SdV di un esercizio commerciale è la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine ed altri arredi e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione della merce e collegati direttamente all'esercizio di vendita.

Non costituisce SdV quella dei locali destinati a magazzino, deposito, lavorazione, ufficio, servizi igienici, impianti tecnici ed altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti..

#### **17) Sottotetti esistenti.**

Negli edifici destinati prevalentemente a residenza è ammesso il recupero, per fini abitativi, dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della LR n. 11/98 nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili e senza la modifica delle altezze di gronda, di colmo e la pendenza delle falde.

Le superfici ammesse al cambio d'uso mediante interventi di "Ristrutturazione" (Cfr. Allegato al Regolamento Edilizio "Tipi degli interventi edilizi") assumono il valore di superfici utili, Su.

Tali interventi sono soggetti a Permesso di costruire e comportano la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione; in luogo della voce cessione aree per opere di urbanizzazione, è ammessa la monetizzazione delle stesse.

Questi interventi sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi privati pertinenziali (Cfr. Art. 24 delle presenti NTA); nella documentata impossibilità di tale

reperimento all'interno dell'edificio o della sua area di pertinenza, tali spazi possono essere individuati anche in aree adiacenti o limitrofe; nel caso in cui ciò non si rendesse possibile, l'intervento è consentito previo il pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione di cui al precedente comma tre.

L'intervento deve essere caratterizzata dal rispetto dei seguenti parametri:

- altezza interna utile media dei locali adibiti ad abitazione = m 2,40;
- altezza interna utile media dei locali adibiti a servizio (corridoi e disimpegno, bagni, ripostigli, etc) = m 2,20;
- l'altezza interna utile media si calcola quale quoziente tra il volume utile interno della parte di sottotetto la cui altezza interna sia comunque superiore a m 1,80 e la relativa misura della superficie sottostante.

Ulteriori parametri, prescrizioni e/o deroghe sono precisate nella LR n. 11/98 e sue circolari applicative.

*Art. 8**Applicazione degli indici urbanistici.*

a) - ***Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione territoriale, It e Ut***, si applicano nei Piani Particolareggiati di Attuazione, nei casi cioè ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo. Tali indici sono applicati nelle zone di espansione residenziale ed industriale.

b) - ***Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria If e Uf***, si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di Piani Particolareggiati o di lottizzazioni approvate, sia nel caso di edificazione in zone che non richiedano l'intervento urbanistico preventivo.

Gli indici di fabbricabilità ed utilizzazione fondiaria If e Uf, specificano rispettivamente i volumi e le superfici costruibili su ciascun lotto.

Nel caso di edificazione successiva all'approvazione di un Piano Particolareggiato di Attuazione, dovrà essere indicata per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricabilità fondiaria sui lotti stessi in modo che la cubatura risultante dalla superficie dei lotti e dei gruppi di lotti, non risulti superiore alla cubatura risultante dalla applicazione degli indici territoriali alla superficie totale dell'intera zona interessata dal Piano Particolareggiato.

c) - Nel caso di intervento diretto, la superficie Sf corrisponde alla superficie del lotto al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi alle strade di uso pubblico indicate nelle Tavole del P.R.G..

La utilizzazione degli indici urbanistici ed edilizi (If, It, Uf, Ut) in relazione ad una determinata superficie (St, Sf), per la quale sono previsti, preclude ogni successiva richiesta di edificazione (salvo la demolizione con ricostruzione) per la medesima superficie, indipendentemente da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà.

Tali superfici devono essere gravate da un vincolo di inutilizzabilità edilizia, nei modi e nelle forme di legge.

In entrambi i modi di intervento previsti, la superficie minima d'intervento, fissata dalle presenti norme nelle varie zone, può essere costituita anche da più proprietà, nel qual caso il rilascio dell'approvazione del piano attuativo o degli idonei titoli abilitativi sarà subordinata alla stipula, tra i proprietari interessati, di apposita convenzione da trascriversi alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Ai fini dell'applicazione degli indici vanno computate le superfici utili delle superfici esistenti asservendo ad esse l'area corrispondente applicando gli indici di zona

di pertinenza; non si possono comunque utilizzare aree fondiarie già interamente computate per costruzioni precedenti e successivamente frazionate.

Non è ammesso asservire aree aventi diversa destinazione di zona.

*Art. 9**Distanze tra edifici e degli edifici dai confini dell'area di pertinenza.*

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse Zone territoriali omogenee sono stabilite come segue.

1) Zone A) e tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente: per le operazioni di manutenzione, di risanamento conservativo e per gli eventuali interventi di ristrutturazione (compresi quelli assimilabili alla demolizione con ricostruzione in forma fedele), le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto (nelle Zone omogenee A e in relazione agli edifici sottoposti a vincolo di conservazione) di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

2) Nuove edificazioni (comprese le sopraelevazioni e gli ampliamenti) ricadenti in altre Zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, indipendentemente dalla circostanza che una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata e che tale parete sia quella del nuovo edificio o dell'edificio preesistente. Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente, salvo il caso in cui le porzioni che si fronteggiano siano entrambe prive di aperture. Nel caso di pareti antistanti di cui almeno una sia finestrata, fermo restando l'obbligo di prevedere la distanza minima di 10 m. tra di loro, queste devono collocarsi, quando una delle due è più alta di 10 m. e indipendentemente dallo sviluppo del loro fronteggiarsi, ad una distanza pari all'altezza della parete più alta, almeno per la porzione eccedente l'altezza di 10 m.

Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti fronteggianti di un medesimo edificio, salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscono rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro larghezza.

Nel caso in cui le pareti di edifici antistanti siano entrambe "cieche", la distanza minima da rispettare può essere ridotta a m. 6,00.

Tutti i distacchi come sopra determinati sono ammissibili purchè chiusi alla pubblica circolazione di veicoli e/o di pedoni; in caso contrario essi vanno computati come distanze tra fabbricati fra i quali siano interposte strade.

3) Le distanze minime tra fabbricati – tra i quali siano interposte strade destinate al traffico pedonale e dei veicoli (con la sola esclusione di aree private non aperte alla pubblica circolazione) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7,00;
- m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00;
- m. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15,00.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani

particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche all'interno dei quali gli edifici devono comunque sempre rispettare la distanza minima di m. 5,00 (elevati a m. 10,00 nelle zone di espansione artigianale e industriale) dal confine su strada.

All'interno del perimetro dei centri edificati la distanza dal confine su strada può essere inferiore a quanto sopra stabilito (sempre e comunque nel rispetto della distanza minima di m. 10,00 dagli edifici fronteggianti e qualunque sia la larghezza della strada) fino al limite dell'allineamento con gli edifici preesistenti se ed in quanto sia rilevabile la presenza di un preciso allineamento degli edifici preesistenti medesimi.

All'esterno del perimetro dei centri edificati, con esclusione delle zone residenziali in territorio agricolo, per la distanza dal confine su strada vale quanto previsto all'Art. 28, Punto 3.2).

A norma del Punto C.3 del DM 16.01.96, le distanze minime sopra previste dovranno essere idoneamente incrementate qualora lo richiedano le prescrizioni di tale Punto.

Ove le Tavole di Piano indichino graficamente la fascia di rispetto stradale, questa rappresenta, comunque, il limite dell'edificabilità.

- 4) Le distanze dai confini di proprietà, ad esclusione di quanto previsto al Punto 1) del presente articolo, non dovranno essere inferiori a m. 5,00. La costruzione sui confini è ammessa a condizione che esista un accordo in tal senso tra i proprietari confinanti regolarmente registrato e trascritto. E' ammessa la costruzione a contatto con le pareti cieche di edifici preesistenti costruiti a confine e limitatamente alla estensione di dette pareti. E' sempre ammessa l'edificazione sul confine (o a distanza inferiore a m. 5,00 da quest'ultimo) per fabbricati, ambienti e/o volumi accessibili o parti di essi totalmente interrati, intendendo per tali quelle che non emergono dalla quota del terreno libero circostante. Non sono considerati per il computo delle distanze dai confini (art. 878 del Codice Civile) i cordoli, i marciapiedi, i percorsi pedonali, le guide lastricate per l'accesso ai posti auto o garages collocati fuori ed entro terra, le pavimentazioni esterne di cortili o giardini, i parapetti, ecc., i muri di recinzione e ogni altro muro isolato che non abbia altezza superiore ai tre metri.
- 5) Nelle aree oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate la distanza degli edifici dai confini interni all'area o da altre aree contermini non dovrà essere mai inferiore a m. 5,00 ed è ammessa la costruzione sul confine coi limiti previsti precedentemente. Distanze inferiori (nel rispetto di quanto previsto ai Punti precedenti del presente articolo) sono ammesse se preventivamente stabilite dagli elaborati dei piani particolareggiati.
- 6) La presente VG al PRG non contempla obblighi di rispetto di specifiche distanze da limiti e/o confini di Zona (con l'esclusione del caso in cui sia presente una zona sottoposta a vincoli urbanistici preordinati all'esproprio e/o zona con destinazione pubblica da cui si deve rispettare, per l'edificazione, la distanza minima di m. 5,00). Nel caso in cui i limiti di zona coincidono con confini di proprietà, per le distanze si applica quanto previsto in precedenza.
- 7) Fermo restando l'obbligo del rispetto delle distanze dagli altri confini di proprietà o dagli edifici esistenti confinanti, a condizione che non arrechino pregiudizio alla



viabilità e una volta acquisito il parere dell'ente proprietario della strada sulla quale si affacciano, la realizzazione di pensiline con le caratteristiche di "pertinenza stradale" (a protezione cioè di aree di servizio per la distribuzione dei carburanti, di aree di sosta ed attesa degli autobus, della sosta di cicli e motocicli, di stazioni ferroviarie e/o di autocorriere, e simili) non è soggetta all'obbligo del rispetto delle distanze previste ai punti precedenti nei confronti delle sedi stradali stesse.

*Art. 10*

*Definizione degli interventi.*

*(omissis)*

*Si veda invece: Allegato al Regolamento Edilizio – "Modalità degli interventi edilizi".*

*Art. 11*

*Categorie d'intervento.*

*(omissis)*

*Si veda invece: Allegato al Regolamento Edilizio – "Tipi degli interventi edilizi" e, in relazione alla Variazione della Destinazione d'uso, si veda l'Art. 28 del Regolamento Edilizio; per gli Standard pubblici si veda l'Art. 29 bis delle presenti NTA.*

***Variazione della Destinazione d'uso.***

Definizioni, caratteristiche, titoli abilitativi, ecc., sono contemplati nell'Art. 28 del Regolamento Edilizio.

Il mutamento d'uso, connesso o meno a trasformazioni fisiche, che comporti aumento del carico urbanistico, deve essere subordinato al contemporaneo ed integrale reperimento degli standard urbanistici previsti dalla VG al PRG oppure, relativamente alle sole Zone Omogenee "A", "B", e "D1" ed ancora le Zone "E", in questo caso limitatamente agli interventi su edifici non funzionali all'attività agricola, alla loro quantificazione e monetizzazione, destinando le somme ricavate all'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi.

## CAPO III ATTUAZIONE DEL PIANO

### *Art. 12*

#### *Modalità di attuazione del Piano.*

La presente V.G. al P.R.G. si attua attraverso interventi urbanistici preventivi, progetti unitari con convenzione e interventi edilizi diretti, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente e delle prescrizioni grafiche e normative di Piano.

#### **Intervento urbanistico preventivo.**

Nelle zone ove è previsto l'intervento urbanistico preventivo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato di Attuazione, secondo norme e procedure previste dalla legislazione nazionale e regionale.

L'intervento urbanistico preventivo si articola nei seguenti piani attuativi: - **Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica** di cui all'Art. 13 della Legge 1150/42 e agli Art. 20, 21 e 22 della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni; - **Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP)** di cui all'Art. 23 della L.R. 47/78, previa precisa individuazione delle zone nelle cartografie della V.G. al P.R.G.; - **Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata**; - **Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica e Privata** (da realizzarsi nell'ambito delle Zone di Recupero individuate ai sensi dell'Art. 27 della L. 457/78 e dell'Art. 44 della L.R. 47/78 e loro successive modifiche ed integrazioni), regolati dal Titolo IV della L. 457/78; - **Piani delle aree da destinare agli Insediamenti Produttivi (PIP)** di cui all'Art. 24 della L.R.47/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

L'intervento urbanistico preventivo è richiesto nelle seguenti zone:

- *zone territoriali omogenee "C" (zone di espansione a prevalente destinazione residenziale),*
- *zone territoriali omogenee "D3" (zone artigianali e industriali di espansione)*
- *e zone territoriali omogenee "D4" (zone miste artigianali, terziarie e residenziali).*

In sede di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, il Consiglio Comunale può apportare rettifiche non sostanziali delle perimetrazioni delle zone e delle aree; tali rettifiche possono avvenire tramite lo scorporo dal perimetro d'intervento di aree di stretta pertinenza di edifici e di impianti esistenti 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. Le aree così scorporate dovranno essere utilizzate ad usi agricoli o di verde privato, mentre per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria,

Restauro e Risanamento Conservativo, Ripristino Tipologico, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione senza Ricostruzione.

### **Progetto Unitario con Convenzione.**

Con specifica perimetrazione le planimetrie della V.G. al P.R.G. indicano zone residenziali, terziarie, produttive o miste soggette ad intervento diretto previa redazione di un Progetto Unitario e relativa Convenzione da approvarsi preventivamente alla richiesta dei singoli permessi di costruire.

Ferma restando la preventiva stipula della Convenzione, quando il Progetto Unitario presenti elaborati e livelli di dettaglio e completezza analoghi a quelli “definitivi” o “esecutivi” per gli edifici e per le opere di urbanizzazione, esso può essere oggetto di contestuale approvazione e rilascio del/dei permessi di costruire.

### **Intervento edilizio diretto.**

In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il Piano urbanistico preventivo e in quelle già disciplinate da Piani urbanistici preventivi approvati e convenzionati e/o da Progetti unitari approvati, la V.G. al P.R.G. si attua mediante l'intervento edilizio diretto, purchè le opere di urbanizzazione primaria siano esistenti ed adeguate.

In particolare nelle zone territoriali omogenee "A", come previsto dal Piano per il Centro Storico, la V.G. al P.R.G. si attua attraverso: l'Intervento edilizio diretto, i Piani di Recupero pubblici o privati, i Piani Particolareggiati pubblici o privati.

*Art. 13**Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata.*

Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata è regolamentato dall' Art. 25 della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il Piano Particolareggiato deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole della presente V.G. al P.R.G., nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti N.T.A.

L'approvazione dei Piani Particolareggiati è inoltre subordinata, in base alla L. 765/67, anche alla stipula fra il Comune e le proprietà interessate della relativa Convenzione.

Il Comune, con Deliberazione del Consiglio Comunale, invita o autorizza i proprietari delle aree comprese nei perimetri fissati a presentare il Piano Particolareggiato.

Qualora non vi sia accordo fra tutti i proprietari interessati per la presentazione del progetto del Piano Particolareggiato, tale progetto potrà essere presentato, con la procedura di cui all'Art. 23 della l. 1150/42, dai proprietari, o aventi titolo, rappresentanti almeno il 75% delle aree comprese nel perimetro del Piano Particolareggiato.

Se, entro il termine stabilito dal Comune, i proprietari o gli aventi titolo non provvedono a presentare il Piano nonché lo schema di Convenzione da stipularsi con il Comune, il Comune stesso può procedere (eventualmente dopo l'inutile decorso di un secondo termine fissato), predisponendo un Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica e/o attraverso l'esproprio.

Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, 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, nei casi previsti dall'Art. 3 della L.R. 46/88, così come modificato dall'Art. 15 della L.R. 6/95, alla Provincia.

La Provincia, entro il termine perentorio di 60 giorni dalla data del ricevimento, formula osservazioni, alle quali il Comune è tenuto, in sede di approvazione, ad adeguarsi ovvero ad esprimersi con motivazioni puntuali e circostanziate. Trascorso tale termine lo strumento urbanistico attuativo si considera valutato positivamente dalla Provincia.

Chiunque può presentare osservazioni al Piano stesso entro e non oltre 30 giorni dal compiuto deposito presso la Segreteria comunale. I proprietari direttamente

interessati possono presentare opposizioni al Piano entro e non oltre 30 giorni dal compiuto deposito.

Decorso tale termine il Consiglio Comunale procede ai successivi adempimenti, sentito il parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio. La Delibera di approvazione diviene esecutiva ai sensi dell'Art. 59 della L. 62/53. Con la medesima Delibera il Consiglio Comunale decide sulle osservazioni e sulle opposizioni.

*Art. 14**Modalità di redazione dei Piani Particolareggiati.*

I Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica e Privata sono formati dai seguenti elementi:

**A) Elaborati tecnici allegati.**

- A.1)** - Schema di Convenzione ai sensi dell'Art. 22 della L.R. 47/78 e sue successive modificazioni ed integrazioni, se il Piano Particolareggiato è d'Iniziativa Pubblica, ed ai sensi dell'Art. 25 della medesima Legge, se di Iniziativa Privata; tale Schema, oltre a quanto previsto all'Art. 17 delle presenti N.T.A., deve comprendere l'indicazione dell'entità dell'intervento dimensionato in Superficie territoriale, il Volume e la Superficie Utile edificabile relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste, nonché il numero degli abitanti o degli addetti insediabili, con la quantificazione e delimitazione degli standard urbanistici e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
- A.2)** - Stralcio planimetrico dello strumento urbanistico vigente con relative destinazioni d'uso e che riporti, inoltre, evidenziati i limiti di proprietà nella stessa scala delle planimetrie della V.G. al P.R.G.;
- A.3)** - Stralcio delle N.T.A. relative alla Zona in oggetto;
- A.4)** - Estratto e Certificato catastale con l'indicazione dei limiti di proprietà e dei terreni inclusi nel perimetro del Comparto attuativo con indicate le relative superfici (in scala 1:1000 o 1:2000), nonché l'elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica, l'elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- A.5)** - Relazione geologica ed analisi geotecnica con riferimenti alla Relazione geologica allegata alla V.G. al P.R.G.;
- A.6)** - Stato di fatto planimetrico, alla scala 1:500, contenente:
- *Piano quotato del terreno con almeno un caposaldo di riferimento;*
  - *Costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti;*
  - *Rilievo del verde esistente con indicazione delle essenze;*
  - *Elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù;*
  - *Viabilità e toponomastica;*
  - *Altri eventuali vincoli;*
- A.7)** - Documentazione fotografica con indicazioni dei punti di vista;

**A.8)** - Dichiarazione del Sindaco sull'assenza o presenza di particolari vincoli urbanistico - ambientali, ai sensi dell'Art. 49, Punto p) della L.R. 47/78 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

**B) Elaborati tecnici di Progetto.**

**B.1)** - Planimetrie di Progetto, in scala 1:500, in cui siano indicati e debitamente quotati:

- *Numeraçione dei lotti o delle aree di pertinenza degli edifici da realizzare con indicazione delle relative destinazioni d'uso e delle tipologie degli edifici;*
- *Strade e piazze;*
- *Spazi di verde attrezzato (pubblico, privato, condominiale)*
- *Spazi per i servizi pubblici;*
- *Spazi pubblici per sosta e parcheggio;*
- *Schema degli impianti tecnici, quali: acquedotto, gas, fognatura, impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica;*
- *Progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica*
- *Ubicazione delle cabine necessarie alle reti tecnologiche;*
- *Modalità degli allacciamenti alle reti tecnologiche esistenti;*

**B.2)** - Sezioni e profili altimetrici, in scala 1:500, con indicazione delle tipologie edilizie, delle altezze degli edifici, delle distanze dai confini;

**B.3)** - Sezioni e profili delle strade da realizzare all'interno del Piano Particolareggiato;

**B.4)** - Schemi di arredo urbano con individuazione delle caratteristiche e delle loro collocazioni.

**B.5)** - Tabella dei dati di progetto, nella quale devono essere indicati:

- *La Superficie territoriale, St;*
- *La Superficie fondiaria, Sf;*
- *Gli indici di Utilizzazione territoriale, It, e fondiaria, Uf;*
- *Il Volume, V, edificabile;*
- *La Superficie Utile, Su, edificabile;*
- *La Superficie delle aree pubbliche;*
- *La Percentuale di tutte le superfici edificabili distinte per destinazione d'uso.*

**B.6)** - Norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del Piano Particolareggiato, nelle quali saranno contenute le prescrizioni sull'uso dei materiali, le coperture, le recinzioni, le essenze arboree, etc.

**B.7)** - Relazione illustrativa del Progetto contenente, fra l'altro, le modalità in cui saranno attuate e coordinate l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle edificazioni;

**B.8)** - Relazione sulla previsione di massima della spesa occorrente per le sistemazioni generali occorrenti per la realizzazione del Piano.

Per i Piani PEEP e per i Piani PIP sono richiesti esclusivamente gli elementi di cui all'Art. 4 della L. 167/62 e all'Art. 27, Quarto comma, della L. 865/71.

I Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica, i PEEP, i PIP ed i Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica saranno costituiti, oltre che da quelli stabiliti dalla Legislazione statale, dagli elaborati di cui sopra, con la possibilità di escludere i punti A.6), A.7) e A.8).



*Art. 15**Piano di Recupero.*

Nell'ambito delle Zone di Recupero sono individuati immobili, complessi edilizi ed aree per i quali è possibile la formazione dei Piani di Recupero, ai sensi del Titolo IV della L. 457/78.

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 della presente V.G. al P.R.G., nonché le norme relative al Piano del Centro Storico.

I Piani di Recupero relativi alle Zone territoriali omogenee "A" non possono in ogni caso prevedere incrementi del Volume esistente.

La normativa, nell'ambito delle Zone di Recupero e dei Piani di Recupero, fa riferimento a quanto disposto dal Titolo IV della L. 457/78 e delle LL.RR. 47/78 e 23/80 e loro successive modificazioni ed integrazioni.

Le proposte presentate dai proprietari sono esaminate dal Consiglio Comunale che, con apposita Deliberazione, autorizza la redazione del progetto di Piano.

Il Progetto di Piano è adottato, con Deliberazione del Consiglio Comunale, unitamente allo schema di Convenzione da stipularsi con il Comune.

Prima della sua approvazione da parte del Consiglio Comunale, il Piano viene depositato per 30 giorni consecutivi presso la Segreteria del Comune, ove chiunque potrà prenderne visione. Il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune e pubblicato sulla stampa locale.

Chiunque può presentare osservazioni al Piano stesso entro e non oltre 30 giorni dal compiuto deposito presso la Segreteria comunale. I proprietari direttamente interessati possono presentare, entro lo stesso termine, le opposizioni al Piano stesso.

Decorso tale termine il Consiglio Comunale procede ai successivi adempimenti, sentito il parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.

La Delibera di approvazione diviene esecutiva ai sensi dell'Art. 59 della L. 62/53.

Con la medesima Delibera il Consiglio Comunale decide sulle osservazioni e sulle opposizioni.

Copia della Delibera di approvazione e della relativa Convenzione viene inviata ai proprietari che hanno, dalla data di ricevimento, sei mesi di tempo per la stipula della Convenzione; trascorso tale termine il Piano è da intendersi decaduto.

*Art. 16**Progetto Unitario con Convenzione.*

Il Progetto Unitario definisce i modi di utilizzo delle aree interne al suo perimetro con indicazione:

- *delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare direttamente dal privato come stabilito per ciascuna Zona e comunque in misura non inferiore a quanto stabilito dalla legislazione vigente;*
- *delle modalità di attuazione di dette opere di urbanizzazione;*
- *delle destinazioni d'uso; - della sistemazione delle aree e dei percorsi;*
- *delle tipologie.*

Le eventuali indicazioni cartografiche delle aree destinate all'uso pubblico e da cedere all'Amministrazione Comunale dovranno essere quantitativamente rispettate; la loro collocazione, distribuzione ed articolazione potranno essere oggetto di modifiche in sede di redazione del Progetto Unitario, comunque nel rispetto del disegno della maglia urbanistica.

Il Progetto Unitario è accompagnato da una Convenzione con il Comune in relazione al tipo degli impegni previsti.

Il Progetto Unitario è presentato da uno o più proprietari delle aree ed è approvato, previo parere degli uffici competenti e della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, con Deliberazione della Giunta Municipale che diviene esecutiva ai sensi della L. 62/53.

Il Progetto Unitario si attua successivamente attraverso gli idonei titoli abilitativi.

Qualora esso presenti un livello adeguato di dettaglio, può essere oggetto di un unico permesso di costruire, previa stipula della Convenzione con il Comune.

In tal caso le successive eventuali Varianti in corso d'opera seguono l'iter ordinario previsto per i titoli abilitativi.

Nel caso in cui il Progetto Unitario sia completo dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, il relativo permesso di costruire dovrà essere rilasciato sulla base di tali elaborati e dei pareri già acquisiti.

*Art. 17**Convenzione.*

La Convenzione, da stipularsi con Atto Registrato e trascritto tra i proprietari o gli aventi titolo ed il Comune prima dell'approvazione definitiva, è dovuta per gli Interventi urbanistici preventivi e per i Progetti unitari.

La Convenzione può essere unica (Convenzione generale) o articolata (Convenzione stralcio) in relazione agli stralci di attuazione eventualmente previsti per i Piani.

La Convenzione deve prevedere:

- la cessione gratuita, entro i termini stabiliti dal Piano, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'assunzione, a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti i Comparti previsti; 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;
- gli elementi progettuali di massima delle opere da realizzare, la suddivisione in lotti delle aree edificabili, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di urbanizzazione secondaria, relativa all'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; ovvero la possibilità di realizzare direttamente opere di urbanizzazione di interesse generale, afferenti il Comparto, a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- i tempi di realizzazione degli stralci di intervento, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione generale;
- le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella Convenzione generale;
- l'eventuale cessione di aree per interventi residenziali pubblici e/o di iniziativa pubblica.

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. 457/78.

*Art. 18**Intervento edilizio diretto.*

In tutte le zone del territorio comunale, dove non sia prescritto l'Intervento urbanistico preventivo o il Progetto unitario, e in quelle disciplinate da Piani urbanistici preventivi approvati e convenzionati e/o da Progetti unitari approvati, la V.G. al P.R.G. si attua, purchè le opere di urbanizzazione primaria siano esistenti ed adeguate così come indicato all'Art. 4 delle presenti N.T.A., mediante l'Intervento edilizio diretto subordinato al rilascio di: "Permesso di costruire" nei casi diversi dalla "Attività edilizia libera", dalle "Altre opere non soggette a titolo abilitativo" e dagli "Interventi soggetti a Denuncia di Inizio di Attività obbligatoria" (come definiti negli articoli relativi del vigente Regolamento Edilizio).

Nelle Zone territoriali omogenee "A", al di fuori delle Zone di Recupero, è previsto unicamente l'Intervento edilizio diretto su Unità Minime di Intervento corrispondenti alle unità edilizie così come individuate in cartografia per gli interventi ammessi nella sottozona A1 ed alle unità funzionali per tutte le altre categorie di intervento ammesse nelle altre zone.

L'Intervento edilizio diretto può essere effettuato sia da operatori pubblici, sia da privati alle condizioni prescritte dalle presenti Norme e dal Regolamento Edilizio vigente.

*Art. 19**Concessione edilizia onerosa.**(omissis)**Si veda invece: Art. 13 del Regolamento Edilizio – "Interventi soggetti a permesso di costruire".**Art. 20**Concessione edilizia gratuita.**(omissis)**Si veda invece: Art. 13 del Regolamento Edilizio – "Interventi soggetti a permesso di costruire".**Art. 21**Autorizzazione.**(omissis)*

## Art. 22

*Opere ed oneri di urbanizzazione (anche ai fini dell'Art. 5 della L. 10/77).*

All'interno delle aree per servizi pubblici, che costituiscono gli standard urbanistici, anche in relazione a quanto indicato all'Art. 6, Punti 3) e 4), sono opere di urbanizzazione primaria quelle sottoelencate:

- *le strade urbane a servizio dell'insediamento e/o dell'ambito urbano circostante; - il verde pubblico attrezzato nella misura di mq 12,00 per abitante convenzionale insediabile (Cfr. Art. 13 della Legge 47/78);*
- *gli spazi di sosta e i parcheggi pubblici nella misura complessiva di mq 3,00 per abitante convenzionale insediabile (Cfr. Art. 13 della Legge 47/78);*
- *le fognature e gli impianti di depurazione;*
- *il sistema di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, della forza motrice, del gas e del telefono;*
- *la pubblica illuminazione;*
- *l'arredo urbano;*
- *gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio degli insediamenti.*

Le opere di urbanizzazione primaria sono realizzate dal soggetto attuatore a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, ferma restando la cessione gratuita dell'area.

Costituiscono opere di urbanizzazione secondaria, quelle sottoelencate:

- *la viabilità di interesse generale;*
- *gli asili nido, le scuole materne, le scuole dell'obbligo nella misura complessiva di mq 6,00 per abitante convenzionale insediabile (Cfr. Art. 13 della Legge 47/78);*
- *i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere nella misura di mq 2,80 per abitante convenzionale insediabile (Cfr. Art. 13 della Legge 47/78);*
- *le chiese e relativi servizi integrati, compresi gli altri edifici per servizi religiosi, nella misura di mq 1,20 per abitante convenzionale insediabile (Cfr. Art. 13 della Legge 47/78);*
- *gli spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport (con esclusione di palazzetti dello sport e di piscine coperte per attività competitive);*
- *i parcheggi pubblici.*

Le opere di urbanizzazione sono soggette a rilascio di Permesso di costruire esonerato anche dal contributo di costruzione in riferimento a quelle di urbanizzazione primaria e, in riferimento a quelle di urbanizzazione secondaria, solo se ricadenti nella casistica di cui all'Art. 32 del Regolamento Edilizio.

Gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti con Deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto delle Tabelle parametriche definite dalla Regione.

La V.G. al P.R.G. individua la quantità e definisce le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, determinandone, per ciascun tipo, i limiti minimi inderogabili; inoltre, ove opportuno, ne determina in modo prescrittivo, sulle tavole di Piano, l'ubicazione e la quantificazione planimetrica. Nel caso in cui tali determinazioni, grafiche e/o normative, risultino inferiori al limite minimo previsto dalla L.R. 47/78 e sue successive modificazioni ed integrazioni (mq 25,00 per ogni abitante convenzionale insediabile), è comunque prescritta l'osservanza di tale limite minimo di Legge.

Negli interventi urbanistici preventivi di nuovo impianto relativi ad insediamenti industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso la superficie da destinare a spazi pubblici e le aree attrezzate da cedere, oltre a quelle destinate alla viabilità, non possono essere comunque inferiori al 15% della Superficie territoriale (St) di tali insediamenti.

Negli interventi urbanistici preventivi e nei progetti unitari convenzionati di nuovo impianto, all'interno dei quali si prevedano (anche se in forma parziale, compatibilmente alle destinazioni d'uso ammesse zona per zona) insediamenti alberghieri, attività di ristorazione, insediamenti commerciali al dettaglio, artigianato di servizio alla residenza e/o alla persona e uffici pubblici e/o privati, le aree attrezzate da cedere, oltre a quelle destinate alla viabilità e in quanto non già quantificabili all'interno di quelle individuate nei singoli Comparti, non possono essere inferiori a mq 100 per ogni mq 100 di Superficie utile (Su) di tali attività.

Nel caso in cui i piani urbanistici preventivi o i progetti unitari con convenzione prevedano destinazioni d'uso miste (residenza, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, etc.) il calcolo delle superfici pubbliche viene effettuato in relazione all'incidenza delle singole destinazioni d'uso.

Nelle zone in cui l'intervento viene attuato secondo le categorie della conservazione, la cessione delle aree pubbliche (in alternativa alla cessione in luogo o alla relativa monetizzazione) necessarie per la realizzazione dei parcheggi e del verde, può essere sostituita, in tutto o in parte, mediante stipula di apposita convenzione, dalla cessione in altre zone pubbliche o private, a ciò destinate dalla presente V.G. al P.R.G., secondo parametri determinati da apposite Delibere del Consiglio Comunale.

TITOLO II  
DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO.

CAPO I  
USI DEL TERRITORIO.

*Art. 23*

*Divisione del territorio comunale in zone.*

Il territorio comunale di Castel Bolognese è suddiviso in zone, come descritto nelle tavole della V.G. al P.R.G., anche ai sensi e per gli effetti del D.M. 1444/68 e dell'Art. 13 della L.R. 47/78 e sue successive modificazioni ed integrazioni:

*PIANO DELLE QUALITÀ AMBIENTALI E DELLE TUTELE TERRITORIALI.*

**1.) Zone ed elementi strutturanti la forma del territorio.**

- 1.1) *Tutela generale del sistema collinare;*
- 1.2) *Zona di tutela fluviale e dei corsi d'acqua;*
- 1.3) *Zona di tutela dei corpi idrici;*
- 1.4) *Zone a potenziale instabilità di massa*  
*Zone caratterizzate da fenomeni di dissesto ed instabilità antichi (paleofrane);*
- 1.5) *Zone di rispetto delle scarpate;*
- 1.6) *Zone di tutela naturalistica caratterizzate da vallecole a fondo piatto;*
- 1.7) *Zone caratterizzate da fenomeni di dissesto ed instabilità recenti;*
- 1.8) *Zone stabili;*
- 1.9) *Zone sottoposte a salvaguardia dal Piano stralcio dell'Autorità di Bacino del Reno;*
- 1.10) *Controllo degli apporti d'acqua.*

**2.) Zone di interesse storico, naturalistico ed ambientale.**

- 2.1) *Zone di tutela di elementi della "Centuriazione";*
- 2.2) *Zone di tutela delle aree boschive;*
- 2.3) *Zone a parco fluviale;*
- 2.4) *Viabilità storica;*
- 2.5) *Zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale;*
- 2.6) *Zone caratterizzate da dossi di ambito fluviale recente;*
- 2.6.a) *Paleodossi di modesta rilevanza.*

**3.) Zone a vincolo speciale.**

- 3.1) *Zone sismiche;*
- 3.2) *Sedi viarie e zone destinate alla viabilità extra urbana;*
- 3.3) *Sede ferroviaria e relativa zona di rispetto;*
- 3.4) *Zone cimiteriali;*
- 3.5) *Impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica;*
- 3.6) *Zone di rispetto dei metanodotti.*
- 3.7) *Zonizzazione acustica;*



- 3.8) *Zone di rispetto delle risorse idriche;*
- 3.9) *Zone di tutela dell'assetto urbano;*
- 3.10) *Zone a verde di tutela ambientale.*

## PLANO DEI SERVIZI E DEL VERDE URBANO.

### **1.) Zone per la mobilità ed il tempo libero.**

- 1.1) *Zone per la viabilità urbana meccanizzata;*
- 1.2) *Spazi pubblici di sosta e parcheggio in zone residenziali e destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale;*
- 1.3) *Zone destinate alla nuova viabilità integrata ed alberata;*
- 1.4) *Piano delle piste ciclabili in sede propria;*
- 1.5) *Percorsi pedonali;*
- 1.6) *Zone verdi per parchi e giardini pubblici;*
- 1.7) *Zone verdi attrezzate per il gioco e per lo sport (con esclusione di palazzetti dello sport e di piscine coperte per attività competitive);*

### **2.) Zone per attrezzature urbane.**

#### 2.1) *Zone per attrezzature a servizio della collettività:*

- *asili nido*
- *scuole materne*
- *scuole elementari*
- *scuole medie dell'obbligo*
- *attrezzature ricreative*
- *centri amministrativi pubblici e centri civici*
- *centri culturali, sociali e polivalenti*
- *strutture sanitarie e centri socio - assistenziali*
- *centri e residenze protette per anziani e disabili*
- *chiese, locali di culto e relativi servizi integrati*

#### 2.2) *Zone per attrezzature tecniche e manutentive.*

## CLASSIFICAZIONE E REGIME EDIFICATORIO DEL TERRITORIO.

### **1) Zone a prevalente destinazione residenziale.**

#### 1.1) *Zone territoriali omogenee "A".*

- *Sottozone A1, A2, A3, A4, e A5 - Centro Storico;*
- *Sottozone A6 - Immobili esterni al Centro Storico, soggetti a conservazione ambientale.*

#### 1.2) *Zone territoriali omogenee "B".*

- *Zone di completamento B1;*
- *Zone di completamento B2;*
- *Zone B3 in territorio agricolo;*
- *Zone B4 a parco privato;*
- *Zone per servizi privati di uso pubblico.*

1.3) *Zone territoriali omogenee "C"*

- *Comparto C0 di espansione, già urbanizzato*
- *Comparti C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7 e C9 di nuova espansione;*
- *Comparto C8 di espansione soggetto alla riqualificazione urbanistica.*

**2) *Zone a prevalente destinazione produttiva.***

2.1) *Zone territoriali omogenee "D".*

- *Zone D1 - Industriali e artigianali di completamento;*
- *Zone D2 - Industriali e artigianali già urbanizzate;*
- *Zone D3 - Industriali e artigianali di espansione;*
- *Zone D4 - Miste artigianali, terziarie e residenziali;*
- *Zone D5 - Per impianti ricreativi privati;*
- *Zone D6 - Zone per lo stoccaggio all'aperto di prodotti finiti.*

2.2) *Zone territoriali omogenee "E"*

Per le zonizzazioni indicate in tavole a diversa scala prevale sempre la tavola a scala di maggior dettaglio.

*Art. 24**Garage e spazi per parcheggi privati e/o parcheggi pertinenziali a servizio delle attività.*

In tutte le nuove costruzioni, negli ulteriori casi previsti dall'Art. 28 del Regolamento Edilizio e relativo allegato "Tipi degli interventi edilizi" e secondo quanto previsto dalle presenti N.T.A. per le singole zone omogenee, vanno individuati spazi di parcheggio privato (all'aperto o in garage) nella misura minima di 10 mq / 100 mc di V – volume - (Art. 41 sexies della L. 1150/42 e sue successive modificazioni ed integrazioni) e, in relazione alle diverse destinazioni d'uso delle aree e degli edifici, nelle quantità previste dalla seguente Tabella. Per i fabbricati di nuova costruzione con destinazione residenziale, deve comunque essere assicurato un posto auto (all'aperto o in garage) per ogni alloggio di superficie utile netta pari o inferiore a mq. 45, e almeno 1,5 posti auto per ogni alloggio di superficie utile netta superiore a mq. 45.

In tutti i casi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, vanno sempre salvaguardate le quote esistenti delle superfici destinate a garage e/o parcheggio quando siano state originariamente previste nei Titoli Abilitativi relativi alla costruzione o al recupero degli immobili interessati dall'intervento.

Qualora nell'ambito del medesimo insediamento siano compresenti unità immobiliari o aree per due o più differenti destinazioni funzionali, la quota di parcheggi di cui al presente Articolo, dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singola destinazione e, comunque, in misura non inferiore a quanto stabilito dalla Legge.

**Tabella parcheggi privati per destinazioni d'uso.**

**- Funzione residenziale:** 10,00 mq / 100 mc.

Considerando che ogni Posto Auto (PA) dovrà prevedere convenzionalmente una superficie pari a mq 25 comprensivi di area di stazionamento e quota parte di spazio di manovra, per le altre funzioni si prescrive quanto segue:

**- Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative:**

1 PA / 25 mq di SU, di cui almeno il 50% aperti ed accessibili al pubblico.

**- Funzioni commerciali al dettaglio ed artigianato di servizio; PA in rapporto alla (Sdv) superficie di vendita o frazione di essa:**

a) Fino a 150 mq

1 PA / 50 mq

Prodotti alimentari:

<i>b) da 150 mq a 400 mq</i>	<i>1 PA / 30 mq</i>
<i>c) da 400 mq a 800 mq</i>	<i>1 PA / 18 mq</i>
<i>d) da 800 mq a 1.500 mq</i>	<i>1 PA / 13 mq</i>
<i>e) oltre 1.500 mq</i>	<i>1 PA / 8 mq</i>

Prodotti non alimentari:

<i>f) da 150 mq a 400 mq</i>	<i>1 PA / 40 mq</i>
<i>g) da 400 mq a 800 mq</i>	<i>1 PA / 25 mq</i>
<i>h) da 800 mq a 1.500 mq</i>	<i>1 PA / 20 mq</i>
<i>i) oltre 1.500 mq</i>	<i>1 PA / 16 mq</i>

I PA dovranno essere tutti aperti ed accessibili al pubblico.

In relazione alla quantificazione della Sdv di esercizi commerciali per la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita (concessionarie auto, rivendite di legnami, di materiali per l'edilizia, di mobili ed arredi, di mezzi nautici e motonautici, ecc.) questa è computata nella misura di 1/10 nel caso in cui la Sdv non sia superiore a 1.500 mq.; per le superfici eccedenti la Sdv è computata nella misura di 1/10 fino al predetto limite ed 1/4 per la parte eccedente. In questi casi è obbligatoria la sottoscrizione di un atto d'impegno d'obbligo tra Comune e operatore commerciale col quale quest'ultimo si impegna a non introdurre e/o vendere merci diverse da quelle sopra indicate e a segnalare preventivamente qualsiasi variazione si intenda apportare alla merceologia commercializzata.

Per i "centri commerciali", i "complessi commerciali di vicinato" e le "aree commerciali integrate" la dotazione di PA 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 delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazioni richieste alle precedenti lettere dalla b) alla i).

Nel caso di "centri commerciali", "complessi commerciali di vicinato" e "aree commerciali integrate", alle dotazioni richieste di parcheggi pertinenziali relativi alle attività commerciali si sommano le dotazione relative alle altre eventuali funzioni presenti o previste (pubblici esercizi, attività terziarie, attività ricreative) nella misura prescritta ai punti successivi del presente articolo.

Nel caso che le diverse attività previste utilizzino i parcheggi pertinenziali in comune, in fasce orarie diverse, la Convenzione dovrà prevedere discipline d'uso, quantificazioni ed orari di utilizzo per ogni diverso tipo di attività.

Possono essere previste riduzioni parziali e/o totali della dotazione di parcheggi pertinenziali unicamente nei seguenti casi:

- *Nell'ambito di "Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane" di cui all'Art. 8 della LR 14/99, qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con mezzi collettivi e con veicoli leggeri, e purchè gli interventi siano limitati alla Ristrutturazione edilizia e al cambio d'uso. Le dotazioni di cui alle sopra previste lettere a), b) c), d), f), g) e h) sono comunque richieste nel caso di interventi di Ristrutturazione urbanistica, Demolizione con successiva Nuova Edificazione, Nuova Edificazione e Riqualificazione Urbanistica;*
- *Nel caso di interventi di Ristrutturazione Edilizia o nel caso di Ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un Ampliamento massimo del 20% della SdV precedentemente autorizzata, e purchè non si superi con l'Ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;*
- *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, purchè nell'ambito del Centro Storico (Zone omogenee "A") e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, al recupero di edifici preesistenti e alla Ristrutturazione Edilizia.*

In questi tre casi l'Amministrazione Comunale può richiedere, in alternativa alla realizzazione parziale o totale dei parcheggi pertinenziali, la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità pedonale o con veicoli leggeri, come previsto da apposita Delibera del Consiglio Comunale.

***- Ristoranti ed affini, bar, cinema - teatri, sale da ballo:***

PA in rapporto alla SU aperta al pubblico, sia coperta che all'aperto:

*1 PA / 12 mq;*

i PA dovranno essere tutti aperti ed accessibili al pubblico.

***- Funzioni produttive di tipo manifatturiero, agroindustriale, commercio all'ingrosso, magazzini e depositi:***

*1 PA / 80 mq di SU;*

ove necessario i PA andranno organizzati in modo da consentire lo stazionamento e la sosta di autocarri.

- **Funzioni di servizio, pubbliche o private, ivi comprese le attività culturali e di istruzione, ricreative, associative e sanitarie, nonché gli studi professionali:**

*1 PA / 50 mq di SU;*

di cui almeno il 50% aperti ed accessibili al pubblico.

- **Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo:**

*1 PA / 40 mq di SU*

e, comunque,

*1 PA per ogni camera*

di tipo alberghiero.

Qualora, nell'ambito del medesimo insediamento, siano compresenti locali o spazi per due o più destinazioni tra quelle sopra elencate, la quota di parcheggi di cui al presente articolo dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singola destinazione.

Qualora l'applicazione degli indici di cui al presente Articolo, determini un numero frazionario di PA, questo va arrotondato in aumento.

## CAPO II

## PIANO DELLE QUALITÀ AMBIENTALI E DELLE TUTELE TERRITORIALI.

*Art. 25**Classificazione delle aree interessate e delle zone a vincolo speciale.*

Il Piano delle Qualità Ambientali e delle Tutele, integrato con il Piano dei Servizi e del Verde Pubblico nell'ambito urbanizzato, si articola in aree di particolare interesse ed in zone a vincolo speciale, anche in conformità al Piano Paesistico Regionale e al Piano Infraregionale, con particolare riguardo alle caratteristiche ambientali ed alla conformazione fisica dei suoli.

Queste aree costituiscono l'insieme delle risorse la cui tutela è indispensabile per la difesa idrogeologica del territorio; per la difesa dell'equilibrio antropico, biologico ed ecologico sia del territorio medesimo che delle compagini urbane; per la difesa del paesaggio agrario e dei valori geologici, storici, artistici ed ambientali della pianura e della collina; per la creazione di aree a parco e per favorire il recupero dei valori ambientali ed un più alto livello qualitativo nella fruizione di questi stessi valori.

Sono Zone comprese nel Piano delle Qualità Ambientali e delle Tutele le seguenti aree:

**1.) Zone ed elementi strutturanti la forma del territorio.**

- 1.1) *Tutela generale del sistema collinare;*
- 1.2) *Zona di tutela fluviale e dei corsi d'acqua;*
- 1.3) *Zona di tutela dei corpi idrici;*
- 1.4) *Zone a potenziale instabilità di massa*  
*Zone caratterizzate da fenomeni di dissesto ed instabilità antichi (paleofrane);*
- 1.5) *Zone di rispetto delle scarpate;*
- 1.6) *Zone di tutela naturalistica caratterizzate da vallecole a fondo piatto;*
- 1.7) *Zone caratterizzate da fenomeni di dissesto ed instabilità recenti;*
- 1.8) *Zone stabili;*
- 1.9) *Zone sottoposte a salvaguardia dal Piano stralcio dell'Autorità di Bacino del Reno;*
- 1.10) *Controllo degli apporti d'acqua.*

**2.) Zone di interesse storico, naturalistico ed ambientale.**

- 2.1) *Zone di tutela di elementi della "Centuriazione";*
- 2.2) *Zone di tutela delle aree boschive;*
- 2.3) *Zone a parco fluviale;*
- 2.4) *Viabilità storica;*
- 2.5) *Zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale;*
- 2.6) *Zone caratterizzate da dossi di ambito fluviale recente:*
  - 2.6.a) *Paleodossi di modesta rilevanza.*

**3.) Zone a vincolo speciale.**

- 3.1) *Zone sismiche;*
- 3.2) *Sedi viarie e zone destinate alla viabilità extra urbana;*
- 3.3) *Sede ferroviaria e relativa zona di rispetto;*
- 3.4) *Zone cimiteriali;*
- 3.5) *Impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica;*
- 3.6) *Zone di rispetto dei metanodotti.*
- 3.7) *Zonizzazione acustica;*
- 3.8) *Zone di rispetto delle risorse idriche;*
- 3.9) *Zone di tutela dell'assetto urbano;*
- 3.10) *Zone a verde di tutela ambientale.*

Quando, nelle Tavole della VG al PRG, si abbia sovrapposizione di prescrizioni di Zona per la stessa area fisica, valgono le disposizioni normative più limitative delle trasformazioni e delle utilizzazioni.

Eventuali Zone a prevalente destinazione residenziale (B3) e a prevalente destinazione produttiva (D1) che risultassero graficamente ricomprese, perimetrate e/o marginali alle Zone del presente Piano di cui:

- *Art. 26, Punto 1.2);*
- *Art. 27, Punti 2.1), 2.2), 2.3) e 2.5);*
- *Art. 28, Punto 3.9);*

si intendono comunque escluse da queste e dalle loro eventuali più restrittive prescrizioni ed indicazioni.



*Art. 26**1) Zona ed elementi strutturanti la forma del territorio.****1.1. Zona di tutela generale del sistema collinare (Art. 9 NTA PTCP).***

Il territorio di Castelbolognese è interessato dal passaggio dalla pianura al sistema collinare, come individuato nella cartografia di Piano, risultando compreso tra gli alvei paralleli del Fiume Senio e del Rio Sanguinario; al fine di assicurare la salvaguardia degli scenari d'insieme e la tutela delle particolarità geomorfologiche del sistema collinare, in tale ambito la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature di carattere sovracomunale (linee di comunicazione, impianti per la trasmissione di segnali radiotelevisivi, impianti per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, impianti e sistemi per il trasporto dell'energia, etc.) è subordinata alla loro previsione all'interno di strumenti di pianificazione nazionale, regionale o infraregionale e/o alla Valutazione dell'Impatto Ambientale secondo le modalità previste dalle normative vigenti.

***1.2. Zona di tutela fluviale e dei corsi d'acqua (Art. 17 e 18 NTA PTCP).***

Queste zone, individuate con apposita e diversa simbologia nella cartografia di Piano, comprendono:

- a) le fasce di espansione inondabili ossia le zone adiacenti all'alveo di piena, costituite da golene e/o aree normalmente asciutte, ma suscettibili di inondazione in caso di eventi eccezionali con tempo di ritorno plurisecolare;*
- b) le zone di tutela ordinaria con riferimento alle aree di terrazzo fluviale più antico per gli alvei non arginati; per gli alvei arginati corrisponde alla zona arginata, comprensiva degli argini stessi e di una fascia di sicurezza.*

In questa zone caratterizzate dall'ambito fluviale del Torrente Senio e dal corso del Rio Sanguinario, così come individuate nella cartografia della V.G. al P.R.G., le disposizioni sono finalizzate a favorire l'equilibrio del fiume e della falda, del suolo, del sottosuolo, della flora e della fauna, attraverso il mantenimento, la valorizzazione ed il recupero di tali elementi e dei loro equilibri naturali.

Per tali finalità tutti gli interventi da eseguire nelle zone di cui alle lettere a) e b) del primo comma sono subordinati al rispetto delle disposizioni previste, per ciascuna di esse, agli Art. 17 e 18 delle NTA del PTCP e, in particolare, in relazione alla realizzazione di infrastrutture ed attrezzature di carattere sovracomunale (linee di comunicazione, impianti per la trasmissione di segnali radiotelevisivi, impianti per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, impianti e sistemi per il trasporto dell'energia, etc.) è subordinata alla loro previsione all'interno di strumenti di pianificazione nazionale, regionale o infraregionale e/o alla Valutazione dell'Impatto Ambientale secondo le modalità previste dalle normative vigenti, quest'ultima necessaria anche nei casi in cui l'intervento abbia rilevanza meramente locale.

Sui fabbricati esistenti gli interventi edilizi previsti ed ammessi sono unicamente quelli relativi alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ripristino tipologico, di ristrutturazione, di restauro scientifico, di restauro e risanamento conservativo, di demolizione senza ricostruzione, di ampliamento all'interno dell'area cortiliva e di cambio di destinazione d'uso; tutti questi interventi sono ammessi se ed in quanto compatibili con i disposti normativi riguardanti le Zone Omogenee "E - Zone agricole".

Nei limiti di quanto disposto dall'Art. 17 e 18 delle Norme del PTCP per ciascuna delle zone indicate al primo Comma del presente Punto 1.2), sono inoltre ammessi i seguenti interventi: l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a quattro metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo e alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti Leggi Regionali ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari.

All'interno di una fascia di larghezza pari a 10 metri lineari dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria dei corsi d'acqua sono vietati: ogni tipo di nuova edificazione, la utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo, etc. al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici, nonché di consentire gli accessi tecnici di vigilanza, manutenzione ed esercizio delle opere di bonifica, irrigazione e difesa del suolo.

Sono inoltre da considerarsi interventi ammissibili ed auspicabili tutti quelli rivolti alla conservazione o al ripristino delle componenti naturali, degli equilibri naturali e degli equilibri idrogeologici, quali canalizzazioni, opere di difesa idraulica, impianti tecnici di modesta entità, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse.

In particolare si ritengono opportuni e da agevolare tutti gli interventi atti a favorire il regolare deflusso delle acque.

Dovrà essere inoltre regolamentato l'uso di mezzi motorizzati nei percorsi fuori strada, nelle piste d'accesso tecnico e di servizio e nelle strade poderali ed interpoderali, consentendolo unicamente per i mezzi necessari alle attività agricole, zootecniche e forestali, nonché per l'esecuzione, l'esercizio, l'accesso, l'approvvigionamento e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità, annessi agricoli ed abitazioni rurali ed infine per l'espletamento delle funzioni di vigilanza, di antincendio e di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria, veterinaria, etc.

Nelle zone cartograficamente non interessate al vincolo di tutela fluviale, ma comunque caratterizzate dalla presenza di fossi, scoli, rii, etc. si raccomandano costanti interventi di manutenzione finalizzati a favorire il regolare deflusso delle acque tramite

opere di imbrigliamento, pulizia degli alvei, verifica ed adeguamento delle sezioni delle tombinature esistenti e dei ponticelli.

a) Zone di tutela di cui al Decreto legislativo 22.01.2004 n. 42.

Le norme di cui al presente Punto si integrano con le prescrizioni e le procedure previste dal Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42, in relazione ai seguenti corsi d'acqua:

- *Santerno*
- *Senio*
- *Sanguinario*
- *Canale di Mulini*

Le fasce di tutela, individuate con apposita simbologia nella cartografia di Piano, sono pari a 150 metri per lato (misurate a partire dalle sponde o piede degli argini dei suddetti corsi d'acqua); le reali distanze dai corsi d'acqua (e quindi le relative reali fasce di tutela di 150 metri) andranno puntualmente verificate, caso per caso, in sede di allestimento degli elaborati progettuali finalizzati al conseguimento dei relativi Titoli Abilitativi.

Nelle Tavole di Piano le fasce di tutela si estendono senza soluzione di continuità su tutto il territorio comunale ma le procedure e le disposizioni previste dalla legislazione vigente in materia non si applicano alle aree che alla data del 6 Settembre 1985 erano delimitate dagli strumenti urbanistici come Zone A e B (più specificamente, Zone A, B1 e B2) e/o ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'Art. 18 della L n. 865/71 e s.m.i.

### ***1.3) Zona di tutela dei corpi idrici (Art. 28 NTA PTCP).***

Tutto il territorio comunale a Sud della linea corrispondente al tracciato della nuova circonvallazione viene individuato quale Zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei. Tali zone, suddivise in Zona A (Area di ricarica della falda di sub – alveo) e Zona B (Area di ricarica per infiltrazione superficiale) dal PTCP, sono caratterizzate da un'elevata permeabilità dei terreni funzionale al mantenimento e al ripristino delle falde idriche al fine della salvaguardia della risorsa "acqua" per tutti gli usi civili.

In tali Zone, oltre alle ulteriori specifiche prescrizioni previste per ciascuna di esse dall'Art. 28 delle NTA del PTCP, sono vietati:

- gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario, nonchè dei reflui opportunamente trattati provenienti da civile abitazione o da usi assimilabili che sono consentiti nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali
- il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati con materiali naturali e/o

artificiali, i quali sono comunque esclusi nelle Zone di tutela fluviale e dei corsi d'acqua;

- l'escavo di pozzi nei fondi propri ed altrui ove non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti, mentre è ammessa l'attività di studio e di ricerca di acque sotterranee;
- la realizzazione e l'esercizio di discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza;
- l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee con particolare riguardo per quelle che alimentano acquedotti per uso idropotabile.

#### ***1.4) Zone a potenziale instabilità di massa e Zone caratterizzate da fenomeni di dissesto ed instabilità antichi (Art. 26 e 27 NTA PTCP).***

Nelle zone che la V.G. al P.R.G. individua a potenziale instabilità di massa o caratterizzate da frane antiche, sono consentiti interventi di nuova edificazione unicamente sulla base di apposite perizie geologico - geotecniche che ne attestino la fattibilità anche in relazione al grado di "rischio sismico"; sono comunque sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ripristino tipologico, di ristrutturazione, di restauro scientifico, di restauro e risanamento conservativo, di demolizione senza ricostruzione e di cambio di destinazione d'uso se ed in quanto compatibile con i disposti normativi riguardanti le Zone Omogenee "E - Zone agricole".

Tutti i nuovi interventi sono subordinati alle presenti prescrizioni:

#### **- 1) Accertamento della stabilità dei pendii naturali.**

##### ***- 1.a) Accertamenti di carattere generale.***

- *Osservazione e rilievi di superficie;*
- *Raccolta di notizie storiche sullo stato del pendio e su eventuali danni subiti dalle strutture esistenti;*
- *Constatazione di movimenti eventualmente in atto e dei loro caratteri geometrici e cinematici;*
- *Raccolta di dati sulle precipitazioni meteoriche; - Raccolta di dati sui caratteri idrogeologici della zona;*
- *Raccolta di dati sugli eventi sismici precedenti all'indagine;*
- *Raccolta di dati sugli interventi di consolidamento precedenti all'indagine.*

##### ***- 1.b) Indagini specifiche.***

La superficie del pendio deve essere definita attraverso opportuni rilievi ed elaborati tecnici estesi ad una zona sufficientemente ampia a monte e a valle del pendio stesso.

Lo studio geologico, con l'ausilio della fotogeologia, deve precisare l'origine e la natura dei terreni, il loro assetto tettonico strutturale, i caratteri ed i fenomeni geomorfologici e la loro prevedibile evoluzione nel tempo, lo schema della circolazione idrica nel sottosuolo.

Lo studio geotecnico deve definire le caratteristiche fisico meccaniche dei terreni, l'entità e la distribuzione della pressione dell'acqua nel terreno e nelle discontinuità, gli eventuali spostamenti piano - altimetrici di punti in superficie e in profondità.

La profondità e l'estensione delle indagini devono essere fissate in relazione alle caratteristiche geometriche del pendio, ai risultati dei rilievi indicati al punto precedente, nonché alla più probabile posizione di eventuali superfici di scivolamento.

I mezzi di indagine devono essere scelti, caso per caso, tra i seguenti:

- *Perforazione di sondaggi;*
- *Prelievo di campioni;*
- *Rilievo delle falde acquifere;*
- *Prove penetrometriche statiche e/ o dinamiche;*
- *Prove S.P.T. (Standard Penetrometric Test);*
- *Prove in laboratorio;*
- *Prospezioni geofisiche.*

#### **- 1.c) Calcolo di stabilità.**

Il metodo di calcolo per la verifica di stabilità deve essere scelto tenendo conto della forma e della posizione delle possibili superfici di scivolamento, dell'assetto strutturale, delle caratteristiche meccaniche del terreno, nonché della distribuzione delle pressioni neutre.

Si esamineranno superfici di scorrimento cinematicamente possibili in numero sufficiente per ricercare la superficie alla quale corrisponda il coefficiente di sicurezza più basso, la verifica di stabilità deve essere eseguita tenendo conto delle azioni sismiche come previsto dal D.M. 24.01.86 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il valore del coefficiente di sicurezza sarà assunto e giustificato sulla base delle considerazioni relative al livello di conoscenza raggiunto ed al grado di affidabilità dei dati disponibili, alla complessità della situazione geologica e geotecnica, alla esperienza locale su pendii naturali e in situazioni simili, nonché alle conseguenze di un eventuale frana.

#### **- 1.d) Relazioni sulle indagini.**

La relazione geologica deve comprendere ed illustrare la situazione litostratigrafica locale, con definizione dell'origine e natura dei litotipi, del loro stato di alterazione e

fratturazione e della loro degradabilità, i lineamenti geomorfologici della zona, nonché gli eventuali processi morfologici ed i dissesti in atto e potenziali; deve precisare inoltre i caratteri geostrutturali generali, le geometria e le caratteristiche delle superfici di discontinuità e fornire lo schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea.

Deve essere inoltre corredata da un chiaro inquadramento cartografico e dalle carte tematiche e sezioni geologiche necessarie ad illustrarne i contenuti.

La relazione geotecnica deve comprendere ed illustrare la localizzazione dell'area interessata, i criteri di programmazione ed i risultati delle indagini in sito e/o di laboratorio, nonché la scelta dei parametri geotecnici di progetto riferiti alle caratteristiche dell'opera da costruire e al programma di eventuali ulteriori indagini se ed in quanto risulteranno necessarie.

La relazione geotecnica deve inoltre contenere il carico limite del complesso fondazione - terreno e la previsione dei cedimenti determinati sulla base delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni stessi.

La caratterizzazione geotecnica e la ricostruzione geologica devono essere reciprocamente coerenti; a tale riguardo la relazione geotecnica deve fare esplicito riferimento alla relazione geologica e viceversa.

#### **- 1.e) Interventi.**

Il progetto degli interventi di consolidamento di un pendio deve essere giustificato dai calcoli di stabilità sviluppati secondo quanto indicato al punto precedente.

Il piano dei controlli sulla efficacia dei provvedimenti deve essere parte integrante degli elaborati progettuali. L'intervento dovrà inoltre essere teso all'eliminazione della causa reale del dissesto onde garantire il più alto grado di sicurezza dell'intervento medesimo.

#### **1.5) Zone di rispetto delle scarpate.**

In queste zone, caratterizzate dalla presenza di scarpate, non è consentito alcun intervento, ivi compresa la realizzazione di infrastrutture di qualsiasi genere, a partire dall'orlo superiore della scarpata stessa e per una fascia di larghezza non inferiore alla altezza della scarpata sottesa.

Tale area deve essere rispettata anche dalla base delle scarpate.

***1.6) Zone di tutela naturalistica caratterizzate da vallecole a fondo piatto (Art. 19 NTA PTCP).***

In tali zone, caratterizzate da vallecole a fondo piatto di particolare interesse ambientale e paesaggistico, le disposizioni sono finalizzate alla conservazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna, attraverso il mantenimento e la ricostruzione di tali elementi e degli equilibri naturali tra di essi.

A tale scopo gli interventi edilizi ammessi sono unicamente quelli relativi alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ripristino tipologico, di ristrutturazione, di restauro scientifico, di restauro e risanamento conservativo, di demolizione senza ricostruzione e di cambio di destinazione d'uso se ed in quanto compatibile con i disposti normativi riguardanti le Zone Omogenee "E - Zone agricole".

Sono da considerarsi interventi possibili ed auspicabili tutti quelli atti alla conservazione o al ripristino delle componenti naturali, degli equilibri naturali, degli equilibri idrogeologici; è inoltre ammessa la costruzione di bacini ad uso irriguo.

***1.7) Zone caratterizzate da fenomeni di dissesto ed instabilità recenti (Art. 20 e 26 NTA PTCP).***

Nelle zone individuate con frane recenti, frane di crollo, colate di fango recenti, non è consentito alcun intervento di nuova edificazione, ivi compresa la realizzazione di infrastrutture di qualsiasi genere.

In tali zone sono consentiti gli interventi di sistemazione, bonifica e regimazione delle acque superficiali e sotterranee, volti al consolidamento delle aree in dissesto.

Le pratiche colturali eventualmente in atto devono essere coerenti con il riassetto idrogeologico e corredate dalle necessarie opere di regimazione idrica superficiale e sotterranea.

Sugli edifici eventualmente esistenti sono consentite esclusivamente opere temporanee di consolidamento strutturale di emergenza degli edifici lesionati a soli fini di salvaguardia della pubblica incolumità; è comunque ammessa la ricostruzione, a parità di superficie utile e di volume, su aree stabili, con obbligo di demolizione del fabbricato preesistente da prevedersi in sede di richiesta del Permesso di costruire.

***1.8) Zone stabili.***

Si identificano come zone stabili quelle aree che non presentano problemi di stabilità e che non ricadono in aree a vincolo paesistico.

In tali zone sono ammesse tutte le categorie di intervento previste dalle presenti N.T.A.

Le presenti prescrizioni riguardano le fondazioni di manufatti di qualsiasi tipo:

**- 1.) Prescrizioni per le indagini.**

**- 1.a) Per il progetto di massima.**

Dovranno essere eseguite indagini geologiche e geotecniche per valutare la stabilità globale della zona (se in pendio) prima ed a seguito della costruzione dell'opera in progetto e al fine di individuare i problemi che la natura dei terreni pone nella scelta delle soluzioni progettuali.

**- 1.b) Per il progetto esecutivo.**

Le indagini dovranno essere dirette ad approfondire la caratterizzazione geotecnica quantitativa del sottosuolo, inoltre per i manufatti di materiali sciolti deve anche comprendere la ricerca e lo studio dei materiali da impiegare nella costruzione.

**- 1.c) Ampiezza delle indagini.**

Lo studio geotecnico e geologico deve essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente dalla costruzione del manufatto e che incide direttamente sul comportamento del manufatto stesso.

L'ampiezza dell'indagine deve perciò essere proporzionata alle dimensioni, al tipo, alle caratteristiche strutturali, all'importanza dell'opera, alla complessività del sottosuolo e allo stato di conoscenze dell'area in esame.

**- 1.d) Mezzi di indagine.**

I mezzi di indagine devono essere scelti, caso per caso, tra i seguenti:

- *Perforazione di sondaggi;*
- *Prelievo di campioni;*
- *Rilievo delle falde acquifere;*
- *Prove penetrometriche statiche e/ o dinamiche;*
- *Prove S.P.T. (Standard Penetrometric Test);*
- *Prove in laboratorio;*
- *Prospezioni geofisiche.*

**- 1.e) Relazioni sulle indagini.**

La relazione geologica deve comprendere ed illustrare la situazione litostratigrafica locale, con definizione dell'origine e natura dei litotipi, del loro stato di alterazione e fratturazione e della loro degradabilità, i lineamenti geomorfologici della zona, nonché gli eventuali processi morfologici ed i dissesti in atto e potenziali; deve precisare inoltre i



caratteri geostrutturali generali, le geometria e le caratteristiche delle superfici di discontinuità e fornire lo schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea.

Deve essere inoltre corredata da un chiaro inquadramento cartografico e dalle carte tematiche e sezioni geologiche necessarie ad illustrarne i contenuti.

La relazione geotecnica deve comprendere ed illustrare la localizzazione dell'area interessata, i criteri di programmazione ed i risultati delle indagini in sito e/o di laboratorio, nonché la scelta dei parametri geotecnici di progetto riferiti alle caratteristiche dell'opera da costruire e al programma di eventuali ulteriori indagini se ed in quanto risulteranno necessarie.

La relazione geotecnica deve inoltre contenere il carico limite del complesso fondazione - terreno e la previsione dei cedimenti determinati sulla base delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni stessi.

La caratterizzazione geotecnica e la ricostruzione geologica devono essere reciprocamente coerenti; a tale riguardo la relazione geotecnica deve fare esplicito riferimento alla relazione geologica e viceversa.

Prescrizioni integrative:

- 1) nelle fasi di progettazione esecutiva dovranno essere incrementate le indagini geognostiche per ogni edificio con penetrometrie statiche e/o sondaggi spinti ad almeno 15 metri dal piano campagna, al fine di consentire una verifica della situazione idrogeologica locale attuale e analisi più approfondite delle caratteristiche litotecniche dei terreni di fondazione. Tali indagini pertanto dovranno anche servire nelle verifiche geotecniche previste dalla normativa vigente;
- 2) le fondazioni andranno attestate sul substrato intatto, in posto, inalterato, integro, omogeneo e stabile sismicamente;
- 3) nell'eventualità che le nuove indagini rilevino la presenza di falda idrica a profondità minori di quelle documentate nella attuale Relazione geologica, resta inteso che dovrà essere verificato il potenziale di liquefazione sismico in corrispondenza dei livelli sabbiosi;
- 4) nelle successive fasi di progettazione dovrà essere documentata la eventuale presenza di orizzonti ghiaiosi addensati per una corretta valutazione del coefficiente sismico di fondazione;
- 5) le eventuali vasche di laminazione non dovranno interferire sismicamente con le fondazioni.

### **1.9) Zone sottoposte a salvaguardia dal Piano Stralcio dell’Autorità di Bacino del Reno.**

A seguito dell’approvazione del piano Stralcio per il Bacino del Torrente Senio e dell’adozione del Progetto di Piano Stralcio per il Bacino del Torrente Santerno, relativi all’assetto idrogeologico del territorio, la cartografia di Piano recepisce le indicazioni degli strumenti sovraordinati.

1 – In relazione al Piano Stralcio per il Bacino del Torrente Senio, sono individuate:

- a) *Aree ad elevata probabilità di inondazione (Art.11 delle Norme del Piano Stralcio);*
- b) *Fasce di pertinenza fluviale PF.M (Art.13 delle Norme del Piano Stralcio);*
- c) *Fasce di raccordo (Art. 10 delle Norme del Piano Stralcio);*
- d) *Fasce di pertinenza fluviale PF.V (Art.13 delle Norme del Piano Stralcio);*
- e) *Aree di potenziale allagamento (Art.16 delle Norme del Piano Stralcio);*
- f) *Elementi a rischio da frana da sottoporre a verifica – Rischio medio R2 (Art. 6 delle Norme del Piano Stralcio);*

2 – In relazione al Progetto di Piano Stralcio per il Bacino del Torrente Santerno (aree in destra del Rio Sanguinario ed aree a margine del Rio Fantino), sono individuate:

- g) *Fasce di pertinenza fluviale PF.M e PF.V (Art.18 delle Norme del Progetto di Piano Stralcio);*
- h) *Aree ad alta probabilità di inondazione (Art.16 delle Norme del Progetto di Piano Stralcio);*
- i) *U.I.E. (Unità Idromorfologica Elementare) da sottoporre a verifica in relazione alle attitudini alle trasformazioni edilizio – urbanistiche (Art. 12 delle Norme di progetto di Piano Stralcio);*
- j) *U.I.E. (Unità Idromorfologica Elementare) idonee o con scarse limitazioni a usi urbanistici (Art. 12 delle Norme di progetto di Piano Stralcio).*

Trattandosi di Piani sovraordinati, la loro normativa e le loro previsioni prevalgono sia sulle NTA del presente PRG sia sulle Norme del PTCP, pertanto, ogni intervento all’interno delle aree sottoposte a salvaguardia, è soggetto al rispetto della più restrittiva tra le norme operanti sulle aree stesse.

In riferimento al precedente punto 2, le misure di salvaguardia previste dalla relativa normativa, operano fino alla definitiva approvazione del Progetto di Piano da parte dell’Ente competente e potranno essere modificate nella loro versione definitiva; le presenti NTA e la cartografia di PRG verranno, di conseguenza, ad essa adeguate.

### **1.10) Controllo degli apporti d’acqua.**

Al fine di non incrementare gli apporti di acqua piovana al sistema di smaltimento e favorire il riuso di tale acqua, all'interno del territorio comunale, per le zone di espansione o trasformazione o comunque nelle zone soggette a intervento urbanistico preventivo, deve essere prevista la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane per un volume complessivo di almeno 500 metri cubi per ettaro di superficie territoriale interna alle suddette zone, ad esclusione delle superfici permeabili; tali sistemi saranno localizzati in modo da raccogliere le acque piovane prima della loro immissione nel corso d'acqua o nel collettore ricevente individuato dall'Autorità idraulica competente.

Modalità, caratteristiche ed ulteriori prescrizioni ed indicazioni, sono stabilite dall'Autorità idraulica competente con la quale devono essere preventivamente concordati anche i criteri di gestione.

Ulteriori prescrizioni ed indicazioni sono previste nell'Art. 19 delle Norme del Piano Stralcio per il Bacino del Torrente Senio.

*Art. 27*

2) *Zone di interesse storico, naturalistico ed ambientale.*

### **2.1) Zone di tutela di elementi della "Centuriazione" (Art. 21 NTA PTCP).**

Le Zone di tutela di elementi della "Centuriazione", così come individuate nelle Tavole della V.G. al P.R.G., sono le aree a nord della Via Emilia con caratteristiche di omogeneità in cui l'organizzazione della produzione agricola e delle varie infrastrutture del territorio seguono tuttora la "maglia centuriata" come si è confermata o modificata nel tempo.

All'interno di queste zone il PTCP individua gli < Elementi dell'impianto storico della centuriazione > da tutelare (Art. 21 d delle NTA del PTCP).

Gli elementi caratterizzanti questo impianto storicizzato sono: le strade, le strade poderali ed interpoderali, i canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione, i tabernacoli agli incroci degli assi, le case coloniche di antico impianto, nonché ogni altro elemento riconducibile, attraverso l'esame dei fatti topografici, alla divisione agraria romana.

Le aree in oggetto hanno, quasi totalmente, la destinazione d'uso agricola e sono, di conseguenza, assoggettate alle prescrizioni relative alle "Zone omogenee E - Zone agricole" e, per esse, valgono inoltre le prescrizioni di seguito elencate.

- In queste zone è vietato alterare le caratteristiche essenziali degli elementi di cui al secondo comma del presente Punto 2.1), (in particolare non possono essere soppressi i tracciati di strade, strade poderali ed interpoderali né eliminati i canali di scolo e/o di irrigazione per i quali sono consentiti esclusivamente tombamenti puntuali per soddisfare esigenze di attraversamento); di tali elementi di cui deve essere agevolata la conservazione e la puntuale manutenzione.
- Le Tavole della presente V.G. al P.R.G. individuano le singole Unità Edilizie ed le relative tipologie di intervento ammissibili per ciascuna.
- Gli interventi di nuova edificazione, sia di annessi rustici che di Unità Edilizie ad uso abitativo, funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura, devono essere coerenti con l'organizzazione complessiva del territorio nel quale è prevista la loro collocazione; di norma dovranno costituire unità accorpate, urbanisticamente e paesaggisticamente, con l'edificazione preesistente.
- Tutti gli interventi di realizzazione, ampliamento e/o rifacimento di infrastrutture viarie (di qualsiasi genere), canali, fossi, filari alberati, etc. devono riprendere gli analoghi elementi ed andamenti lineari della centuriazione ed essere

nel loro insieme coerenti con l'organizzazione territoriale anche in riferimento alle loro specifiche dimensioni e densità.

- L'attività di allevamento, qualora di nuovo impianto, è ammessa esclusivamente in forma non intensiva.

## **2.2) Zone di tutela delle aree boschive (Art. 10 NTA PTCP).**

Le zone boschive, individuate nelle Tavole della V.G. al P.R.G., sono inedificabili, anche ai fini della realizzazione di infrastrutture, impianti e sistemi tecnologici; al loro interno sono consentite tutte quelle opere che tendono ad incrementare la superficie boscata, a migliorare le condizioni provvigionali, produttive ed ecologiche dei boschi esistenti, a promuovere la razionale gestione tecnica del patrimonio silvo - pastorale, pubblico e privato.

Nelle zone boschive si devono rispettare i seguenti indirizzi:

- divieto di sradicamento ed incendio dei ceppi degli alberi che sostengono le rive di torrenti, rii, canali, scoli;
- divieto di dissodare ed utilizzare a turni brevi i terreni boscati siano essi laterali a torrenti e rii che in altri siti;
- obbligo da parte del proprietario o del possessore di un bosco totalmente o parzialmente distrutto da incendio, di provvedere a curarne il rimboschimento o la succisione delle piante o ceppaie offese dal fuoco, di concerto con la Guardia Forestale in ordine ad essenze e metodi di lavorazione;
- obbligo da parte del proprietario o del possessore di un bosco tagliato, a provvedere al rimboschimento dell'intera area qualora, trascorsi quattro anni dal taglio, non si sia ottenuta la completa rinnovazione della tagliata medesima; tale rimboschimento sarà operato anche prima della scadenza del quarto anno qualora non si ritenga possibile la rinnovazione naturale;
- obbligo di eseguire tagli a gruppi o a scacchiera per i cespugli o gli arbusteti presenti su terreni instabili o in forte pendenza;
- esecuzione di interventi colturali nei boschi cedui e d'alto fusto per garantirne ottimali condizioni vegetative;
- divieto assoluto di tagli rasi su ampie superfici per i boschi d'alto fusto;
- obbligo di procedere al rilascio di un congruo numero di matricine delle diverse classi cronologiche al fine di ottenere il più possibile cedui composti e disetanei attraverso il taglio dei cedui semplici;
- nei boschi situati sulle cime o sui crinali è consentito solo il taglio saltuario secondo le norme della selvicoltura naturalistica;
- è vietato il rotolamento e lo strascico dei prodotti utilizzati con taglio attraverso le parti di bosco tagliate di recente o in rinnovazione;
- è vietato lo sradicamento delle ceppaie delle piante d'alto fusto e dei cedui;

- i proprietari o i possessori di boschi hanno l'obbligo di compiere i lavori di rinnovamento nei termini stabiliti dalla buona tecnica silvana e secondo le norme di polizia forestale;
- è vietata la conversione dei boschi d'alto fusto in cedui composti, cedui semplici e cedui da capitozza o da sgamollo e, parimenti, è vietata la conversione dei cedui composti in altre forme di ceduo;
- per i boschi laterali alle strade, non solo è vietato lo sradicamento anche delle ceppaie morte, ma deve essere tenuta una fascia di rispetto non inferiore ai venti metri ove le utilizzazioni avvengono in modo controllato e comunque praticando il taglio saltuario;
- è vietata la raccolta dello strame e del terriccio in tutti i boschi e della cortecchia erbosa nei terreni saldi e cespugliati;
- la raccolta dei prodotti secondari del bosco deve avvenire secondo la normativa contenuta nella Legge regionale; nessuna limitazione è posta al proprietario o al locatore del fondo nell'esercizio delle normali pratiche colturali;
- i proprietari o i possessori dei terreni rimboschiti o dei boschi ricostituiti debbono compiere le operazioni di governo e di trattamento in conformità del piano di coltura o di conservazione o del piano di sviluppo, approvato caso per caso dall'organo competente;
- i proprietari o i possessori dei boschi devono provvedere alla manutenzione ordinaria del bosco e devono provvedere altresì ad un'accurata sorveglianza ai fini della prevenzione degli incendi boschivi;
- ogni richiesta di demolizione di piante è subordinata al preventivo parere della Guardia Forestale;
- nelle zone boschive è vietata l'apertura di nuove strade.

Dovrà essere inoltre regolamentato l'uso di mezzi motorizzati nei percorsi fuori strada, nelle piste d'accesso tecnico e di servizio e nelle strade poderali ed interpoderali, consentendolo unicamente per i mezzi necessari alle attività forestali, nonché per l'esecuzione, l'esercizio, l'accesso, l'approvvigionamento e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità, di annessi agricoli ed di abitazioni rurali ed infine per l'espletamento delle funzioni di vigilanza, di antincendio e di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria, veterinaria, etc.

Come indicato dalla apposita perimetrazione nella cartografia di Piano, queste zone sono sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42.

Ai fini di una maggior tutela e valorizzazione delle zone boschive, nelle aree fisiche comprese in una fascia di m 20 dal limite del bosco non è ammessa la Nuova edificazione.

Sui fabbricati esistenti gli interventi edilizi previsti ed ammessi sono unicamente quelli relativi alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ripristino tipologico, di ristrutturazione, di restauro scientifico, di restauro e risanamento conservativo, di demolizione senza ricostruzione, di ampliamento all'interno dell'area cortiliva e di cambio di destinazione d'uso; tutti questi interventi sono ammessi se ed in quanto compatibili con i disposti normativi riguardanti le Zone Omogenee "E - Zone agricole".

### **2.3) Zone a parco fluviale.**

Nell'area, lungo le anse fluviali del Fiume Senio, compresa tra Boccaccio, Biancanigo e Rio di Sotto (come evidenziata nelle Tavole della V.G. al P.R.G.) si prevede la costituzione di un parco fluviale.

La costituzione del Parco, oltre ai valori sociali e culturali relativi alla fruizione guidata e alla conoscenza naturalistica del fiume da parte della comunità locale, sarà finalizzata all'ulteriore valorizzazione di tutti gli aspetti di salvaguardia e di funzionalità previsti per le Zone di tutela fluviale e dei corsi d'acqua, di cui al Punto 1.2) del presente Articolo, al cui interno comunque ricade ai fini normativi.

In particolare saranno elementi caratterizzanti la formazione del parco:

- la tutela dell'alveo fluviale al fine di garantire il miglior deflusso delle acque;
- la difesa e la manutenzione degli argini, all'interno dei quali sarà vietata la presenza di alberature di alto fusto;
- la salvaguardia e la valorizzazione storico - culturale della Chiesa dei Mulini;
- il rispetto e la tutela delle attività agricole anche mediante la piantumazione di siepi, la costruzione di staccionate ed un'opportuna segnaletica;
- la piantumazione, anche con essenze di alto fusto, di aree esterne e limitrofe agli argini, sulla scorta di approfondite valutazioni dell'evoluzione dell'apparato fluviale e, in secondo ordine, delle esigenze paesaggistiche e di fruizione;
- la formazione di percorsi pedonali e/o ciclabili, anche sulla sommità degli argini, e l'eventuale predisposizione di attraversamenti a guado (anche di tipo "intubato");
- la predisposizione di aree di sosta, ristoro, ricreazione e fruizione naturalistica con elementi d'arredo compatibili con le caratteristiche della zona;
- la dislocazione di eventuali parcheggi pubblici in prossimità degli accessi pedonali e ciclabili, in particolare nell'ambito della Frazione di Biancanigo.

Tali interventi e quelli compatibili con le finalità generali della Zona saranno attuati con intervento diretto pubblico e/o privato; in quest'ultimo caso è facoltà dell'Amministrazione Comunale prevedere o meno la stipula di apposite Convenzioni con il Comune.

Quando non in contrasto con gli indirizzi di tutela generale, con gli obiettivi e le finalità complessive della Zona, oltre alla ordinaria utilizzazione agricola del suolo, sono sempre ammessi interventi ed opere che, nel rispetto delle ulteriori indicazioni, prescrizioni e tutele previste dal "Piano delle Qualità Ambientali e delle Tutele Territoriali", sono finalizzati alla conservazione e alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'ambiente fluviale e di quello circostante. In particolare sono sempre ammessi gli interventi previsti dal Punto 1.2) (Zona di tutela fluviale e dei corsi d'acqua) del precedente Art. 26.

#### ***2.4) Viabilità storica (Art. 24 NTA PTCP).***

La tutela degli elementi infrastrutturali e di corredo della "Viabilità storica", così come individuata nella Tavola n. C15 della V.G. al P.R.G., riguarda la rete stradale rilevabile dalla Cartografia IGM di primo impianto.

Gli elementi caratterizzanti questa rete infrastrutturale storicizzata sono: la collocazione e l'andamento dei vari percorsi stradali, le opere di regimazione idraulica a loro margine, i relativi elementi di arredo e di corredo, i filari di essenze arboree e le altre emergenze naturalistiche o storico - testimoniali ad essa afferenti.

Per la tutela della viabilità storica, valgono le prescrizioni di seguito elencate:

- tale viabilità non può essere soppressa, nè privatizzata o comunque alienata o chiusa, salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità;
- è vietato alterare le caratteristiche essenziali degli elementi di cui al secondo comma del presente Punto 2.4), di cui deve essere agevolata la conservazione e la puntuale manutenzione;
- è prescritta la manutenzione degli aspetti strutturali, degli arredi e delle pertinenze.

#### ***Recupero della Viabilità storica.***

Per la strada Vicinale Collina, storico tramite di crinale tra i centri di Castelbolognese e Riolo Terme, in località Monte Querzola, nel tratto evidenziato nelle Tavole della V.G. al P.R.G., si prevede il recupero del tracciato, oggi compromesso da dissesti e movimenti franosi, tramite la formazione di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica.



La formazione di tale Piano, oltre ai valori culturali relativi all'antico tracciato e alla fruizione ricreativa e naturalistica di aree di specifico valore ambientale e paesaggistico, sarà finalizzata all'ulteriore salvaguardia e funzionalità del percorso per l'uso ciclabile, pedonale e meccanizzato, quest'ultimo con i limiti e le finalità di utilizzo che il Piano esecutivo prescriverà.

In particolare saranno elementi di progetto del Piano Particolareggiato:

- il ripristino del tracciato stradale con opere di manutenzione e di consolidamento e/o con spostamenti dalla sede originaria su terreni idrogeologicamente più stabili;
- il rispetto e la tutela delle attività agricole anche mediante la piantumazione di siepi, la costruzione di staccionate ed un'opportuna segnaletica;
- la predisposizione di un'area di sosta, di ristoro, di ricreazione e di fruizione naturalistica e paesaggistica, in località Monte Querzola, mediante elementi d'arredo compatibili con le caratteristiche della zona.

Per tali interventi, e per quelli compatibili con le finalità generali della Zona che il Piano Particolareggiato potrà prevedere, si provvederà all'esproprio delle aree necessarie e/o alla stipula di apposite Convenzioni con i privati, finalizzate anche a specifici interventi di cogestione a fronte della valorizzazione delle loro aziende agricole, agrituristiche, etc.

### ***2.5) Zone di particolare interesse paesaggistico – ambientale (Art. 19 NTA PTCP).***

Le aree perimetrate come Zone di particolare interesse paesaggistico - ambientale nelle Tavole della VG al PRG sono quelle che, per le loro caratteristiche morfologiche, rivestono uno specifico interesse collettivo.

In queste Zone le seguenti infrastrutture ed attrezzature:

- a) *linee di comunicazione viaria, nonché ferroviaria anche se di tipo metropolitano;*
- b) *impianti atti alla trasmissione di segnali radio - televisivi e di collegamento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;*
- c) *impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi;*
- d) *sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;*
- e) *opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico; sono ammesse qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali e provinciali ovvero, in assenza di tali strumenti, previa verifica della compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato.*

La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione e/o di programmazione di cui al Comma precedente non si applica alla realizzazione di strade, impianti per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui e per le telecomunicazioni, per i sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un Comune, ferma restando la sottoposizione a Valutazione d'Impatto Ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

La presente VG al PRG consente interventi per la pubblica fruizione dei valori tutelati attraverso la presentazione di progetti soggetti a Convenzione, per la realizzazione di:

- a) *parchi le cui attrezzature, ove non preesistenti, siano mobili o amovibili e precarie;*
- b) *percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;*
- c) *zone alberate di nuovo impianto ed attrezzature mobili o amovibili e precarie in radure esistenti funzionali ad attività di tempo libero.*

Nelle aree di cui al presente Punto 2.5) sono comunque consentiti:

- a) qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti conforme alle presenti NTA e ai disposti normativi riguardanti le Zone omogenee "E" - Zone agricole;
- b) il completamento delle opere pubbliche in corso;
- c) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva, qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti Leggi regionali ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari;
- d) la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- e) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, cabine di decompressione per i gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni

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

Le opere di cui alle lettere d) ed e) nonché le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera c) del precedente Comma, non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a Piani economici ed a Piani di coltura e conservazione, ai sensi della L.R. n. 30 del 04.09.81, possono essere realizzate soltanto ove previste in tali Piani regolarmente approvati.

Dovranno inoltre prevedersi le seguenti regolamentazioni:

- a) l'uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada, ivi compresi i sentieri e le mulattiere, nonché le strade poderali ed interpoderali e le piste di esbosco e di servizio forestale, è consentito solamente per i mezzi necessari alle attività agricole, zootecniche e forestali, nonché per l'esecuzione, l'esercizio, l'approvvigionamento e le manutenzioni di opere pubbliche e di pubblica utilità, di rifugi, bivacchi, posti di ristoro, strutture per l'alpeggio, annessi rustici ed eventuali abitazioni, qualora non siano altrimenti raggiungibili i relativi siti, ed infine per l'espletamento delle funzioni di vigilanza, di spegnimento di incendi ed in genere di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria e/o veterinaria;
- b) il divieto di passaggio dei predetti mezzi motorizzati nei sentieri, nelle mulattiere, nelle strade poderali ed interpoderali, nelle piste di esbosco e di servizio forestale, è reso noto al pubblico mediante l'affissione di appositi segnali; c) le pubbliche autorità competenti possono altresì disporre l'installazione di apposite chiudende, purchè venga garantito il passaggio ai soggetti aventi diritto.

## ***2.6) Zone caratterizzate da dossi di ambito fluviale recente ( Art. 20.b NTA - PTPCP)***

I dossi di pianura costituiscono l'insieme dei micro rilievi che formano gli spartiacque superficiali di pianura associabili all'azione morfologica dei paleoalvei e si sviluppano in senso parallelo agli attuali andamenti delle aste fluviali.

La cartografia di Piano individua le zone di tutela dei dossi che necessitano di salvaguardia sia da un punto di vista geomorfologico che paesistico. In queste zone sono vietati interventi edilizi o attività (quali, ad esempio, nuovi interventi di tipo C), D1),

D2), E), F), I) come definiti all'Art. 50 delle presenti NTA, nonché le discariche e/o i relativi impianti di smaltimento o di stoccaggio) che possono alterare negativamente le caratteristiche morfologiche ed ambientali in essere.

Al fine di assicurare la salvaguardia degli scenari di insieme e la tutela generale e/o di specifici elementi delle particolarità geomorfologiche di questo sistema e di privilegiarne l'utilizzazione agricola, in tale ambito la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature di carattere sovracomunale è subordinata alla loro previsione all'interno di strumenti di pianificazione nazionale, regionale o infraregionale e/o alla Valutazione dell'Impatto Ambientale secondo le modalità previste dalle normative vigenti.

La realizzazione di infrastrutture, impianti ed attrezzature tecnologiche a rete o puntuali a valenza comunale, deve corrispondere all'adozione di accorgimenti costruttivi tali da garantire una significativa funzionalità residua dell'ambito tutelato sul quale si interviene.

#### ***2.6.a) Paleodossi di modesta rilevanza ( Art. 20.c NTA - PTCP ).***

In questo ambito, differenziato cartograficamente da quello di cui al punto precedente, valgono le indicazioni, le prescrizioni e le salvaguardie ivi previste.

*Art. 28*

*3) Zone a vincolo speciale.*

### ***3.1) Zone sismiche.***

In base all'Elenco delle Località Sismiche di prima e seconda categoria, allegato alla Legge n. 1684 del 25.11.62 e sue successive modificazioni ed integrazioni, il territorio del Comune di Castel Bolognese è dichiarato sismico ai sensi e per gli effetti della Legge n. 64 del 02.02.74, con grado di sismicità S=9, e D.M. 16.01.1996, con particolare riferimento ai Punti C.2 - C.3 - C.4 - C.5 - C.9.1.1.

Su tutto il territorio comunale si applicano pertanto le norme tecniche e procedurali di cui alla Legge n. 64 del 02.02.74.

### ***3.2) Sedi viarie e zone destinate alla viabilità extraurbana.***

Le Sedi viarie e le Zone destinate alla viabilità extraurbana comprendono:

- *le strade extraurbane;*
- *i nodi stradali;*
- *le relative aree di rispetto.*

L'indicazione grafica delle strade e dei nodi stradali (luoghi di confluenza di due o più strade, rotonde, svincoli, etc.) ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera e/o del Piano Particolareggiato, mentre ne deve comunque essere rispettata l'inedificabilità fino ai limiti esterni delle relative aree di rispetto.

Le aree di rispetto sono necessarie alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti ed alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione.

Pertanto, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, prescritte nel proseguo del presente articolo, determinano l'entità di tali aree lungo i vari assi stradali.

Le aree di rispetto stradale, pur essendo inedificabili, concorrono con la loro superficie alla formazione dell'indice urbanistico di edificabilità delle relative zone omogenee, secondo il regime edificatorio proprio di ciascuna di esse.

E' consentita l'installazione e/o l'adeguamento degli impianti per la distribuzione dei carburanti per autotrazione, secondo le modalità e nei termini previsti in relazione a ciascuna delle zone omogenee individuate nelle normative statali e regionali vigenti e nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse dalle presenti NTA per le Zone omogenee A, B, C, D ed E.

Definizioni, dimensioni, prescrizioni, distanze e distanze di sicurezza, incompatibilità, procedure ecc. Sono regolamentate dal DM 1404/68, Nuovo Codice della Strada vigente e relativi Regolamenti d'Attuazione, DL n. 32/98, DL n. 346/99, L n. 496/99 e loro rispettive e successive modifiche ed integrazioni, nonché dalla Delibera di Consiglio Regionale n. 1399/2000.

Sono inoltre consentiti ampliamenti dei cimiteri esistenti mantenendo una distanza dalla strada non inferiore agli allineamenti cimiteriali esistenti.

In sede di progettazione della rete stradale principale o primaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

Eventuali realizzazioni, da parte dei privati, di qualsiasi opera all'interno delle succitate aree e fasce di rispetto non costituiranno elemento per la valutazione del valore d'esproprio, anche in caso di loro ammissibilità urbanistica o di edificazione sulla base delle deroghe previste.

Nell'attuazione della V.G. al P.R.G., dovranno essere modificati o soppressi, quelle immissioni o quegli accessi carrabili esistenti, che risultano difformi dalle indicazioni grafiche del Piano o dalle norme di Legge vigente; il mantenimento degli altri accessi privati, esistenti alla data di adozione della presente V.G. al P.R.G., è consentito qualora non avvengano variazioni nella destinazione d'uso degli immobili serviti o ampliamenti delle costruzioni tali da generare inconvenienti per il traffico.

In presenza di detti inconvenienti l'Amministrazione Comunale può prescrivere la soppressione o lo spostamento degli accessi sulla base di un apposito progetto specifico soggetto a Convenzione.

Ai fini dell'applicazione del D.M. 01.04.68 n. 1404, del Codice della Strada Vigente e dei Regolamenti di Attuazione, le strade extraurbane sono classificate:

***Tipo A) - Autostrade - Fascia di rispetto metri 60 per lato, misurati dai due cigli della strada: Autostrada A14 - "Bologna - Canosa"***

***Tipo B) - Strade extraurbane principali - Fascia di rispetto metri 40 per lato, misurati dai due cigli della strada: Variante alla Strada Statale n. 9 "Emilia" e suoi raccordi (nuova tangenziale)***

***Tipo C) - Strade extraurbane secondarie - Fascia di rispetto metri 30 per lato, misurati dai due cigli della strada:***

- *la Strada Statale n. 9 - "Emilia"*
- *la Strada Statale n. 306 - "Riolo - Casolana"*
- *la Strada Provinciale n. 47 - "Borello - Castelnuovo"*

Tutte le altre strade Provinciali (S.P. n. 10 - "Canale di Solarolo"; S.P. n. 66 - "Girona - Biancanigo"; S.P. n. 111- "Camerini", o altre di successiva classificazione), e quelle Comunali sono classificate di **Tipo F), per le quali, la fascia di rispetto minima, misurata sui due lati dal rispettivo ciglio stradale, è di metri 20.**

Per le ulteriori strade vicinali, poderali ed interpoderali, private di uso pubblico, ove non sia indicata un'apposita fascia di rispetto, le nuove costruzioni nella Zona agricola devono rispettare una prescrizione di arretramento di metri 10.

Ai sensi della legislazione vigente in materia, la realizzazione ex novo e/o la modifica alle infrastrutture stradali (rotatorie, sottopassi, nuovi tracciati, ecc.), deve essere conseguente a valutazione previsionale di impatto acustico tesa ad individuare eventuali interventi di mitigazione dell'inquinamento acustico.

### **3.3) Sede ferroviaria e relativa zona di rispetto.**

Le zone ferroviarie sono destinate ad impianti e costruzioni ferroviarie con i relativi fabbricati e servizi e alle zone di rispetto attinenti.

In prossimità di tali zone gli interventi ammessi devono rispettare le prescrizioni di cui al D.P.R. n. 753 del 11.07.80.

Nelle zone di rispetto non sono ammessi interventi di nuova edificazione; per gli edifici esistenti utilizzati come abitazione, totalmente o parzialmente collocati all'interno di queste zone, con la esclusione di quelli soggetti a vincolo di tutela con Categoria di Intervento preordinata, sono ammesse tutte le categorie di intervento fino alla Ristrutturazione edilizia e Demolizione con successiva nuova edificazione nei limiti della Superficie Utile esistente e a condizione che la ricostruzione avvenga all'esterno delle zone di rispetto.

### **3.4) Zone cimiteriali.**

Le zone cimiteriali, dimensionate secondo le norme di Legge vigenti e secondo gli specifici provvedimenti deliberativi presi dalle Amministrazioni pubbliche competenti, riguardano:

- A) le zone destinate a cimitero e ai suoi organici ampliamenti;
- B) le fasce di rispetto cimiteriale.

Le zone destinate a "cimitero" e ai suoi organici ampliamenti, che rientrano anche all'interno del Piano dei Servizi, sono esclusivamente finalizzate a contenere i campi per la inumazione e la tumulazione dei morti, i cinerari, gli ossari e le relative attrezzature oltre ad eventuali locali per il culto; in tali aree il Piano si attua per intervento pubblico diretto e/o per intervento diretto convenzionato.

La cartografia di Piano individua con opportuna simbologia le fasce di rispetto cimiteriale (raggio minimo 50 metri lineari) all'interno delle quali non è consentita alcuna nuova edificazione.

In queste aree sono ammesse esclusivamente le normali attività agricole, le sistemazioni a verde, pubblico o privato, le strade e i parcheggi pubblici e altri impianti tecnologici di tipo pubblico.

In queste aree non è ammessa l'edificazione di nuovi fabbricati. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi tutti gli interventi di recupero fino alla ristrutturazione edilizia e gli ampliamenti nei casi consentiti dalle presenti NTA; il conseguimento dei relativi titoli abilitativi è subordinato all'acquisizione del parere igienico sanitario.

### ***3.5) Impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica.***

Nella cartografia di Piano sono individuati i tracciati delle linee elettriche a partire da quelle con tensione uguale o superiore a 15 KV.

Ai sensi della LR n. 30/2000 e sue Direttive di applicazione, al fine di garantire obiettivi di qualità in riferimento all'esposizione ai campi elettro-magnetici, sono stabilite, a partire dalla proiezione a terra del conduttore più esterno, le seguenti fasce di rispetto:

- 20 m. per lato per gli elettrodotti di tensione pari a 15 KV;
- per gli elettrodotti di tensione pari a 132 KV, le fasce di rispetto sono graficamente indicate nelle Tavole di Piano; tali fasce sono così dimensionate: m. 70 dalla linea collocata più a Sud in direzione della ferrovia e m. 50 da quella più esterna in direzione Nord;
- 70 m. per lato per gli elettrodotti di tensione pari a 220 KV;
- 100 m. per lato per gli elettrodotti di tensione pari a 380 KV.

La dimensione di queste fasce di rispetto può subire variazioni in funzione del numero, della disposizione geometrica dei conduttori e delle caratteristiche intrinseche delle linee (aeree in conduttori nudi, cavo aereo, cavo interrato ecc.) secondo le tabelle riportate all'Art. 13 della Direttiva Regionale n. 197 del 20.02.2001 per l'applicazione della LR n. 30/2000.

La distanza di rispetto dalle parti in tensione di cabine o di sottostazioni elettriche deve essere uguale a quella prevista, mediante i criteri sopra esposti, per la più alta tra le tensioni presenti nelle cabine o sottostazioni stesse.

In ogni caso dovrà essere sempre rispettato il valore massimo di 0,2 micro tesla di induzione magnetica, misurata al ricettore, in relazione alla presenza di funzioni socio-sanitarie, asili per l'infanzia, strutture scolastiche e verde pubblico attrezzato nonché edifici al cui interno è prevista la permanenza prolungata di persone (4 ore/giorno).



Per eventuali nuovi elettrodotti aerei di tensione superiore a 15 KV, non è consentito l'attraversamento delle Zone omogenee A, B, C, D, delle aree individuate dalla VG al PRG come territorio urbanizzato e delle aree o immobili soggetti a tutela ai sensi della L n. 1089/39 e L n. 1497/39 e loro s.m.i.

All'interno delle fasce di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni; eventuali ampliamenti sono consentiti esclusivamente alle condizioni previste dall'ultimo comma del presente Punto 3.5).

Per gli edifici esistenti utilizzati come abitazione, ad esclusione di quelli soggetti a vincolo di tutela con Categoria di Intervento preordinata, sono ammesse tutte le categorie di intervento fino alla Ristrutturazione edilizia (la possibilità di aumento del numero delle unità immobiliari abitative è correlato al rispetto delle condizioni previste dall'ultimo comma del presente Punto 3.5) e la Demolizione con successiva nuova edificazione nei limiti della Superficie Utile esistente (o con gli ampliamenti consentiti) e a condizione che la ricostruzione avvenga all'esterno delle fasce di rispetto.

Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso diversa da quella abitativa il cambio d'uso in abitazione è consentito esclusivamente alle condizioni previste dall'ultimo comma del presente Punto 3.5).

Poichè la presente norma ha come obiettivo precipuo la tutela sanitaria della persona, nel caso di edifici esistenti parzialmente o interamente ricompresi all'interno delle fasce di rispetto disegnate nella cartografia di Piano, un loro eventuale ampliamento, la loro ristrutturazione con aumento della Superficie utile esistente, l'eventuale aumento del numero delle unità abitative ed il cambio d'uso in abitazione sono ammessi unicamente sulla base di specifico parere favorevole espresso preliminarmente, caso per caso, da ARPA e/o ASL di competenza a seguito di opportune misurazioni e valutazioni (formulate dagli Enti medesimi) che documentano il reale rispetto del valore massimo di 0,2 micro tesla di induzione magnetica, misurata al ricettore, in relazione alla presenza di funzioni di tipo residenziale.

### ***3.6) Zone di rispetto dei metanodotti.***

Nella cartografia di Piano sono segnalati i tracciati dei metanodotti per i quali, a seguito della loro reale localizzazione sul territorio, si applica una fascia di rispetto pari a metri 30 per parte dal limite esterno della condotta e quelli per i quali è da applicare una fascia di rispetto pari a metri 11 per parte, anche ai sensi del D.P.R. del 24.11.84.

All'interno di tali fasce non sono ammesse nuove edificazioni se non previo parere favorevole dei competenti uffici. Per gli edifici esistenti all'interno di tali fasce sono ammessi interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per i fabbricati esistenti, utilizzati come abitazione, ricadenti all'interno di tali fasce di rispetto, purchè non siano essi soggetti a vincoli di conservazione ai sensi delle presenti Norme, è consentita la demolizione e la ricostruzione nei limiti della superficie utile preesistente e purchè questa avvenga a distanza non inferiore a quella sopra prescritta.

### ***3.7) Zonizzazione acustica.***

Fino all'approvazione del Piano della Zonizzazione Acustica e delle relative Norme, tutti gli interventi e i cambi di destinazione d'uso all'interno del territorio comunale sono comunque tenuti al rispetto dei limiti massimi del Livello Sonoro Equivalente (Leq in Db), alle procedure, ai criteri e alle disposizioni previste da Leggi e Regolamenti vigenti in materia di inquinamento acustico (DPCM 01.03.1991, Legge n. 447/1995, Legge Regionale n. 15/2001, Delibera di GR n. 2053 del 09.10.2001 e loro s.m.i.).

### ***3.8) Zone di rispetto delle risorse idriche.***

Le zone di rispetto delle risorse idriche sono istituite, ai sensi del D.P.R. 24.5.88 n. 236, al fine di assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano.

Le Zone di rispetto delle risorse idriche sono segnalate nella cartografia di Piano da una simbologia costituita da aree circolari concentriche, di diverso raggio, intorno alle fonti di approvvigionamento idrico di uso pubblico; a seguito della loro reale localizzazione sul territorio si prevedono le relative tutele e fasce di rispetto di seguito esposte.

#### *Zona di tutela assoluta:*

Nelle immediate adiacenze dei punti di captazione idrica, per un raggio non inferiore a ml 10, si estende la zona di tutela assoluta. Tale zona è adibita esclusivamente alle opere di presa e a costruzioni di servizio, deve essere recintata e deve essere provvista di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

#### *Zona di rispetto:*

Nelle aree che si estendono per un raggio di ml 200 intorno alle sorgenti, ai pozzi e alle prese d'acqua, sono vietate le seguenti attività o destinazioni d'uso:

- a) *dispersione, o immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi o liquami anche se depurati;*
- b) *accumulo di concimi organici;*
- c) *dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;*

- d) *aree cimiteriali*
- e) *spandimento di pesticidi e fertilizzanti chimici;*
- f) *apertura di cave e pozzi;*
- g) *discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;*
- h) *stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;*
- i) *centri di raccolta, demolizione e rottamazione di veicoli;*
- l) *impianti di trattamento dei rifiuti;*
- m) *pascolo e stazzo del bestiame. In tale zona è inoltre vietata l'installazione di fognature o di pozzi a perdere; per quelli già esistenti è prescritta la realizzazione di adeguate opere di impermeabilizzazione oppure, ove possibile, il loro allontanamento.*

### **3.9) Zone di tutela dell'assetto urbano.**

Le Zone di tutela dell'assetto urbano sono quelle aree contermini alla compagine urbana ed in parte compenstrate con questa, per le quali non è attualmente prevista l'espansione di funzioni urbane, ma delle quali è necessario salvaguardare la più ampia possibilità di future destinazioni, quali nuove infrastrutture, l'eventuale accrescimento dell'ambito edificato, la dislocazione di servizi e di strutture pubbliche, il verde urbano, le fasce di rispetto tra diverse zone funzionali, etc.

In queste Zone è fatto divieto di interventi di Nuova edificazione, di Demolizione con successiva Nuova edificazione, di ogni ampliamento volumetrico o planimetrico, di ogni frazionamento finalizzato a tali interventi.

Per i fabbricati eventualmente esistenti, purchè legittimi sotto il profilo urbanistico e purchè non limitati altrimenti in rispetto di valori architettonici ed ambientali, sono ammessi interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro scientifico, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Demolizione; ogni Variazione della destinazione d'uso dovrà risultare compatibile con quelle ammesse nei successivi Commi, in relazione alle Zone territoriali omogenee "E - Zone agricole", essendo tale la destinazione funzionale di tutte le aree fisiche assoggettate al vincolo di cui al presente Punto.

Sono comunque ammessi i seguenti interventi: l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari e, sulla base di idoneo Piano di Sviluppo Aziendale, la costruzione di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo e alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti Leggi regionali ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari, entro i limiti e le prescrizioni vigenti per le "Zone agricole - E".

Non sono comunque compatibili le seguenti destinazioni d'uso:

- *Fabbricati per allevamento zootecnico di tipo industriale intensivo, con annessi i fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica.*
- *Laghi di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica con conseguente applicazione delle tecniche di spandimento agronomico.*
- *Fabbricati ed impianti produttivi di tipo industriale per la lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici; fabbricati da adibire alla manutenzione e alla riparazione di macchine agricole; costruzioni per la prima lavorazione e il deposito di legnami, nonché per piccole attività artigianali, quali fabbri e falegnami, esercenti attività connesse con l'agricoltura.*
- *Impianti tecnici e tecnologici al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole e delle strutture aziendali, che non siano legati ad una singola azienda, quali: silos, caseifici, cantine sociali, frigo e magazzini comuni, etc.*
- *Serre fisse o mobili per attività colturali di tipo intensivo e industriali.*
- *Costruzioni per industrie estrattive e cave, nonché attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo se ed in quanto previste e compatibili con il Piano per le Attività Estrattive.*

### **3.10) Zone a verde di tutela ambientale.**

La cartografia di Piano individua con apposita simbologia grafica un'area situata a ridosso del Rio Fantino, a Sud della Via Emilia, destinata a verde di tutela ambientale.

In questa zona non è ammessa la nuova edificazione.

Il ruolo di queste aree, assimilabili alle dotazioni ecologico-ambientali di cui all'Art. A-25 della LR n. 20/2000, è quello di garantire un migliore equilibrio idrogeologico e la funzionalità della rete idraulica superficiale.

Queste aree sono destinate alla realizzazione di casse di espansione e di tutte le opere ed interventi finalizzati alla messa in sicurezza idraulica degli ambiti urbanizzati circostanti.

Le opere idrauliche potranno essere integrate ed affiancate da opere di rinaturalizzazione, piantumazione e messa a dimora di alberature e cespugli, creazione di spazi per il verde pubblico, ecc., tali da assumere, insieme con le ulteriori zone a verde pubblico, le fasce di pertinenza fluviale e le zone agricole circostanti, la funzione di elementi di una rete ecologica di più vasto respiro.

In queste zone il Piano si attua per intervento diretto di iniziativa pubblica.

Fino alla realizzazione di tali interventi è consentita la sola ordinaria utilizzazione agricola dei suoli.

## CAPO III PIANO DEI SERVIZI E DEL VERDE URBANO.

### *Art. 29*

*Classificazione delle aree del Piano dei Servizi e del verde urbano.*

Il Piano dei Servizi e del Verde urbano, integrato con il Piano delle Qualità Ambientali e delle Tutele, assicura, agli insediamenti, le aree necessarie per la dotazione di servizi, di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio (Zone Omogenee "G" e "F").

Queste aree garantiscono, inoltre, gli standard urbanistici previsti nell'Art. 46 della Legge Regionale 47/78 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

Sono Zone comprese nel Piano dei Servizi e del Verde urbano le seguenti aree:

#### **1.) Zone per la mobilità ed il tempo libero.**

- 1.1) *Zone per la viabilità urbana meccanizzata;*
- 1.2) *Spazi pubblici di sosta e parcheggio in zone residenziali e destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale;*
- 1.3) *Zone destinate alla nuova viabilità integrata ed alberata;*
- 1.4) *Piano delle piste ciclabili in sede propria;*
- 1.5) *Percorsi pedonali;*
- 1.6) *Zone verdi per parchi e giardini pubblici;*
- 1.7) *Zone verdi attrezzate per il gioco e per lo sport (con esclusione di palazzetti dello sport e di piscine coperte per attività competitive);*

#### **2.) Zone per attrezzature urbane.**

##### *2.1) Zone per attrezzature a servizio della collettività:*

- *asili nido*
- *scuole materne*
- *scuole elementari*
- *scuole medie dell'obbligo*
- *attrezzature ricreative*
- *centri amministrativi pubblici e centri civici*
- *centri culturali, sociali e polivalenti*
- *strutture sanitarie e centri socio - assistenziali*
- *centri e residenze protette per anziani e disabili*
- *chiese, locali di culto e relativi servizi integrati*

##### *2.2) Zone per attrezzature tecniche e manutentive.*

Ai sensi della legislazione vigente e nel rispetto delle normative in materia di vincolo sismico, si prescrive che l'attuazione dei comparti attuativi, dei progetti unitari convenzionati e degli interventi diretti sia subordinata ad adeguati rispettivi approfondimenti geognostici, idrogeologici e geofisici, sulla base della classificazione in zona 2 del territorio comunale.

*Art. 29 bis*  
*Standard pubblici.*

- ***Funzione abitativa***
  - 25 mq per ogni abitante teorico computati come 25 mq ogni 80 mc di Volume, così ripartiti:
    - a) *mq 6 di aree per l'istruzione dell'obbligo, asili nido, scuole materne;*
    - b) *mq 4 di aree per attrezzature di interesse comune, di cui mq 1,20 per servizi religiosi;*
    - c) *mq 12 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport, escluse le zone di rispetto stradale, ferroviario, demaniale e cimiteriale;*
    - d) *mq 3 di aree per parcheggi pubblici.*
  
- ***Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, alberghiere e per il soggiorno temporaneo.***
  - a mq 100 di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di mq 100 di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui:
    - *mq 40 destinati a parcheggi pubblici in aggiunta a quelli cui all'art. 24 delle presenti N.T.A.*
    - *mq 60 a verde pubblico alberato e attrezzato.*
  
- ***Funzioni commerciali, artigianato di servizio e artistico, studi professionali e attività sanitarie private;***
  - a mq 100 di superficie di vendita e/o aperta al pubblico, deve corrispondere la quantità minima di mq 100 di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui:
    - *mq 40 destinati a parcheggi pubblici in aggiunta a quelli cui all'art. 24 delle presenti N.T.A.*
    - *mq 60 a verde pubblico alberato e attrezzato.*

Nel caso di realizzazione di medie o grandi strutture di vendita in posizione esterna al perimetro del territorio urbanizzato del Capoluogo, la relativa convenzione, ferma restando la cessione delle aree nelle quantità prescritte dalla VG al PRG, può stabilire la gestione privata delle stesse a cura e spese del gestore della struttura commerciale.

- ***Ristoranti ed affini, bar, cinema - teatri, sale da ballo, attività private di tipo culturale e di istruzione, ricreative, associative e assimilabili.***
  - a mq 100 di superficie aperta al pubblico, sia coperta che all'aperto, deve corrispondere la quantità minima di mq 100 di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui:
    - *mq 40 destinati a parcheggi pubblici in aggiunta a quelli cui all'art. 24 delle presenti N.T.A.*

- *mq 60 a verde pubblico alberato e attrezzato.*
- ***Funzioni produttive di tipo manifatturiero, agro - industriale, commercio all'ingrosso, magazzini e depositi***
  - la superficie da destinare a spazi pubblici, oltre alle aree da destinare alla viabilità, non può essere inferiore al 15% della superficie (coperta e scoperta) destinata a tali insediamenti, di cui:
    - *il 5% per parcheggi,*
    - *e il restante 10% a verde pubblico ed attività collettive.*

Qualora nell'ambito del medesimo insediamento siano compresenti unità immobiliari o aree per due o più differenti destinazioni funzionali, le quote di cui al presente Articolo, dovranno risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singola destinazione.

*Art. 30**1) Zone per la mobilità ed il tempo libero.****1.1) Zone pubbliche per la viabilità urbana meccanizzata.***

Le Zone pubbliche per la viabilità urbana meccanizzata assicurano la percorribilità della compagine edificata e comprendono

- *strade urbane esistenti;*
- *nuove strade previste dalla V.G. al P.R.G.;*
- *sistemazioni ed allargamenti di strade esistenti.*

In tali aree il Piano si attua sia per intervento edilizio diretto, sia tramite intervento urbanistico preventivo, quando lo richieda la complessità delle opere.

Nelle zone di nuova edificazione, soggette a Piano Particolareggiato e/o a Convenzione, e nelle aree di completamento (ove necessario) la realizzazione della nuova viabilità, con le eccezioni sotto riportate, dovrà rispettare la larghezza minima di metri 9,00 con le seguenti caratteristiche:

- ***n. 2 corsie di transito, ciascuna di m 3,00 di larghezza;***
- ***n. 2 marciapiedi, ciascuno di m 1,50 di larghezza.***

Nel caso di viabilità interna, comunque aggiuntiva a quella prevista nelle Tavole della V.G. al P.R.G., di proprietà e gestione privata ancorchè di uso pubblico, a servizio locale degli insediamenti e/o a fondo cieco, purchè di lunghezza inferiore a m 40,00, è ammessa una larghezza di m 6; nel caso di strada a fondo cieco devono essere previste e realizzate idonee piazzole di ritorno.

Nel caso di insediamenti produttivi le strade devono avere una sezione minima di carreggiata di metri 10, al netto di cunette, marciapiedi parcheggi in linea, aiuole verdi, etc.

La viabilità con caratteristiche diverse da quelle minime sopra esposte, è esplicitamente identificata nelle Tavole della V.G. al P.R.G. e normata dalle prescrizioni di cui al seguente Punto 1.3) del presente Articolo.

Eventuali fasce di rispetto stradale, individuate nella cartografia di Piano, pur essendo inedificabili, concorrono con la loro superficie alla formazione dell'indice urbanistico di edificabilità delle relative zone omogenee, secondo il regime edificatorio proprio di ciascuna di esse.



## **1.2) Spazi pubblici di sosta e parcheggio.**

Negli elaborati grafici della V.G. al P.R.G.:

- *Le aree individuate con in simbolo "P", sono destinate a parcheggio pubblico.*
- *Le aree individuate con in simbolo "Pa", sono destinate a parcheggio pubblico alberato, nelle quali il verde alberato di nuovo impianto (utilizzabile anche come aiuola atta all'organizzazione complessiva degli spazi di sosta) è stabilito in 20 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di area destinata a parcheggio pubblico.*

Nelle Zone di nuova edificazione, soggette a Piano Particolareggiato e/o a Convenzione, la V.G. al P.R.G. prescrive ubicazione e dimensioni delle aree destinate a parcheggio pubblico da realizzarsi quali opere di urbanizzazione; nel caso in cui queste prescrizioni risultino inferiori al limite minimo previsto dall'Art. 46 della L.R. 47/78 e sue successive modificazioni ed integrazioni, è comunque prescritta l'osservanza di tale limite minimo di Legge o comunque dei limiti minimi stabiliti, zona per zona, dalle presenti N.T.A., anche in riferimento alle diverse destinazioni d'uso ammesse.

## **1.3) Zone destinate alla nuova viabilità integrata ed alberata.**

Nelle Zone di nuova edificazione a prevalente destinazione residenziale, soggette a Piano Particolareggiato, la V.G. al P.R.G. prescrive tracciati e tipologia della nuova viabilità di tipo integrato (in aggiunta agli standard), caratterizzata dalla presenza di alberature.

Tale viabilità, da realizzarsi contestualmente alle altre urbanizzazioni primarie, è prevista nelle seguenti tipologie individuate con apposita simbologia negli elaborati grafici:

### **Tipo 1)**

- *Larghezza complessiva minima = metri 14,00*
- *un marciapiede di larghezza m 1,50*
- *un'aiuola alberata di larghezza m 1,50*
- *2 corsie di marcia di larghezza m 3,50 ciascuna*
- *un'aiuola alberata di larghezza m 1,50*
- *una pista pedonale e ciclabile di larghezza m 2,50*

### **Tipo 2)**

- *Larghezza complessiva minima = metri 16,00*
- *un marciapiede di larghezza m 1,50*
- *un'aiuola alberata di larghezza m 1,50*
- *2 corsie di marcia di larghezza m 3,50 ciascuna*
- *un parcheggio pubblico in linea di larghezza m 2,00*

- un'aiuola alberata di larghezza m 1,50
- una pista pedonale e ciclabile di larghezza m 2,50

#### ***1.4) Piano delle piste ciclabili in sede propria.***

Le Tavole della V.G. al P.R.G. individuano la rete delle piste ciclabili in sede propria, organizzata a formare un piano di mobilità a servizio dei rapporti tra residenza e servizi pubblici e tra residenza e luogo di lavoro; in particolare si configurano tracciati privilegiati tra centro urbano e nuove zone per attività sportive e ricreative e tra centro urbano e zona prevalentemente destinata alle attività produttive industriali ed artigianali.

Sono parte costitutiva di questi tracciati le piste ciclabili previste nelle Zone destinate alla nuova viabilità integrata ed alberata di cui al precedente Punto 1.3) del presente Articolo e che saranno realizzate contestualmente ai comparti soggetti a Piano Particolareggiato che le comprendono, come opere di urbanizzazione.

Al di fuori di tali comparti, le piste ciclabili si attuano sia per intervento edilizio diretto, sia tramite intervento urbanistico preventivo.

La larghezza minima delle piste ciclabili in sede propria non potrà comunque essere inferiore a metri 2.00.

Le piste ciclabili esistenti di larghezza inferiore, dovranno essere adeguate nel caso di interventi programmati di ristrutturazione della viabilità e quando gli spazi fisici esistenti lo consentono.

Dovrà esserne assicurata fisicamente la separazione dalle sedi per la viabilità meccanizzata, privilegiando l'impiego di aiuole verdi alberate. Potranno essere inclusi tra le piste ciclabili tratti di viabilità promiscua solo in presenza di elementi strutturali e morfologici che subordinino il traffico meccanizzato alle percorrenze ciclabili e pedonali.

#### ***1.5) Percorsi pedonali.***

Marciapiedi e percorsi pedonali in sede propria dovranno avere larghezza non inferiore a metri 1,50 e comunque adeguata ai flussi pedonali e 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, impianti semaforici e segnaletici, cestini porta rifiuti, impianti pubblicitari, panchine, fioriere, etc.

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.

### ***1.6) Zone verdi per parchi e giardini pubblici.***

Tali zone sono destinate alla conservazione e alla creazione dei parchi urbani e dei giardini pubblici. In queste zone sono consentite, unicamente, costruzioni che integrano la destinazione della zona e cioè attrezzature per il gioco dei bambini ed, inoltre, chioschi, panchine, serre, recinzioni, fontane, ecc. aventi stretto carattere di arredo del verde.

In queste zone il Piano si attua per intervento diretto di iniziativa pubblica. Le distanze fra i fabbricati, dai confini e dalle strade sono disciplinate dall'Art. 9, fatti salvi manufatti ed impianti a titolo precario.

Per i parcheggi privati deve inoltre essere rispettato quanto previsto all'Art. 24 delle presenti NTA.

Nelle Zone di nuova edificazione, soggette a Piano Particolareggiato e/o a Convenzione, la V.G. al P.R.G. prescrive ubicazione e dimensioni delle aree destinate a verde pubblico da realizzarsi quali opere di urbanizzazione; nel caso in cui queste prescrizioni risultino inferiori al limite minimo previsto dall'Art. 46 della L.R. 47/78 e sue successive modificazioni ed integrazioni, è comunque prescritta l'osservanza di tale limite minimo di Legge o comunque dei limiti minimi stabiliti, zona per zona, dalle presenti N.T.A.

### ***1.7) Zone verdi attrezzate per il gioco e lo sport (con esclusione di palazzetti dello sport e di piscine coperte per attività competitive).***

Tali zone sono destinate al gioco, allo sport e al tempo libero e cioè agli impianti ricreativi e sportivi. In particolare sono destinate ad ospitare impianti scoperti o coperti e le relative attrezzature quali tribune, spogliatoi, palestre, servizi tecnici, piscine, etc. per tutte le discipline sportive.

In queste Zone il Piano si attua per intervento diretto di iniziativa pubblica. Le distanze fra i fabbricati, dai confini e dalle strade sono disciplinate dall'Art. 9, fatti salvi manufatti ed impianti a titolo precario.

Per i parcheggi privati deve inoltre essere rispettato quanto previsto all'Art. 24 delle presenti NTA.

In queste Zone, oltre che direttamente dall'Amministrazione Comunale, le attrezzature di cui al presente Punto, potranno essere realizzate anche da Enti,

Associazioni o privati sulla base di un'apposita Convenzione da stipularsi con il Comune; tale possibilità sarà concessa a seguito di apposita Delibera del Consiglio Comunale.

Queste zone, in quanto dotate delle indispensabili infrastrutture ed urbanizzazioni primarie, possono anche essere utilizzate per rispondere alle necessità della Protezione Civile per far fronte ad eventuali calamità naturali o altri casi di emergenza.

*Art. 31**2) Zone per attrezzature urbane*

Le zone per attrezzature urbane sono destinate ai servizi di uso pubblico e di interesse generale. Tali zone si suddividono in zone per attrezzature a servizio della collettività e zone per attrezzature tecniche e manutentive.

Per queste zone, nel caso di realizzazione di attrezzature e di impianti da parte di Enti e di privati, i proprietari o dovranno sottoscrivere apposita Convenzione con il Comune per garantire la finalità di interesse pubblico dell'opera e della sua gestione e cedere le aree relative alle urbanizzazioni primarie. Per ottenere il Permesso di costruire le aree in oggetto dovranno, comunque, essere dotate di urbanizzazione primaria.

***2.1) Zone per attrezzature a servizio della collettività.***

Tali zone sono destinate all'istruzione, al culto, ai centri civici, sociali, culturali, sanitari, amministrativi e per pubblici servizi.

In queste Zone il Piano si attua per intervento diretto di iniziativa pubblica. Le distanze fra i fabbricati, dai confini e dalle strade sono disciplinate dall'Art. 9.

Per i parcheggi privati deve inoltre essere rispettato quanto previsto all'Art. 24 delle presenti NTA. In particolare rientrano in queste zone:

*- asili nido; scuole materne; scuole elementari; scuole medie dell'obbligo; attrezzature ricreative; centri amministrativi pubblici e centri civici; centri culturali, sociali e polivalenti; strutture sanitarie e centri socio – assistenziali; centri e residenze protette per anziani e disabili; chiese, locali di culto e relativi servizi integrati.*

***2.2) Zone per attrezzature tecniche e manutentive.***

Tali zone sono destinate ai mercati pubblici, ai depositi e magazzini pubblici, ai macelli, all'erogazione di servizi di rete, alle stazioni e ai depositi per gli autobus di linea, agli impianti di depurazione, agli acquedotti, alle caserme, alle carceri.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto di iniziativa pubblica. Le distanze fra i fabbricati, dai confini e dalle strade sono disciplinate dall'Art. 9.

Per i parcheggi privati deve inoltre essere rispettato quanto previsto all'Art. 24 delle presenti N.T.A.

## CAPO IV

## CLASSIFICAZIONE E REGIME EDIFICATORIO DEL TERRITORIO.

*Art. 32**Classificazione delle Zone Territoriali.*

Quando, nelle Tavole della V.G. al P.R.G., si abbia sovrapposizione di prescrizioni relative alle Zone Territoriali e alle Zone del Piano delle Qualità Ambientali e delle Tutele Territoriali, le aree fisiche interessate sono soggette all'insieme di tali Norme e, comunque, a quelle più restrittive delle trasformazioni e delle modificazioni, in caso di discordanza.

**1) Zone a prevalente destinazione residenziale.***1.1) Zone territoriali omogenee "A".*

- *Sottozone A1, A2, A3, A4, e A5 - Centro Storico;*
- *Sottozone A6 - Immobili esterni al Centro Storico, soggetti a conservazione ambientale.*

*1.2) Zone territoriali omogenee "B".*

- *Zone di completamento B1;*
- *Zone di completamento B2;*
- *Zone B3 in territorio agricolo;*
- *Zone B4 a parco privato;*
- *Zone per servizi privati di uso pubblico.*

*1.3) Zone territoriali omogenee "C"*

- *Comparto C0 di espansione, già urbanizzato*
- *Comparti C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7 e C9 di nuova espansione;*
- *Comparto C8 di espansione soggetto alla riqualificazione urbanistica.*

**2) Zone a prevalente destinazione produttiva.***2.1) Zone territoriali omogenee "D".*

- *Zone D1 - Industriali e artigianali di completamento;*
- *Zone D2 - Industriali e artigianali già urbanizzate;*
- *Zone D3 - Industriali e artigianali di espansione;*
- *Zone D4 - Miste artigianali, terziarie e residenziali;*
- *Zone D5 - Per impianti ricreativi privati;*
- *Zone D6 - Zone per lo stoccaggio all'aperto di prodotti finiti.*

*2.2) Zone territoriali omogenee "E"*

*Art. 33**Zone a prevalente destinazione residenziale.*

Le zone a prevalente destinazione residenziale sono quelle destinate alla residenza e alle funzioni connesse e compatibili con essa come in seguito specificate.

Fatte salve le particolari modalità d'intervento e le destinazioni d'uso a carattere prescrittivo definite per la zona "A" dall'apposito "Piano per il Centro Storico", in tali zone ulteriori destinazioni d'uso compatibili, oltre la residenza, sono:

- *esercizi di vicinato per il commercio al dettaglio e pubblici esercizi;*
- *attrezzature e uffici tecnici - amministrativi e di servizio per le pubbliche amministrazioni;*
- *uffici e servizi in genere, locali per associazioni culturali, politiche, religiose ed assistenziali;*
- *ristoranti, bar, locali di spettacolo e divertimento, banche, sedi di giornali, etc.;*
- *depositi e magazzini di superficie non superiore a mq. 150;*
- *attrezzature alberghiere e per il soggiorno temporaneo.*

Sono inoltre ammesse attività artigianali di "servizio alla residenza e alle persone" (barbiere, parrucchiere, lavasecco, riparazioni di calzature, sartorie, pasta fresca, rosticcerie, orologiai e simili) con una superficie utile massima uguale o inferiore a mq. 150.

Gli esercizi di vicinato per il commercio al dettaglio di SdV fino a metri quadrati 150 (incrementabili della Superficie destinata a deposito) ed i pubblici esercizi sono ammessi nei termini e nei parametri previsti per ciascuna zona.

In queste Zone non è ammesso l'insediamento di nuove attività commerciali sia alimentari che non alimentari con SdV superiore a quella prevista al comma precedente.

Per le attività commerciali al dettaglio esistenti all'interno delle Zone a prevalente destinazione residenziale (anche in deroga al limite dei 150 metri quadrati di SdV), è sempre ammessa la possibilità del trasferimento di sede fatto salvo il mantenimento (o la riduzione) della relativa SdV; tale trasferimento può comunque avvenire limitatamente all'interno delle Zone "A" (con esclusione delle Zone "A6"), "B1", "B2", "C" (con esclusione della Zona "C0"), "D1", "D2", "D3" e "D4" e deve inoltre risultare compatibile con le ulteriori specifiche prescrizioni e parametri relativi a ciascuna Zona.

Purchè conforme alle prescrizioni e ai parametri relativi a ciascuna Zona, è inoltre ammesso l'ampliamento in sede delle attività commerciali al dettaglio esistenti alla data del 20/03/2000 nella misura massima del 50% della relativa SdV originaria.

Sono esclusi da tali zone: depositi e magazzini destinati alla vendita di merce all'ingrosso, industrie, caserme ed istituti di pena, laboratori di artigianato con macchinario che produca rumore molesto il cui esito sonoro sia superiore ai limiti previsti dal Punto 3.7 dell'Art. 28 delle presenti NTA o odore molesto, macelli, stalle,

scuderie, porcilaie, pollai ed ogni altra attività che a giudizio del Sindaco, sentito il parere degli Organi competenti in materia, siano incompatibili con la residenza in quanto "generatori di eccessivo traffico" o "sorgenti di inconvenienti igienico - sanitari".

In queste zone sono ammesse stazioni di servizio e di riparazioni per autoveicoli.

Dette stazioni devono avere una superficie di parcheggio privato uguale almeno a due volte la superficie utile dell'officina e, inoltre, devono essere dotate di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicino la produzione di rumori molesti e nei quali l'esito sonoro sia contenuto nei limiti previsti dal Punto 3.7 dell'Art. 28 delle presenti NTA.

Tutte le attività artigianali ed i pubblici esercizi compresi nelle zone residenziali sono tenuti ad applicare le norme generali per l'igiene del lavoro previsto dal D.P.R. 19.03.56 n. 303 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli indici di visuale libera delle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le norme dell'Art. 9 del D.M. 02.04.68, nonché quanto previsto dalle presenti N.T.A.

Le zone a prevalente destinazione residenziale comprendono:

- 1) **Zone territoriali omogenee "A"** di cui all'Art. 36 L.R.47/78 e successive modificazioni ed integrazioni (Zone di carattere storico - artistico e di particolare pregio ambientale);
- 2) **Zone territoriali omogenee "B"** di cui all'Art. 37 L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni (Zone a prevalente destinazione residenziale di completamento);
- 3) **Zone territoriali omogenee "C"** di cui all'Art. 38 L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni (Zone a prevalente destinazione residenziale di espansione).

Gli edifici o parte di edifici esistenti in queste zone aventi destinazioni d'uso non consentite ai sensi dei precedenti commi, possono essere oggetto di sola manutenzione ordinaria e straordinaria; nel caso in cui essi siano oggetto di richiesta di trasformazione, comunque soggetta a rilascio di Permesso di costruire e/o Denuncia di Inizio di Attività con caratteristiche che superano la manutenzione straordinaria, non potranno essere riproposte le destinazioni antecedenti l'intervento, in quanto incompatibili con le presenti N.T.A.

Ai sensi della legislazione vigente in materia, in tutte le Zone a prevalente destinazione residenziale, l'attuazione degli interventi è condizionata (in sede di Piano Particolareggiato, Progetto Unitario con Convenzione e/o presentazione della richiesta per il rilascio dei Titoli abilitativi, in relazione alla previsione di funzioni non residenziali compatibili ammesse) ad una valutazione previsionale di clima acustico.



Ai sensi della legislazione vigente e nel rispetto delle normative in materia di vincolo sismico, si prescrive che l'attuazione dei comparti attuativi, dei progetti unitari convenzionati e degli interventi diretti sia subordinata ad adeguati rispettivi approfondimenti geognostici, idrogeologici e geofisici, sulla base della classificazione in zona 2 del territorio comunale.

*Art. 34*

*Zone di carattere storico - artistico, di particolare pregio ambientale e culturale e Piano per il Centro Storico (Zone territoriali omogenee "A" di cui all'Art. 36 della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni).*

Sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico - edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale oppure da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che per le loro caratteristiche possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

Tali zone comprendono:

- 1) gli insediamenti storici uniti senza soluzione di continuità con l'espansione urbana: essi riguardano, oltre al nucleo originario, gli organici ampliamenti ad esso storicamente connessi anche se non contigui;
- 2) gli insediamenti storici isolati (nuclei composti da più fabbricati o fabbricati singoli).

*Art. 35**Zone territoriali omogenee "A"*

Sono definite come zone territoriali omogenee "A", ai sensi e per gli effetti della L.R. n. 47/78, 23/80 e loro successive integrazioni e modificazioni, le parti del territorio "Centro Storico" che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi per tali caratteristiche parte integrante del centro storico stesso.

Tali zone "A" sono state delimitate in cartografia con un perimetro specifico secondo un'indagine storico - urbanistica apposita.

La conservazione e la tutela attiva nell'ambito delle zone A si attua mediante interventi volti a preservare il patrimonio edilizio ed urbanistico del centro storico ed il relativo tessuto viario, nonché a mantenere la popolazione residente, migliorando le condizioni abitative e la dotazione dei servizi pubblici e sociali.

Nelle zone "A" il P.R.G. si attua sia per intervento diretto, sia per strumento urbanistico preventivo di attuazione, secondo quanto prescritto dal presente articolo; valgono in ogni caso le seguenti prescrizioni:

- a) Le superfetazioni edilizie saranno gradualmente eliminate ed in ogni caso il loro volume e la loro superficie non possono essere considerati in caso di ricostruzione.
- b) Non è ammessa l'occupazione, con costruzioni sia interrato che in elevazione, degli spazi liberi esistenti, fatta eccezione per gli edifici da realizzare sulle aree pubbliche e di uso pubblico (destinati a servizi ed attrezzature); per i nuovi edifici privati consentiti, indicati nelle tavole di P.R.G., sottoclasse A5, nei quali è definita l'area coperta; per l'edificazione all'interno della zona soggetta a Piano Particolareggiato "La Rocca" nel quale Piano sarà indicata in modo normativo l'edificazione su tali spazi liberi.
- c) Sono ammessi interventi comunali che, sulla base di progetti esecutivi interessanti uno o più isolati e le relative aree pubbliche, abbiano lo scopo di predisporre la manutenzione di immobili, l'arredo ed il restauro di spazi ed edifici pubblici, l'acquisizione e l'utilizzazione di aree libere secondo la prescrizione di Piano, la realizzazione di isole pedonali e percorsi pedonali.
- d) Non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto o giardino, salvo le operazioni previste per la creazione di spazi pedonali nel quadro degli interventi di cui al precedente punto c); nè l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto.
- e) È prescritta la conservazione delle alberature esistenti.

- f) Tutte le aree risultanti da crolli parziali o totali, verificatisi dopo il 30.05.83 (adozione del Piano per il Centro Storico), potranno essere utilizzate a scopo edilizio solo nell'ambito delle indicazioni di P.R.G. che interessino l'isolato in cui si è verificato il crollo nei limiti del volume e della superficie utile preesistente.
- g) Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro richieste dall'ambiente, il Sindaco potrà imporre ai proprietari l'esecuzione di quelle opere (rifacimento di intonaci, rivestimenti, coperture, infissi, ecc.) tese a conseguire il decoro dell'ambiente stesso. In caso di rifiuto o di mancata esecuzione nel termine stabilito, e comunque non inferiore a mesi dodici, il Comune ha facoltà di procedere d'ufficio, addebitando le spese alla proprietà, secondo le modalità previste dalla legge.
- h) Gli interventi nel Centro Storico che diano luogo a ritrovamenti archeologici debbono avvenire mediante l'impiego di cautele, di metodi e di tecniche adeguate, sotto la diretta responsabilità ed il controllo degli organi pubblici competenti, che debbono essere tempestivamente avvisati, contemporaneamente alla sospensione di ogni attività di cantiere per il periodo strettamente necessario al rilievo ed all'eventuale rimozione dei ritrovamenti.
- i) L'intervento edilizio diretto può avere per oggetto esclusivamente una singola unità edilizia così come indicata nelle planimetrie di P.R.G. per le sottozone A1 o per unità minima di intervento, "unità funzionale", per le altre sottozone.
- Per unità funzionale si intende quell'insieme di locali completo di servizi igienici nei quali viene svolta una attività, ovvero corrispondente ad una unità abitativa per la residenza.
- Gli interventi su unità immobiliari inferiori all'unità minima di intervento, sono consentiti solo per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- Nel caso di intervento edilizio diretto su più di una unità minima di intervento è obbligatoria la progettazione unitaria su tutti gli immobili oggetto dell'intervento. È prevista la possibilità di una realizzazione per fasi degli interventi previsti sulle unità minime di intervento.
- l) Le soffitte possono essere recuperate nel rispetto degli interventi ammessi nelle singole sottozone, solo se inquadrate in un unico progetto unitario esteso all'intera unità edilizia.
- m) In deroga a quanto previsto dal vigente Regolamento Edilizio agli Art. 59, ultimo comma, e Art. 63, quarto comma, Punto d), è consentita la destinazione ad uso abitativo di locali attualmente non residenziali col mantenimento delle aperture originali nei casi in cui il tipo di intervento ammesso vieti la modificazione delle aperture esterne. In particolare per l'uso abitativo delle soffitte sono consentite nuove aperture in falda.

Sono ammesse nuove aperture in falda, in edifici soggetti a vincolo di interesse storico artistico, previo parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

- n) La realizzazione di ascensori e montacarichi o di altri impianti tecnologici può avvenire nel rispetto delle categorie di intervento previste.

In particolare non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a tetto esistenti con trasformazione, anche parziale, in coperture a terrazzo.

- o) La realizzazione di cantine interrato è ammessa nell'ambito dell'area coperta dell'edificio per le seguenti categorie di intervento: restauro e risanamento conservativo B2; ristrutturazione edilizia e ripristino edilizio.
- p) Tutti i progetti relativi ad interventi nelle "zone omogenee A" devono essere completi degli elaborati previsti all'Art. 16 del Regolamento Edilizio.

Per gli edifici compresi nella sottozona A2 e contrassegnati con la lettera (A) nella cartografia di Piano, Elaborato Centro Storico, gli interventi ammessi devono essere documentati da una ricerca storico costruttiva che garantisca nella progettazione la valorizzazione ed il restauro degli aspetti architettonici e tipologici.

- q) Per tutti gli interventi sugli edifici vincolati secondo la L. 1089/39 e individuati nella Tav. 7.6 dell'indagine storica, che costituisce parte integrante delle presenti norme, è necessario il nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.

- r) Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone omogenee A sono le seguenti:
- 1) Senza limitazione la residenza e inoltre: servizi sociali di proprietà pubblica, istituzioni pubbliche statali e degli enti locali elettivi, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, sale per mostre e musei, attività commerciali al dettaglio, in conformità di quanto previsto all'Art. 33 delle presenti NTA, artigianato con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza.
  - 2) Queste ultime attività saranno tuttavia normalmente inserite al piano terreno e al piano interrato. Limitatamente al 25% della superficie utile (Su) del fabbricato esistente: uffici e studi professionali.
  - 3) In casi particolari (edifici la cui organizzazione tipologica e i cui caratteri architettonici siano compatibili con le successive destinazioni esclusivamente per gli ambienti che per caratteristiche costruttive, dimensionali ed igienico sanitarie non possono essere adibiti ad uso residenziale), sono ammessi:
    - a) ristoranti, bar, alberghi, pensioni, trattorie, osterie, ecc.
    - b) cinema - teatri;

- c) *uffici privati, professionali, ambulatoriali e simili anche oltre il 25%;*
- d) *banche.*

In tutti questi casi per le attività già esistenti è concessa la possibilità di scambio tra le varie destinazioni d'uso sopra elencate, mentre nel caso di attività di nuovo insediamento il richiedente dovrà presentare apposito atto unilaterale d'obbligo al Comune.

Sono invece sempre esclusi dalla zona territoriale omogenea A:

- 1) gli insediamenti di nuovi uffici privati con superficie superiore a 250 mq e quelli con più di 10 addetti;
- 2) l'inserimento di magazzini e depositi all'ingrosso.

Le unità immobiliari che vengono ad essere liberate in seguito a trasferimento di attività non residenziali già esistenti nella zona storica ed aventi caratteristiche tali da essere destinabili a residenza, debbono assumere tale destinazione d'uso o ad una delle attività di cui ai punti 1) e 2).

È sempre facoltà del Sindaco opporre divieto a destinazione d'uso che, 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.

Sarà possibile mutare la posizione delle varie destinazioni sia sullo stesso piano, sia da piano a piano, purchè non ci sia aumento di superficie netta complessiva per attività di cui al punto 2) se non per la quantità sufficiente all'installazione di servizi igienici.

- s) All'interno del centro Storico sono individuate le seguenti particolari destinazioni:
  - a) *verde pubblico attrezzato,*
  - b) *verde privato,*
  - c) *scuole,*
  - d) *servizi pubblici,*
  - e) *aree di parcheggio,*
  - f) *aree per viabilità.*

Le aree per il verde pubblico e attrezzato, per verde privato, per parcheggio e per viabilità, sono inedificabili.

Nelle aree destinate a scuole, servizi pubblici, uffici pubblici, si applica la normativa secondo quanto indicato nelle tavole di P.R.G.

- t) Nelle Zone territoriali omogenee “A”, Sottozone dalla “A1” alla “A6”, non è ammessa l’installazione e/o la permanenza di impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione.

***Articolazione delle zone A in sottozone.***

Gli edifici e le aree libere compresi nelle zone A) sono stati classificati, ai fini della disciplina d'intervento, nelle seguenti "categorie" che vengono indicate convenzionalmente come "sottozone":

- a) sottozone A1:** Esse riguardano gli edifici che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

In tale sottozona sono consentiti esclusivamente gli interventi di Ordinaria Manutenzione e di Restauro Scientifico definiti rispettivamente nell’Allegato al Regolamento Edilizio “Tipi degli interventi edilizi”.

- b) sottozone A2:** Esse riguardano gli edifici in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno parte tuttavia del patrimonio edilizio storico e presentano elementi di interesse tipologico ed ambientale.

Essi costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell’insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell’ambiente storico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.

In tale sottozona sono consentiti, oltre agli interventi di cui alla sottozona A1, interventi di Restauro e Risanamento Conservativo tipo B1 e di Manutenzione straordinaria definiti nell’Allegato al Regolamento Edilizio “Tipi degli interventi edilizi”.

- c) sottozone A3:** Esse riguardano gli edifici in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, pur tuttavia fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico, anche se non presentano elementi di interesse tipologico particolare.

In tale sottozona sono consentiti oltre agli interventi di cui alla sottozona A2, interventi di Restauro e Risanamento conservativo tipo B2, così definiti dall’Art.11, Punto 4.3).

**d) sottozona A4:** Esse riguardano gli edifici con elementi o parti di esse, esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria. Essi non presentano alcuna caratteristica storico - ambientale, ma sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.

In tale sottozona sono consentiti oltre agli interventi di cui alla sottozona A3, interventi di Ristrutturazione Edilizia, così come definiti nell'Allegato al Regolamento Edilizio "Tipi degli interventi edilizi".

**e) sottozona A5:** Esse riguardano gli spazi già edificati e ora completamente demoliti, dei quali non è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione, e per i quali è necessario ricostruire la compagine edilizia originaria.

In tale sottozona sono consentiti gli interventi di Ripristino Edilizio così definiti nell'Allegato al Regolamento Edilizio "Tipi degli interventi edilizi".

**f) sottozona A6:** Esse riguardano gli immobili esterni al Centro Storico, soggetti a conservazione ambientale. Sono indicati nelle planimetrie della V.G. al P.R.G. con apposito perimetro e con numero d'ordine riferito alla propria scheda del Censimento dei fabbricati in zona agricola (Elaborato "D"):

<i>Tav. 3 - Scheda 0443/1</i>	- Oratorio di S. Antonio	<i>Foglio 2, Mappale A</i>
<i>Tav. 3 - Scheda 0443/2</i>	- Palazzo Tassoni	<i>Foglio 2, Mappale 32</i>
<i>Tav. 4 - Scheda 0324</i>	- Villa Ginnasi	<i>Foglio 24, Mappale 2</i>
<i>Tav. 4 - Scheda 0327</i>	- Molino Scodellino	<i>Foglio 9, Mappale 21</i>
<i>Tav. 6 - Scheda 0124</i>	- Chiesa della Natività, Serra	<i>Foglio 26, Mappale A</i>
<i>Tav. 6 - Scheda 0152</i>	- Villa Zauli - Naldi	<i>Foglio 20, Mappali 16 - 62</i>
<i>Tav. 7 - Scheda 0104</i>	- Villa Carolina, già Colombara Cereto	<i>Foglio 20, Mappale 19</i>
<i>Tav. 7 - Scheda 0131</i>	- Villa Archi	<i>Foglio 29, Mappali 18 - 19</i>
<i>Tav. 8 - Scheda 0216</i>	- Oratorio Rossi	<i>Foglio 24, Mappale C</i>
<i>Tav. 11 - Scheda 0621</i>	- Chiesa e Canonica di San Michele	<i>Foglio 36, Mappale A</i>
<i>Tav. 11 - Scheda ----</i>	- Chiusa del Canale dei Mulini	<i>Foglio 35</i>

Rientrano inoltre nella sottozona A6 i seguenti edifici all'interno del perimetro urbano, individuati con apposito perimetro:

<i>Tav. 8 - Chiesa di S. Pietro, Biancanigo, via Biancanigo 35</i>	<i>Foglio 24, Mappale A</i>
<i>Tav. 13 - Oratorio Bragaldi, Castel Bolognese, via Cairoli 35</i>	<i>Foglio 15, Mappale P</i>
<i>Tav. 13 - Villa Centonara, Castel Bolognese, via Cairoli 3</i>	<i>Foglio 15, Mappali 626 - 300 - 489</i>

*Tav. 13 - Chiesa di S. Sebastiano, Castel Bolognese, via Emilia Ponente,  
Foglio 23, Mappale A*

*Tav. 13 - Ex Macello Comunale, Castel Bolognese, via Umberto I,  
Foglio 23, Mappali 65, 581, 582, 583*

Essi sono sottoposti, così come catastalmente definiti, ad intervento di Restauro Scientifico, Restauro e Risanamento conservativo tipo B1, Manutenzione Ordinaria e Straordinaria. Zone di recupero.

All'interno del Centro Storico sono stati indicati perimetri relativi alla individuazione delle zone di recupero. Gli interventi all'interno di queste zone sono regolamentati secondo quanto previsto all'Art. 15 delle presenti N.T.A., e secondo le norme di legge regionali.

Le indicazioni di P.R.G. all'interno delle zone di recupero costituiscono solamente elemento di primo riferimento nell'elaborazione del progetto di Piano di Recupero che deve essere eseguito nel rispetto del Titolo IV della Legge 5 agosto 1978 n. 457.



*Art. 36*

*Zone di completamento a prevalente destinazione residenziale (zone territoriali omogenee "B" di cui all'Art. 37 LL.RR 47/78 e 23/80 e loro successive modificazioni ed integrazioni).*

Sono "Zone territoriali omogenee B" le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone "A" ed a prevalente destinazione residenziale di cui all'Art. 37 della L.R. 47/78 e 23/80 e loro successive modificazioni ed integrazioni.

In tali zone la V.G. al P.R.G. si attua per "intervento edilizio diretto", per "intervento urbanistico preventivo" recependo i dettami della L. 457/78, Titolo IV, e della L.R.47/78 e L.R. 23/80 e loro successive modificazioni ed integrazioni e per interventi diretti soggetti a progetto unitario e da convenzionare con il Comune.

Le destinazioni d'uso di tali zone sono quelle previste dall'Art. 33 delle presenti N.T.A.

Le "Zone territoriali omogenee B" si suddividono in:

- 1) *Zone B1 - Completamento dei nuclei residenziali*
- 2) *Zone B2 - Completamento dei nuclei residenziali*
- 3) *Zone B3 - Zone residenziali in territorio agricolo*
- 4) *Zone B4 - Zone a parco privato*
- 5) *Zone B5 – Zone per servizi privati di uso pubblico.*

In tali Zone l'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, si riserva la facoltà di tutelare i fabbricati esistenti di particolare interesse culturale, storico ed architettonico, mediante le procedure di Variante di cui all'Art. 15 della LR 47/78 e s.m.i.

Nelle Zone territoriali omogenee B1, B2, B3, B4 e B5 non è ammessa l'installazione e/o la permanenza di impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione

*Art. 37**Zone territoriali omogenee B1 e B2.*

Sono zone territoriali omogenee B1 e B2 le zone a prevalente destinazione residenziale di completamento dei nuclei di residenza esistenti, alle quali le previsioni dello strumento urbanistico generale attribuiscono una funzione di completamento dei nuclei residenziali medesimi.

In tali zone la V.G. al P.R.G. si attua per "intervento edilizio diretto" su un'area avente superficie minima come di seguito definita, salvo il caso in cui la proprietà, alla data del 12.07.76 (adozione del P.R.G. precedente la presente V.G.), risulti essere inferiore a tale misura.

Nelle zone B1 e B2, nel caso di interventi su edifici esistenti, sono ammesse le seguenti categorie d'intervento: Manutenzione ordinaria e Manutenzione straordinaria, Restauro scientifico, Restauro e risanamento conservativo, Demolizione, Recupero e risanamento delle aree libere, Ristrutturazione edilizia, Ristrutturazione urbanistica, Variazione della destinazione d'uso (tra quelle ammesse).

Nel caso di Restauro scientifico, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia su fabbricati esistenti è consentita la conservazione del volume esistente.

Nel caso di Demolizione con successiva Nuova edificazione e di Nuova edificazione l'intervento è soggetto agli indici in seguito esposti.

Nel caso di Ristrutturazione urbanistica, oltre a tutte le prescrizioni previste per tale categoria d'intervento nell'Allegato al Regolamento Edilizio "Tipi degli interventi edilizi", devono essere comunque rispettati gli indici in seguito esposti.

Nelle zone B1 e B2 valgono le seguenti prescrizioni:

- a) parcheggi privati per la destinazione residenziale e per le altre destinazioni compatibili secondo quanto stabilito all'Art. 24 delle presenti N.T.A.;
- b) nei casi di Demolizione con successiva Nuova edificazione o di Nuova edificazione, all'atto del rilascio del Permesso di costruire relativa a ciascun lotto minimo di intervento, è d'obbligo la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti;
- c) nei casi di Nuova edificazione e di Demolizione con successiva Nuova edificazione deve essere previsto uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a 5 metri quadrati ogni 100 metri cubi di costruzione, non recintati da cedersi gratuitamente al Comune all'atto del rilascio del Permesso di costruire.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di concedere, in alternativa, la monetizzazione di tale standard.

- d) l'apposito perimetro sulle tavole di Piano individua le aree sulle quali è prescritta la elaborazione di un progetto unitario e la stipula di una Convenzione con il Comune in relazione alla eventuale cessione di aree per servizi e alla realizzazione di opere di urbanizzazione, fermo restando quanto sopra previsto in relazione sia ai parcheggi privati che ai parcheggi pubblici.

### **Zone di completamento B1**

- a)  $S_m$  = Superficie minima di intervento = 600 mq  
 b)  $I_f$  = Indice di fabbricabilità fondiaria = 2,5 mc/mq  
 c) Area a verde privato = 3,00 mq/100 mc  
 d)  $H$  = Altezza massima = 10,50 m  
 e) Distanze tra fabbricati, dai confini e dalle strade sono regolate dall'Art. 9 delle presenti N.T.A.  
 f)  $Q$  = Rapporto massimo di copertura = 50%  
 g) Per i distacchi dai confini tra le proprietà, dalle strade, dai fabbricati valgono le norme generali previste all'Art. 9 delle presenti NTA.  
 h) Per ottenere il Permesso di costruire le aree dovranno essere dotate di urbanizzazioni primarie.

### **Zone di completamento B2**

- a)  $S_m$  = Superficie minima di intervento = 600 mq  
 b)  $I_f$  = Indice di fabbricabilità fondiaria = 2,0 mc/mq  
 c) Area a verde privato = 3,00 mq/100 mc  
 d)  $H$  = Altezza massima = 11,50 m  
 e) Distanze tra fabbricati, dai confini e dalle strade sono regolate dall'Art. 9 delle presenti N.T.A.  
 f)  $Q$  = Rapporto massimo di copertura = 40%  
 g) Per i distacchi dai confini tra le proprietà, dalle strade, dai fabbricati valgono le norme generali previste all'Art. 9 delle presenti NTA.  
 h) Per ottenere il Permesso di costruire le aree dovranno essere dotate di urbanizzazioni primarie.

In relazione alle lettere a) dei due precedenti Punti (Zone di completamento B1 e Zone di completamento B2) la Superficie minima di Intervento ( $S_m$ ) non è prevista nel caso di lotti, edificati e non, frazionati in data anteriore alla Adozione della presente VG al PRG (23.09.1996).

*Art. 38**Zone residenziali in territorio agricolo B3.*

Queste zone riguardano gli agglomerati di edifici residenziali e colonici, sorti lungo i bordi delle strade, in proseguimento dei centri abitati, di frazione e al di fuori di essi, e non organizzabili in sede normativa con gli stessi.

- 1) In tali zone può essere consentita la Nuova edificazione (qualora non esistano, a giudizio delle Amministrazioni competenti motivi di igiene o di pregiudizio alla sicurezza della viabilità e del traffico e fatti salvi i diritti di terzi) di edifici in lotti (come catastalmente definiti con frazionamento alla data del 12.07.1976 - Adozione PRG) - inedificati e/o con un'edificazione massima presente minore od uguale a 80 metri quadri di SU - tali che possono considerarsi reali vuoti in quanto inseriti in una continuità di lotti edificati, aventi di norma una superficie edificabile non inferiore a 400 metri quadrati e non superiore a 2.000 metri quadrati, alle seguenti condizioni:
  - a) *superficie utile lorda complessiva di ogni fabbricato non superiore a mq 200;*
  - b) *altezza massima non superiore a m 7,50;*
  - c) *parcheggi privati come all'Art. 24 delle presenti N.T.A.*
  - d) *le distanze tra i fabbricati e dai confini sono regolate dall'Art. 9 delle presenti N.T.A.;*
  - e) *parcheggi pubblici pari a 5 metri quadrati ogni 100 metri cubi di costruzione, preferibilmente lungo il margine stradale, non recintati da cedere gratuitamente, all'atto del Permesso di costruire, al Comune, che, in alternativa, può proporre la monetizzazione.*
  
- 2) Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di Manutenzione ordinaria e Manutenzione straordinaria, Restauro scientifico, Restauro e risanamento conservativo, Ripristino tipologico, Ristrutturazione edilizia, interventi che non alterino la tipologia e la struttura edilizia esistente, nonché limitati ampliamenti fino ad un massimo di 80 metri quadrati di Superficie utile, Su.

È ammessa inoltre la Variazione della destinazione d'uso (tra quelle consentite); la Variazione della destinazione d'uso di volumi destinati a servizio quale superficie abitativa è consentita fino ad un massimo di metri quadri 80 di Su, in luogo di un'area di pari superficie ammessa quale ampliamento.

I fabbricati che, dalla data del 12.07.76 (adozione del P.R.G.), hanno già usufruito dell'ampliamento previsto fino ad un massimo di mq 50 dalle N.T.A. del P.R.G. precedente alla presente V.G., possono usufruire di ulteriori ampliamenti fino al raggiungimento del massimo previsto di mq 80.

I volumi incongrui esistenti (garage, legnaie, ripostigli, depositi, etc.), purchè regolarmente Concessionati o condonati, possono essere demoliti ed il loro volume accorpato alla struttura dell'edificio principale nel rispetto delle destinazioni d'uso concessionate e/o condonate, al fine di conseguire un miglioramento ed una riqualificazione delle aree cortilive.

In relazione alle distanze, si applica quanto previsto all'Art. 9 delle presenti NTA.

Per quanto riguarda la distanza minima dalle strade, l'ampliamento non può avere una distanza inferiore a quella dell'edificio esistente e comunque non inferiore a m 30,00 per le strade di tipo "A", a m 20,00 per le strade di tipo "B", a m 10,00 per le strade di tipo "C", con l'esclusione delle sole sopraelevazioni, ed a m 5,00 per le altre strade, con esclusione delle sole sopraelevazioni risultanti dall'adeguamento a norma delle altezze dei locali interni, da esigenze di carattere strutturale o dal completamento dell'unitarietà compositiva e volumetrica dell'esistente.

In relazione alla distanza minima dalle strade di Tipo F e dalle ulteriori strade di rango inferiore, gli ampliamenti non possono avere una distanza da esse inferiore a:

- a) m. 5,00 dalla strada per gli edifici situati fino a 5,00 m. da essa;
- b) m. 5,00 dalla strada per gli edifici situati a 5,00 m. da essa;
- c) quella dell'edificio esistente per quelli situati tra i 5,00 m. e i 10,00 m. dalla strada;
- d) m. 10,00 dalla strada per gli edifici situati oltre i 10,00 m. da essa;

con la esclusione, in relazione alla lettera a), delle sole sopraelevazioni risultanti dall'adeguamento a norma delle altezze dei locali interni, da esigenze di carattere strutturale e antisismico o dal completamento dell'unitarietà compositiva e volumetrica dell'esistente.

Il volume complessivo dell'edificazione (esistente più ampliamento) non può comunque superare una densità fondiaria,  $I_f = 3,00 \text{ mc/mq}$  (come previsto dalla Legge).

Tali interventi si attuano con intervento diretto ed il rilascio del Permesso di costruire è subordinato al pagamento di una quota parte per il rimborso delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da parte del privato al Comune, così come definito da apposita Delibera del Consiglio Comunale.

Per gli edifici funzionalmente collegati a poderi agricoli valgono le norme che vincolano gli edifici stessi ai fondi relativi e quanto previsto dalle presenti N.T.A. per le Zone Omogenee "E".

*Art. 39**Zone a parco privato B4.*

Queste zone comprendono proprietà private attualmente caratterizzate da una prevalenza di sistemazione a verde dei suoli o aree cortilive, già di tipo agricolo, che si trovano inserite all'interno o ai margini degli ampliamenti della compagine urbana.

In queste Zone il Piano si attua per intervento diretto.

In queste zone è prescritto il mantenimento del verde, delle alberature esistenti di pregio e la sostituzione ed integrazione delle altre essenze arboree; in esse non è ammessa la Nuova edificazione.

In tali aree è consentita una impermeabilizzazione del suolo fino ad un massimo del 10% della superficie, al netto dell'area coperta da eventuali fabbricati esistenti e loro eventuali ampliamenti come di seguito previsti.

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di Manutenzione ordinaria e Manutenzione straordinaria, Restauro scientifico, Restauro e risanamento conservativo, Ripristino tipologico, Ristrutturazione edilizia, Variazione della destinazione d'uso (tra quelle ammesse per le Zone B).

Per i fabbricati esistenti, sempre che non siano cartograficamente individuati come aventi valore monumentale o pregio storico architettonico e quindi soggetti alla normativa prevista dalle presenti NTA per le Sottozone "A6" o, ancora, che non siano classificati di pregio storico architettonico nelle schede di censimento degli edifici esistenti in territorio agricolo e quindi soggetti alla specifica categoria di intervento indicata per ciascuno di essi nelle schede medesime, sono consentiti ampliamenti in ragione di un incremento del 10% della superficie utile esistente alla data del 12.07.76 (adozione del P.R.G. precedente la presente V.G.).

Nel caso in cui tali Zone B4 risultino confinanti o limitrofe a Zone produttive D, gli ampliamenti consentiti al precedente comma sono ammessi unicamente se i relativi titoli abilitativi contengono la previsione di idonee schermature verdi, la piantumazione e messa a dimora di alberature di alto fusto o la realizzazione di altri sistemi per la mitigazione degli impatti acustici nei confronti delle citate aree a destinazione produttiva.

*Art. 39 bis - "Zone per servizi privati di uso pubblico B5"*

In queste zone sono ammessi i seguenti servizi privati di uso pubblico a valenza urbana e centri di prima accoglienza:

- a) *attrezzature di servizio sanitario e sociale, a gestione privata, con esclusione di quelle appartenenti alle diverse categorie di opere di urbanizzazione secondaria;*
- b) *residenza collettiva e temporanea per persone con gravi disagi sociali;*
- c) *attrezzature per lo spettacolo e attrezzature culturali, con i relativi spazi di servizio, di supporto e tecnici;*
- d) *attrezzature private per lo sport e il tempo libero, con i relativi spazi di servizio, di supporto e tecnici;*
- e) *laboratori privati per l'insegnamento professionale - artistico e l'avviamento al lavoro.*

Nei casi di Demolizione con successiva nuova edificazione o di Nuova edificazione deve essere prevista una quota di parcheggi pertinenziali equiparata a quella prevista per le funzioni residenziali e la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti.

Nel caso di interventi su edifici esistenti sono ammesse tutte le Categorie di Intervento fino alla Ristrutturazione edilizia.

In queste zone la VG al PRG si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici:

- *If = Indice di fabbricabilità fondiaria* = 2,50 mc./mq.
- *H= Altezza massima* = 11,50 m.
- *Q= Rapporto massimo di copertura* = 50%
- *per le distanze dalle strade, tra i fabbricati e dai confini di proprietà si veda quanto previsto all'Art. 9 delle presenti NTA.*

*Art. 40*

*Zone di espansione a prevalente destinazione residenziale (zone territoriali omogenee C di cui all'Art. 38 della L.R. 47/78 e 23/80 e successive modificazioni ed integrazioni).*

Sono zone territoriali omogenee "C" le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a prevalente destinazione residenziale, di cui all'Art. 38 della L.R. 47/78 e 23/80 e successive modificazioni ed integrazioni.

In tali zone la V.G. al P.R.G. si attua obbligatoriamente per "intervento urbanistico preventivo" (Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica o Privata) con una superficie minima di intervento pari all'intera area come perimetrata nelle tavole della V.G. al P.R.G. e/o come definita dalle presenti N.T.A.

Le destinazioni d'uso di tali zone sono quelle previste dall'Art. 33 delle presenti norme entro le limitazioni in esso previste; le destinazioni non residenziali, compatibili, possono raggiungere una quota massima pari al 20% della superficie utile realizzabile e devono raggiungere le quote minime, ove previste, nei singoli comparti: tali destinazioni non residenziali potranno essere previste in sede di formazione dello strumento attuativo particolareggiato ed organicamente collocate all'interno delle previsioni del piano particolareggiato stesso. Eventuali successive variazioni nella localizzazione delle destinazioni d'uso non residenziali compatibili non potranno comunque eccedere la quota massima ammessa pari al 20%, di cui sopra, e non dovranno compromettere l'assetto urbanistico generale dell'area; in ogni caso, in sede di approvazione dei Piani Particolareggiati attuativi lo standard urbanistico dovrà essere dimensionato assumendo come parametro di calcolo una quota pari all'80% di Su per le destinazioni residenziali ed una quota pari al 20% di Su per le destinazioni non residenziali consentite.

L'eventuale insediamento di esercizi di vicinato per il commercio al dettaglio dovrà rientrare nella quota prevista nelle Zone C per destinazioni diverse dalla residenza.

Nell'ambito delle "Zone territoriali omogenee C" si distinguono i seguenti comparti, ciascuno soggetto a intervento urbanistico preventivo unitario, mediante Piano Particolareggiato:

- a) Comparto "C0"**
- b) Comparto "C1"**
- c) Comparto "C2"**
- d) Comparto "C3"**
- e) Comparto "C4"**
- f) Comparto "C5"**
- g) Comparto "C6"**
- h) Comparto "C7"**
- i) Comparto "C8"**
- j) Comparto "C9"**



In tali Comparti valgono gli indici e le prescrizioni riportati nel seguito del presente articolo, oltre alle previsioni e determinazioni grafiche sulle Tavole della presente Variante al P.R.G. per ciascun Comparto.

Nelle Zone territoriali omogenee "C", non è ammessa l'installazione e/o la permanenza di impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione.

### **1) Comparto "C0"**

Tale comparto, già previsto nel P.R.G. precedente la presente V.G. come "Zona residenziale di espansione C", risulta oggi già urbanizzato e realizzato.

Nel caso di eventuali interventi all'interno di questo comparto valgono le previsioni, le indicazioni e le prescrizioni previste dal Piano Particolareggiato di Attuazione approvato.

### **2) Comparti "C1", "C2", "C3", "C4", "C5", "C6", "C7", "C9".**

All'interno di questi Comparti il presente Piano individua: aree per parcheggi, per rete stradale, per verde pubblico attrezzato e per altre opere di urbanizzazione.

Queste concorrono, come superficie, al computo dell'indice di fabbricabilità (It).

In sede di redazione del Piano Particolareggiato di Attuazione, tali destinazioni devono essere rispettate, anche se restano possibili eventuali lievi aggiustamenti che non modificano le quote delle aree da realizzare e/o da cedere e il disegno della maglia urbanistica prevista.

Il Piano Particolareggiato Attuativo deve attenersi ai dimensionamenti e alle destinazioni d'uso riportati in cartografia e, ove in difetto, deve soddisfare le seguenti prescrizioni in materia di urbanizzazioni come limite minimo inderogabile.

### **Aree e opere di Urbanizzazione primaria (S1)**

#### **Cessione di aree e realizzazione delle opere:**

- *Parcheggio pubblico* = 5 mq / 100 mc
- *Parcheggio pubblico per portatori di handicap* = 1 pa / 50 pa  
(pa = posto auto)
- *Verde pubblico attrezzato* = 12 mq / 100 mc
- *Strade pubbliche: la viabilità pubblica espressamente evidenziata nelle Tavole di Piano avrà le caratteristiche previste all'Art. 30, Punto 1.3), secondo le determinazioni riportate sulle Tavole della V.G. al P.R.G.*
- *Piste ciclabili e pedonali;*
- *Aree per attrezzature tecnologiche di servizio all'insediamento.*

**Realizzazione di opere:**

- Sistema di smaltimento fognante
- Sistema di distribuzione dell'acqua
- Sistema di distribuzione dell'energia elettrica
- Sistema di distribuzione del gas metano
- Arredo urbano e segnaletica pubblica
- Illuminazione pubblica e rete telefonica

**Aree di Urbanizzazione secondaria (S2)**

**Cessione di aree o monetizzazione con riferimento all'apposita vigente delibera di Consiglio Comunale:**

$$\text{- Aree per S2} \qquad \qquad \qquad = 10 \text{ mq} / 100 \text{ mc}$$

**Autorimesse e/o parcheggi privati**

Le superfici per autorimesse e/o parcheggi privati da ricavare all'interno dell'area di pertinenza delle costruzioni o nelle costruzioni stesse, dovranno essere conformi a quanto previsto all'Art. 24 delle presenti N.T.A., in relazione alla residenza e alle altre destinazioni compatibili.

Nel caso in cui le indicazioni cartografiche del PRG e le schede relative ai comparti in oggetto prevedano la realizzazione e la cessione di opere e/o aree in quantità superiore ai minimi inderogabili prescritti ai commi precedenti, i Piani Particolareggiati e le relative Convenzioni possono prevedere, in riferimento alla sola quota in eccedenza ed in alternativa ad essa, la sua parziale o totale monetizzazione finalizzata alla attuazione del Piano dei Servizi.

**3) Prescrizioni di Comparto.****Comparto "C1"**

*Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica*

$$It \qquad \qquad \qquad = 1,20 \text{ Mc/Mq}$$

$$H. \text{ massima} \qquad \qquad \qquad = m \text{ } 11,50$$

*Quota minima superficie non residenziale: 3% della Superficie Utile realizzabile.*

**Comparto "C2"**

*Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata*

$$It \qquad \qquad \qquad = 1,20 \text{ Mc/Mq}$$

$$H. \text{ massima} \qquad \qquad \qquad = m \text{ } 10,50$$

**Comparto "C3"**

*Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata*

$$\begin{aligned}
 It &= 1,20 \text{ Mc/Mq} \\
 H. \text{ massima} &= m \ 10,50
 \end{aligned}$$

### **Comparto "C4"**

*Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata*

$$\begin{aligned}
 It &= 1,20 \text{ Mc/Mq} \\
 H. \text{ massima} &= m \ 11,50
 \end{aligned}$$

### **Comparto "C5"**

*Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica*

$$\begin{aligned}
 It &= 1,20 \text{ Mc/Mq} \\
 H. \text{ massima} &= m \ 11,50
 \end{aligned}$$

### **Comparto "C6"**

*Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica*

$$\begin{aligned}
 It &= 1,20 \text{ Mc/Mq} \\
 H. \text{ massima} &= m \ 10,50
 \end{aligned}$$

### **Comparto "C7"**

*Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica*

$$\begin{aligned}
 It &= 1,20 \text{ Mc/Mq} \\
 H. \text{ massima} &= m \ 10,50
 \end{aligned}$$

### **Comparto "C9"**

*Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata*

$$\begin{aligned}
 It &= 0,75 \text{ Mc/Mq} \\
 H. \text{ massima} &= m \ 8,50
 \end{aligned}$$

*Art. 41*

*Zona a prevalente destinazione residenziale di espansione "C8" soggetta ad intervento di Riqualficazione urbanistica.*

Nella cartografia della V.G. al P.R.G. è individuata, nell'area Ex - Corovin, una Zona a prevalente destinazione residenziale di espansione, per la quale gli interventi di riconversione sono subordinati alla preventiva approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica e alla stipula della relativa Convenzione.

Questa area è soggetta ad intervento di Riqualficazione urbanistica, secondo le prescrizioni previste per questa categoria d'intervento e secondo quanto di seguito previsto, al fine di definire la localizzazione degli usi compatibili, le tipologie d'intervento, eventuali stralci operativi e gli elementi di riqualficazione ambientale in relazione alla localizzazione contermina al Centro Storico.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dall'Art. 33 delle presenti N.T.A., entro le limitazioni in esso previste; le destinazioni non residenziali, compatibili, possono raggiungere una quota massima pari al 20% della superficie utile realizzabile: tali destinazioni non residenziali potranno essere previste in sede di formazione dello strumento attuativo particolareggiato ed organicamente collocate all'interno delle previsioni del piano particolareggiato stesso. Eventuali successive variazioni nella localizzazione delle destinazioni d'uso non residenziali compatibili non potranno comunque eccedere la quota massima ammessa pari al 20%, di cui sopra, e non dovranno compromettere l'assetto urbanistico generale dell'area.

Il Comparto si attua sulla base di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica da approvare ai sensi dell'Art. 22 della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni. Il Piano Particolareggiato Attuativo deve soddisfare le seguenti prescrizioni in materia di urbanizzazioni come limite minimo inderogabile.

### **Aree e opere di Urbanizzazione primaria (S1)**

#### ***Cessione di aree e realizzazione delle opere:***

- *Parcheggio pubblico* = 5 mq / 100 mc
- *Parcheggio pubblico per portatori di handicap* = 1 pa / 50 pa  
(pa = posto auto)
- *Verde pubblico attrezzato* = 12 mq / 100 mc
- *Strade pubbliche;*
- *Piste ciclabili e pedonali;*
- *Aree per attrezzature tecnologiche di servizio all'insediamento.*

#### ***Realizzazione di opere:***

- *Sistema di smaltimento fognante*
- *Sistema di distribuzione dell'acqua*

- *Sistema di distribuzione dell'energia elettrica*
- *Sistema di distribuzione del gas metano*
- *Arredo urbano e segnaletica pubblica*
- *Illuminazione pubblica*
- *Rete telefonica*

### **Are di Urbanizzazione secondaria (S2)**

***Cessione di aree o monetizzazione con riferimento all'apposita vigente delibera di Consiglio Comunale:***

*- Aree per S2 = 10 mq / 100 mc*

### **Autorimesse e/o parcheggi privati**

Le superfici per autorimesse e/o parcheggi privati da ricavare all'interno dell'area di pertinenza delle costruzioni o nelle costruzioni stesse, dovranno essere conformi a quanto previsto all'Art. 24 delle presenti N.T.A., in relazione alla residenza e alle altre destinazioni compatibili.

Il Piano Particolareggiato dovrà, inoltre, rispettare le seguenti prescrizioni:

- *Riapertura della viabilità originaria (prolungamento di via Canale fino all'incrocio sulla via Emilia) con le caratteristiche previste all'Art. 30, Punto 1.3) delle presenti N.T.A., secondo le determinazioni riportate sulle Tavole della V.G. al P.R.G.;*
- *Le aree per pubblici servizi, parcheggi pubblici, rete stradale, verde pubblico attrezzato, piste ciclabili e pedonali sono individuate cartograficamente nelle Tavole della V.G. al P.R.G.*

In sede di redazione del Piano Particolareggiato di Attuazione queste destinazioni devono essere rispettate, anche se restano possibili eventuali lievi aggiustamenti che non modificano le quote delle aree da realizzare e/o da cedere ed il disegno della maglia urbanistica prevista.

Queste concorrono, come superficie, al computo dell'indice di fabbricabilità  $I_t$ .

- $I_t = 1,6 \text{ mc/mq}$ ;
- $I_f \leq 3 \text{ mc/mq}$ ;
- $H. \text{ massima} = m 10,50$ ;
- *L'eventuale recupero di volumi esistenti nell'area, aventi caratteristiche tipologiche idonee alle destinazioni d'uso compatibili, saranno computati all'interno dell'indice  $I_t$  previsto;*
- *Quota minima superficie non residenziale: 10% della Superficie Utile realizzabile.*

*Art. 42**Zone a prevalente destinazione produttiva.*

In rapporto alla morfologia, alle destinazioni d'uso ammesse ed alle modalità di intervento previste, la V.G. al P.R.G. individua i seguenti tipi di Zone a prevalente destinazione produttiva, suddividendole fra quelle per attività secondarie e terziarie e quelle per attività prevalentemente agricole.

**1) Zone territoriali omogenee "D".**

- Zone D1 - Industriali e artigianali di completamento;
- Zone D2 - Industriali e artigianali già urbanizzate;
- Zone D3 - Industriali e artigianali di espansione;
- Zone D4 - Miste artigianali, terziarie e residenziali;
- Zone D5 - Per impianti ricreativi privati;
- Zone D6 - Zone per lo stoccaggio all'aperto di prodotti finiti.

**2) Zone territoriali omogenee "E"**

*Art. 43*

*Zone territoriali omogenee "D".(di cui all'Art. 39 della L.R. 47/78 e 23/80 e successive modificazioni ed integrazioni).*

Le Zone territoriali omogenee "D" sono prevalentemente destinate ad attività artigianali, industriali e terziarie.

In queste Zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività artigianali di servizio, artigianali ed industriali di tipo manifatturiero, delle costruzioni e degli impianti con esclusione delle attività classificate a rischio d'incidente rilevante (Legge 175/88 e successive modificazioni ed integrazioni; sono inoltre ammessi impianti di lavorazione e trasformazione dei prodotti dell'agricoltura, magazzini, depositi, silos, rimesse ed insediamenti commerciali all'ingrosso. Le attività classificabili quali "insalubri" (Art. 216 del TU Leggi sanitarie 1939 e sue successive modificazioni ed integrazioni) devono dimostrare, con apposita relazione, di aver adottato i dispositivi e le soluzioni atte a mitigare, nei limiti previsti dalla normativa vigente in materia, l'impatto ambientale o sanitario potenziali.

Sono sempre ammessi gli esercizi di vicinato, alimentari e non alimentari, per il commercio al dettaglio con SdV fino a metri quadrati 150 (incrementabili della Superficie destinata a deposito).

Per le attività commerciali al dettaglio esistenti all'interno delle Zone "D" (anche in deroga al limite dei 150 metri quadrati di SdV), è sempre ammessa la possibilità del trasferimento di sede fatto salvo il mantenimento (o la riduzione) della relativa SdV; tale trasferimento può comunque avvenire limitatamente all'interno delle Zone "A" (con esclusione delle Zone "A6"), "B1", "B2", "C" (con esclusione della Zona "C0"), "D1", "D2", "D3" e "D4" e deve inoltre risultare compatibile con le ulteriori specifiche prescrizioni e parametri relativi a ciascuna Zona.

Limitatamente alle strutture commerciali medio piccole esistenti e riferibili al settore alimentare, è ammesso l'ampliamento della SdV fino ad una superficie massima di 800 metri quadrati (da realizzarsi in loco o con trasferimento in Zona D) nei limiti quantitativi stabiliti da apposita Delibera del Consiglio Comunale e previo verifica dei requisiti urbanistici (la viabilità in particolare) di cui alla Deliberazione del Consiglio regionale n. 1253 del 23.09.1999 avente per oggetto "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferite alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell'art. 4 della LR n. 14 del 05.07.1999.

È consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, di attività artigianali di servizio, di uffici e studi professionali, di edifici e attrezzature di natura ricreativa e sociale, mostre, servizi tecnici e amministrativi necessari alla gestione delle aziende, mense aziendali ed interaziendali, strutture ricettive alberghiere di cui all'Art. 5 della LR n. 16/2004, pubblici esercizi fino ad una Su massima di 600 metri quadrati, rivendite di

giornali, tabaccherie. In particolare, le attività di intrattenimento musicale e/o di pubblico spettacolo (sono comunque escluse le piste da ballo), sono unicamente ammissibili quali complementari ed integrative nei locali adibiti a pubblici esercizi e sulla base di apposite autorizzazioni e/o nulla osta rilasciati dalle autorità competenti in materia; queste attività complementari possono essere esercitate su una superficie massima pari al 20% della Su destinata a pubblico esercizio e, comunque, fino ad un limite massimo di superficie pari a 100 metri quadrati. E' consentita, inoltre, la realizzazione di abitazioni per i titolari delle attività e/o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

Eventuali ulteriori quote di residenza saranno possibili unicamente nelle Zone "D4", come in seguito specificato.

Il rilascio dei Permessi di costruire, nel caso di intervento edilizio diretto di Nuova edificazione o di Demolizione con successiva Nuova edificazione, è subordinato alla realizzazione, contestualmente all'intervento, delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti.

Non sono consentiti in ogni caso gli scarichi in fognatura, canali o corsi d'acqua senza preventiva autorizzazione o avvenuta depurazione secondo le disposizioni che saranno impartite, di volta in volta, dalle Autorità competenti in relazione alla composizione chimica e organica degli scarichi, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico - sanitari vigenti, nonchè l'immissione di fumi o prodotti gassosi nell'atmosfera senza il parere favorevole delle Autorità competenti.

Gli interventi, compresi i cambi di destinazione d'uso, sono inoltre soggetti a rilascio di nulla osta sulla base di idonea documentazione di impatto acustico, in relazione a quanto previsto al Punto 3.7 dell'Art. 28 delle presenti NTA.

Gli interventi devono prevedere la sistemazione delle aree scoperte con la piantumazione di una quantità minima di alberi di alto fusto pari a uno ogni 100 metri quadrati di Su edificata per le aree di nuova realizzazione (le piante dovranno essere messe a dimora all'interno del perimetro dei comparti attuativi) e uno ogni 200 metri quadrati di Su preesistente per gli ampliamenti nelle aree di precedenti insediamenti o in insediamenti già esistenti.

Tutte le attività industriali, artigianali ed i pubblici esercizi sono tenuti ad applicare le norme generali per l'igiene del lavoro previsto dal D.P.R. 19.03.56 n. 303 e successive modificazioni ed integrazioni.

In tutte le Zone territoriali omogenee "D" è ammessa l'installazione e/o l'adeguamento di impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione secondo le modalità e le condizioni previste per le ZONE 3 di cui alla Delibera di CR n. 1399/2000 e sulla base delle normative nazionali e regionali vigenti (cfr. anche Art. 28 Punto 3.2).



unicamente ai margini della viabilità classificata di Tipo B e di Tipo C dall'Art. 28 Punto 3.2) delle presenti NTA.

Le Zone territoriali omogenee "D", a prevalente destinazione industriale, artigianale e terziaria, prevedono la seguente classificazione:

- *Zone D1 - Industriali e artigianali di completamento;*
- *Zone D2 - Industriali e artigianali già urbanizzate;*
- *Zone D3 - Industriali e artigianali di espansione;*
- *Zone D4 - Miste artigianali, terziarie e residenziali;*
- *Zone D5 - Per impianti ricreativi privati;*
- *Zone D6 - Zone per lo stoccaggio all'aperto di prodotti finiti.*

Ai sensi della legislazione vigente in materia, in tutte le Zone territoriali omogenee "D" sopra elencate, l'attuazione degli interventi è condizionata (in sede di Piano Particolareggiato, Progetto Unitario con Convenzione e/o presentazione della richiesta per il rilascio dei Titoli abilitativi) ad una valutazione preventiva di clima e impatto acustico al fine di individuare i vincoli necessari per la realizzazione degli insediamenti, gli eventuali interventi di mitigazione sulle sorgenti sonore introdotte per il rispetto dei valori di immissione assoluti e differenziali, ecc.

Ai sensi della legislazione vigente e nel rispetto delle normative in materia di vincolo sismico, si prescrive che l'attuazione dei comparti attuativi, dei progetti unitari convenzionati e degli interventi diretti sia subordinata ad adeguati rispettivi approfondimenti geognostici, idrogeologici e geofisici, sulla base della classificazione in zona 2 del territorio comunale.

*Art. 44**Zone industriali ed artigianali di completamento "D1".*

Sono le zone produttive industriali ed artigianali esistenti od in via di completamento.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dal precedente Art. 43.

In quanto alla residenza è consentita la realizzazione dell'abitazione del custode e/o del titolare dell'azienda con un massimo di 150 metri quadrati di Su abitabile elevabili ad un massimo di metri quadrati 300 di SU abitabile per le sole Unità produttive aziendali che insistono su aree unitarie di Superficie fondiaria uguale o maggiore a metri quadrati 30.000.

Nelle Zone D1 contraddistinte nelle Tavole della VG al PRG da apposita simbologia (triangolo) la quota di calpestio dei piani terreni o dei piazzali circostanti deve essere collocata ad almeno 30 cm. oltre la quota esistente dei limitrofi binari ferroviari.

Per i fabbricati esistenti sono ammesse le seguenti categorie d'intervento: Manutenzione ordinaria e Manutenzione straordinaria, Restauro scientifico, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Demolizione, Variazione della destinazione d'uso (tra quelle ammesse).

- In conformità alla categoria d'intervento adottata, devono inoltre essere realizzati i parcheggi previsti dall'Art. 24 delle presenti N.T.A. secondo le quantità e le specifiche ivi previste.

- Per i fabbricati esistenti alla data di adozione della presente V.G. al P.R.G., aventi altezze interne, al netto di elementi strutturali di copertura, idonee a garantire il rispetto delle altezze previste dal Regolamento Edilizio per le varie utilizzazioni, è ammesso lo sfruttamento del volume attraverso l'inserimento di adeguati soppalchi fino ad ottenere un aumento massimo della Su esistente pari al 50% di quest'ultima, in deroga ai parametri e agli indici di zona di seguito previsti per gli ampliamenti.

La Su aggiuntiva è comunque assoggettata agli oneri previsti dalla Legge per la Nuova Edificazione ed al reperimento e la cessione delle aree relative allo standard di parcheggio, oltre al rispetto delle quote di parcheggio di cui all'Art. 24 delle presenti N.T.A.

Nel caso di Nuova edificazione (comprensiva degli ampliamenti) e di Demolizione con successiva Nuova edificazione, l'intervento è soggetto alle prescrizioni e agli indici in seguito esposti:

- Gli interventi si attuano in forma diretta su lotti, ineditati alla data di adozione della VG al PRG, aventi una Superficie minima (Sm) di metri quadri 1.000; tale superficie minima non è prevista nel caso di lotti, edificati e non, frazionati in data anteriore all'adozione della VG al PRG.
- Sono prescritti i seguenti indici e parametri:
  - a) *Indice di utilizzazione fondiario Uf* = 0,60 mq/mq
  - b) *Visuale libera* = 0,5
  - c) *Parcheggi pubblici* = 5% di Sf
  - d) *Distanza minima dai confini interni* = m 5,00 oppure in aderenza o sul confine a seguito di preventivo accordo tra le proprietà confinanti, sottoscritto e registrato;
  - e) *Distanze tra gli edifici* = fatti salvi i casi di costruzione in aderenza, per tutti i nuovi interventi edilizi, è prescritta la distanza minima tra pareti di fabbricati con prospicienze dirette pari a quelle previste all'Art. 9 delle presenti N.T.A.;
  - f) *Distanze dalle strade* = ove le Tavole di Piano individuino graficamente le fasce di rispetto stradale, che rappresentano comunque il limite dell'edificabilità, per le nuove costruzioni e per le demolizioni con successiva nuova edificazione la distanza minima dal confine su strada è prescritta in metri 10; per gli ampliamenti potranno essere ammesse distanze inferiori nel caso di fabbricati esistenti alla data di adozione della VG al PRG unicamente al fine di mantenere gli allineamenti con loro parti preesistenti o con altri edifici presenti nei lotti limitrofi o confinanti sempre che questi ultimi risultino almeno a 5 metri dal confine stradale. In ogni caso la misura minima di 5 metri di distanza dalla strada deve sempre essere rispettata.
  - g) *Devono inoltre essere realizzati i parcheggi previsti dall'Art. 24 delle presenti N.T.A. secondo le quantità e le specifiche ivi previste.*

Nel caso di ampliamento su lotto parzialmente edificato, la quota da destinare a parcheggi pubblici verrà riferita alla potenzialità residua del lotto.

- Devono comunque essere realizzati i parcheggi previsti dall'Art. 24 delle presenti N.T.A. secondo le quantità e le specifiche ivi previste, relativamente all'ampliamento.

- Gli ampliamenti dovranno rispettare gli indici ed i parametri previsti per la Nuova edificazione.

Per tutti gli incrementi di Su relativi ai fabbricati esistenti è facoltà dell'Amministrazione Comunale, qualora non sia possibile realizzare i prescritti parcheggi pubblici, ammetterne la monetizzazione.

Una apposita simbologia (asterisco) individua nelle Tavole di Piano particolari zone D1 soggette a Progetto Unitario con Convenzione. In queste zone, oltre alle destinazioni d'uso compatibili indicate nel presente articolo e nell'articolo 43 e nel rispetto delle relative prescrizioni e limitazioni quantitative complessive, è ammessa l'ulteriore destinazione d'uso a foresteria a servizio esclusivo del personale assunto da aziende produttive insediate nel territorio comunale nel rispetto delle normative vigenti in materia di lavoro e immigrazione.

L'intervento dovrà prevedere una tipologia costituita da nuclei funzionali composti di camere con relativi servizi igienici e locale/i comune/i da utilizzarsi quali zona pranzo – soggiorno – cucinetta; la/e struttura/e dovranno essere integrate con idonei spazi ed ambienti per servizi comuni e di uso collettivo.

Ad integrazione dei parametri ed indici previsti nei precedenti commi, in relazione alla specifica destinazione d'uso a foresteria si prescrive:

- a) Superficie utile massima edificabile = 3.000 mq.
- b) Visuale libera = 0,5
- c) Parcheggi pubblici = 5 mq./100 mc. monetizzabili;
- d) Parcheggi pertinenziali = 10 mq./100 mc.
- e) Verde privato = 12 mq./100 mc.
- f) Distanza minima dai confini interni = m 5,00 oppure in aderenza o sul confine a seguito di preventivo accordo tra le proprietà confinanti, sottoscritto e registrato;
- g) Distanze tra gli edifici = fatti salvi i casi di costruzione in aderenza, per tutti i nuovi interventi edilizi, è prescritta la distanza minima tra pareti di fabbricati con prospicenze dirette pari a quelle previste all'Art. 9 delle presenti N.T.A.;
- h) Distanze dalle strade = ove le Tavole di Piano non individuino graficamente le fasce di rispetto stradale, che rappresentano comunque il limite dell'edificabilità, per le nuove costruzioni, per le ricostruzioni e per gli ampliamenti la distanza minima dal confine su strada è prescritta in metri 10; per gli ampliamenti potranno essere ammesse distanze inferiori nel caso di fabbricati esistenti alla data di adozione della VG al PRG unicamente al fine di mantenere gli allineamenti con questi ultimi e purchè siano realizzati in aderenza ad essi e, in ogni caso, ad una distanza dalla strada non inferiore a metri 5.00.

La Convenzione da stipularsi con il Comune dovrà inoltre prevedere le modalità di gestione delle strutture previste e stabilire l'obbligo della destinazione d'uso; ogni altra funzione di tipo residenziale è da considerarsi, pertanto, esplicitamente vietata; in caso di inadempienza in Convenzione saranno previste le sanzioni ed i provvedimenti da attuarsi, configurandosi, in tale circostanza, il caso di abuso edilizio.

Impegni, vincoli, prescrizioni e sanzioni previste in Convenzione saranno trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari.

La cartografia di Piano individua con specifica simbologia (quadrato verde con punto centrale) una particolare Zona D1 soggetta a Progetto Unitario con Convenzione per la quale vigono ulteriormente i contenuti dell'Accordo col privato (Art. 18 della LR n. 20/2000). Il perimetro dell'ambito di progettazione unitaria ricomprende anche una speciale zona agricola da destinarsi a funzioni complementari con l'attività dell'azienda insediata (campo prove a norma della lettera P dell'Art. 53 delle presenti NTA).

L'attuazione del Progetto Unitario e il rilascio dei successivi Titoli abilitativi è condizionata alla cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per la realizzazione della adiacente rotatoria stradale.

In questa Zona D1 le aree ricomprese nelle fasce di rispetto stradale non contribuiscono alla formazione del calcolo dell'indice edificatorio.

A seguito dell'approvazione del Progetto Unitario, in questa Zona D1 gli interventi si attuano in forma diretta sul lotto minimo di intervento che corrisponde all'intera area produttiva individuata in cartografia che non è ulteriormente frazionabile.

L'attuazione di questa Zona è condizionata alla realizzazione e/o all'idoneo potenziamento delle reti tecnologiche e delle dotazioni ecologico-ambientali con particolare riferimento alle fognature, alla raccolta, trattamento, depurazione e smaltimento delle acque, ecc.

La progettazione unitaria dovrà contemplare una organizzazione degli spazi aperti e delle funzioni tali da consentire (a seguito della realizzazione del sottopasso ferroviario) la eventuale possibilità di attuare una viabilità alternativa di servizio parallela alla provinciale Borello tale da consentire la razionalizzazione e l'accesso in sicurezza verso le funzioni presenti e future collocate e collocabili ad Ovest della nuova infrastruttura potenziata.

Una apposita simbologia (figura geometrica: pentagono) individua ulteriormente nelle Tavole di Piano particolari zone D1 soggette a Progetto Unitario con Convenzione nelle quali il perimetro del Piano attuativo preventivo costituisce anche il lotto minimo di intervento.

Relativamente al Comparto di progettazione unitaria con convenzione D1 collocato fra le Vie Borello e Calamello, si stabilisce che fino alla realizzazione del nuovo tracciato di variante alla SS n. 9, Via Emilia, l'accessibilità a tale Zona D1 è consentita dalla SP Borello stessa utilizzando l'innesto di Via Calamello opportunamente razionalizzato e regolarizzato in relazione alla tipologia e ai flussi di traffico ivi previsti; successivamente si dovrà procedere all'adeguamento di tale innesto conformemente alle previsioni del progetto esecutivo relativo al tracciato della variante alla SS n. 9.

La prescritta Convenzione dovrà contenere i criteri, i tempi ed i termini generali di realizzazione (a partire dall'inizio dei lavori per la esecuzione della nuova Via Emilia) dell'adeguamento della viabilità tale da consentire un adeguato accesso alla citata Zona D1 sulla base del suddetto progetto esecutivo.

Anche in questa particolare Zona D1 il perimetro del Progetto Unitario preventivo costituisce il lotto minimo di intervento.

Il Progetto Unitario, ai sensi della legislazione vigente, dovrà essere elaborato sulla scorta di adeguate e puntuali indagini geologiche e geotecniche che saranno approfondite all'atto della richiesta dei Titoli abilitativi.

*Art. 45**Zone industriali ed artigianali già urbanizzate "D2".*

Tali Zone, già previste nel P.R.G. precedente la presente V.G. come "Zone di espansione industriale e artigianale - D2" e come evidenziate nelle Tavole della presente V.G., risultano oggi già urbanizzate e realizzate.

Nel caso di eventuali interventi all'interno di queste Zone valgono le previsioni, le indicazioni e le prescrizioni previste dai Piani Particolareggiati di Attuazione approvati per ciascuna di esse.

Le eventuali Variazioni delle destinazioni d'uso ammesse in queste zone possono avvenire nell'ambito di quelle previste all'Art. 43 delle presenti NTA.

In relazione alla residenza è consentita la realizzazione di abitazioni per i titolari delle attività e/o per il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti nella misura massima di metri quadrati 150 di SU abitabile, elevabili ad un massimo di metri quadrati 300 di SU abitabile per le sole Unità produttive aziendali che insistono su aree unitarie di Superficie fondiaria uguale o maggiore a metri quadrati 30.000.

*Art. 46**Zone industriali ed artigianali di espansione "D3".*

Le Zone industriali ed artigianali di espansione "D3" sono aree di nuovo insediamento, soggette ad intervento urbanistico preventivo attraverso Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica o di Iniziativa Privata e Piani per gli Insediamenti Produttivi, alla cui approvazione sono subordinati i successivi Titoli abilitativi.

Il Comparto attuativo contraddistinto nelle Tavole della VG al PRG con il simbolo "SC" deve prevedere, al suo interno, la destinazione a raccordo ferroviario - scalo merci in attuazione all'azione 3.1) del Piano Infraregionale vigente; questo Comparto è soggetto a Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica.

Nei Comparti attuativi contraddistinti nelle Tavole della VG al PRG da apposita simbologia (triangolo) la quota di calpestio dei piani terreni o dei piazzali circostanti deve essere collocata ad almeno 30 cm. oltre la quota esistente dei limitrofi binari ferroviari o della mezzeria della Via Emilia.

L'area relativa al Piano Particolareggiato attuativo non può essere suddivisa in lotti di Superficie fondiaria Sf inferiore a 1.000 metri quadrati.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dall'Art. 43 delle presenti N.T.A.

Relativamente alla destinazione abitativa, è consentita la realizzazione dell'abitazione del custode e/o titolare dell'azienda, con un massimo di 150 metri quadrati di Su abitabile per ogni lotto individuato dagli elaborati del Piano Particolareggiato attuativo. La SU abitabile può essere elevata fino ad un massimo di metri quadrati 300 per le sole Unità produttive aziendali che insistono su lotti di Superficie fondiaria uguale o maggiore a metri quadrati 30.000.

Le categorie di intervento ammesse per queste Zone sono la Nuova edificazione e l'eventuale Demolizione con successiva Nuova edificazione.

Il Piano Particolareggiato di attuazione deve attenersi ai dimensionamenti e alle destinazioni d'uso riportate in cartografia (da realizzarsi obbligatoriamente) e ove in difetto deve soddisfare le prescrizioni, in seguito riportate, in materia di urbanizzazioni come limite minimo inderogabile.

In sede di redazione del Piano Particolareggiato di attuazione le aree e le localizzazioni per le urbanizzazioni, come individuate nella cartografia della V.G. al P.R.G., devono essere rispettate anche se restano possibili eventuali variazioni che non modificano in diminuzione le quote delle aree da realizzare e/o da cedere e l'assetto portante della maglia urbanistica prevista.



## Cessione di aree e realizzazione delle opere:

### *Aree ed opere di urbanizzazione:*

- *Strade pubbliche;*
- *Piste ciclabili e pedonali;*
- *Aree per attrezzature tecnologiche e di servizio*
- *Verde pubblico attrezzato e attività collettive in misura non inferiore al 10% della St;*
- *Parcheggio pubblico alberato in misura non inferiore al 5% della St.*

### *Opere di urbanizzazione:*

- *Sistemi di smaltimento fognante;*
- *Sistema di distribuzione dell'acqua;*
- *Sistema di distribuzione dell'energia elettrica;*
- *Sistema di distribuzione del gas metano;*
- *Arredo urbano e segnaletica pubblica;*
- *Illuminazione pubblica;*
- *Rete telefonica;*
- *Trattamento delle acque meteoriche secondo le disposizioni legislative vigenti in materia.*

Le superfici per autorimesse e/o parcheggi privati da ricavare all'interno dell'area di pertinenza delle costruzioni (Sf) o nelle costruzioni stesse, dovranno essere conformi a quanto previsto dall'Art. 24 delle presenti N.T.A. in relazione alle varie destinazioni d'uso compatibili.

- *Indice di Utilizzazione territoriale, Ut* = 0,50 mq / mq
- *Visuale libera, V1* = 0,5
- *Distanza minima dei confini interni* = m 5,00 È consentita la costruzione in aderenza fra pareti cieche.
- *Distanza dalle strade* = m 10,00; resta comunque ferma l'inedificabilità delle fasce di rispetto stradale esplicitamente individuate nella cartografia della V.G. al P.R.G., la cui superficie concorre alla determinazione dell'indice di Utilizzazione territoriale.

Nel comparto contraddistinto in cartografia con apposita simbologia (figura geometrica: quadrato) la quota di verde pubblico appositamente individuata negli elaborati del Piano Particolareggiato (minimo 10% della St) dovrà assumere la connotazione di canale ecologico (di idonea larghezza e senza soluzione di continuità) di collegamento tra la Via Emilia e la "Zona a verde di tutela ambientale" posta a ridosso del retrostante Rio Fantino.

*Art. 47**Zone miste artigianali, terziarie e residenziali "D4".*

Le Zone miste artigianali, terziarie e residenziali "D4" sono aree di nuovo insediamento, soggette a Piano Unitario con Convenzione alla cui approvazione sono subordinati i Permessi di Costruire.

L'area relativa al Piano Unitario soggetto a Convenzione è esplicitamente delimitata nella cartografia della V.G. al P.R.G.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- *laboratori artigianali non nocivi;*
- *attività artigianali di servizio;*
- *esercizi di vicinato per il commercio al dettaglio con Sdv non superiore a metri quadri 150 (incrementabili della superficie destinata a deposito);*
- *uffici tecnici e di servizio, pubblici e privati;*
- *uffici e servizi in genere;*
- *depositi, magazzini e mostre di superficie non superiore a 150 metri quadrati.*

Sono esclusi da tali zone: depositi e magazzini destinati alla vendita di merce all'ingrosso, industrie, caserme ed istituti di pena, laboratori di artigianato con macchinario che produca rumore molesto il cui esito sonoro sia superiore ai limiti previsti dal Punto 3.7 dell'Art. 28 delle presenti NTA, o odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai ed ogni altra attività che a giudizio del Sindaco, sentito il parere degli Organi competenti in materia, siano incompatibili con il carattere misto produttivo - residenziale della Zona.

In queste zone sono ammesse stazioni di servizio e di riparazioni per autoveicoli. Dette stazioni devono avere una superficie di parcheggio privato uguale almeno a due volte la superficie utile dell'officina e, inoltre, devono essere dotate di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicino la produzione di rumori molesti e nei quali l'esito sonoro sia contenuto nei limiti previsti dal Punto 3.7 dell'Art. 28 delle presenti NTA.

È inoltre ammessa una quota di destinazione residenziale abitativa fino ad un massimo del 70% della Su ammissibile. Il rapporto tra residenza ed altre destinazioni sarà prefissato in sede di formazione del Progetto Unitario e della relativa Convenzione; eventuali successive Variazioni delle destinazioni d'uso non potranno comunque conseguire una quota di residenza oltre il 70% del totale della Su.

Le categorie di intervento ammesse per queste Zone sono la Nuova edificazione e l'eventuale Demolizione con successiva Nuova edificazione.

Il Progetto Unitario attuativo deve attenersi alle indicazioni di assetto urbanistico riportate in cartografia; dovranno essere rispettate le indicazioni relative alle

urbanizzazioni e, ove in difetto, dovranno essere soddisfatte le prescrizioni, in seguito riportate, in materia di urbanizzazioni come limite minimo inderogabile.

### **Cessione di aree e realizzazione delle opere:**

#### ***Aree ed opere di urbanizzazione:***

- *Strade pubbliche;*
- *Piste ciclabili e pedonali;*
- *Aree per attrezzature tecnologiche e di servizio*
- *Verde pubblico attrezzato: 12 mq / 100 mc;*
- *Parcheggio pubblico: 5 mq / 100 mc.;*
- *Aree per urbanizzazioni secondarie S2: 10 mq / 100 mc (monetizzabili con riferimento all'apposita vigente Delibera di C.C.)*

#### ***Opere di urbanizzazione:***

- *Sistemi di smaltimento fognante;*
- *Sistema di distribuzione dell'acqua;*
- *Sistema di distribuzione dell'energia elettrica;*
- *Sistema di distribuzione del gas metano;*
- *Arredo urbano e segnaletica pubblica;*
- *Illuminazione pubblica*
- *Rete telefonica.*

Le superfici per autorimesse e/o parcheggi privati da ricavare all'interno dell'area di pertinenza delle costruzioni (Sf) o nelle costruzioni stesse, dovranno essere conformi a quanto previsto dall'Art. 24 delle presenti N.T.A. in relazione alle varie destinazioni d'uso compatibili.

- *Indice di Fabbricabilità territoriale, It* = 1,30 mc / mq
- *Visuale libera, VI* = : si applica l'indice previsto per le zone residenziali a norma dell'Art. 9 del D.M. 02.04.68, nonché di quanto previsto dalla presenti N.T.A.
- *Distanza minima dei confini interni* = m 5,00  
È consentita la costruzione in aderenza fra pareti cieche.
- *Distanza dalle strade* = m 5,00.

Nel comparto D4 localizzato fra la Via Emilia e la Via Alberazzo, il Progetto Unitario dovrà prevedere che le aree destinate a verde pubblico siano realizzate con l'accessibilità dalla Via Alberazzo. Per quanto riguarda la dovuta realizzazione delle opere di urbanizzazione a rete (con particolare riferimento alle fognature) e delle dotazioni ecologico-ambientali, il Progetto Unitario e la Convenzione, al fine di garantire un corretto ed efficace funzionamento del sistema di smaltimento dei reflui, devono contemplare anche l'impegno del soggetto attuatore a contribuire, per la quota dovuta, alla loro realizzazione o potenziamento eventualmente anche all'esterno del perimetro del comparto in oggetto.

*Art. 48**Zone per impianti ricreativi privati "D5".*

Queste Zone sono destinate esclusivamente ad impianti ricreativi e sportivi privati esistenti e a pubblici esercizi e sono indicati nelle Tavole della VG al PRG con apposita simbologia.

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| a) <i>Indice di utilizzazione fondiaria, <math>U_f</math></i>   | <i>= 0,25 mq / mq</i> |
| b) <i>Altezza massima, <math>H</math></i>   | <i>= m 6,50</i>       |
| c) <i>Rapporto massimo di copertura, <math>Q</math></i>   | <i>= 25%</i>          |
| d) <i>Le distanze fra i fabbricati, dai confini e dalle strade sono regolate dall'Art. 9, ferma restando, comunque, l'inedificabilità della fascia di rispetto stradale esplicitamente individuata nella cartografia della V.G. al P.R.G., la cui superficie concorre alla determinazione dell'Indice di utilizzazione fondiaria.</i> |                       |

Le superfici per autorimesse e/o parcheggi privati da ricavare all'interno dell'area di pertinenza delle costruzioni (Sf) o nelle costruzioni stesse, dovranno essere conformi a quanto previsto dall'Art. 24 delle presenti N.T.A.

È fatto obbligo di sistemare a verde tutte le aree libere da impianti fissi, in base a studio specifico.

*Art. 48 bis**Zone per lo stoccaggio all'aperto di prodotti finiti "D6".*

Le Zone per lo stoccaggio all'aperto di prodotti finiti "D6" sono aree produttive, soggette ad intervento diretto con Progetto Unitario con Convenzione, preliminare ai successivi Titoli abilitativi.

Il Progetto Unitario con Convenzione dovrà essere elaborato sulla scorta di adeguate e puntuali indagini geologiche e geotecniche; tali indagini dovranno comunque prevedere:

- a) *Esame geomorfologico;*
- b) *Indagine idraulica ed idrogeologica con adeguati calcoli finalizzati ad evitare il "rischio idraulico" e i rischi di inquinamento delle falde sospese e profonde;*
- c) *Indagine geognostica con particolare riferimento alle variazioni litologiche e alle variazioni dei parametri geomeccanici con campionature dei vari livelli litologici e relativi esami di laboratorio;*
- d) *Indagine tesa ad approfondire la localizzazione dei paleoalvei onde evitarne gli effetti negativi;*
- e) *Indagine sismica finalizzata alla individuazione delle caratteristiche sismiche dei terreni di fondazione, degli eventuali rischi di liquefazione e per determinare i valori del coefficiente "epsilon";*
- f) *Calcolo dei cedimenti assoluti e differenziali.*

Ulteriori nuove indagini, prove, calcoli ed approfondimenti relativi ai lavori da eseguire dovranno essere prodotti all'atto della richiesta dei Titoli abilitativi.

L'area soggetta a Progetto Unitario non può essere suddivisa in lotti di Superficie fondiaria, Sf, inferiore a 10.000 metri quadrati.

La specifica destinazione d'uso ammessa per queste Zone prevede lo stoccaggio all'aperto di prodotti finiti, derivanti da lavorazioni attuate da Aziende già insediate in altre Zone "D" del territorio comunale.

Le categorie di intervento ammesse per queste Zone sono la Nuova edificazione e l'eventuale Demolizione con successiva Nuova edificazione.

Sugli edifici esistenti sono inoltre ammessi interventi di Manutenzione ordinaria e Manutenzione straordinaria, Restauro scientifico, Restauro e risanamento conservativo, Ripristino tipologico, Ristrutturazione edilizia, Variazione della destinazione d'uso (tra quelle ammesse).

Il Progetto Unitario deve attenersi ai dimensionamenti e alle destinazioni d'uso riportate in cartografia (da realizzarsi obbligatoriamente) e ove in difetto deve soddisfare le prescrizioni, in seguito riportate, in materia di urbanizzazioni.

Laddove previste e/o mancanti, la Convenzione porrà a carico dei richiedenti la realizzazione e l'eventuale cessione gratuita al Comune delle seguenti urbanizzazioni:

- *Strade pubbliche;*
- *Piste ciclabili e pedonali;*
- *Aree per attrezzature tecnologiche e di servizio*
- *Sistemi di smaltimento fognante;*
- *Sistema di distribuzione dell'acqua;*
- *Sistema di distribuzione dell'energia elettrica;*
- *Sistema di distribuzione del gas metano;*
- *Arredo urbano e segnaletica pubblica;*
- *Illuminazione pubblica;*
- *Rete telefonica.*

Le superfici per autorimesse e/o parcheggi privati da ricavare all'interno dell'area di pertinenza (Sf) o nelle costruzioni, dovranno essere conformi a quanto previsto dall'Art. 24 delle presenti NTA.

- *Indice di Utilizzazione fondiaria,  $U_f$  = 0,10 mq / mq*  
*da destinarsi ad uffici, servizi, guardia, e/o custodia, ricovero mezzi di movimentazione e di trasporto, magazzino ed usi simili.*

È inoltre consentita la realizzazione di abitazioni per i titolari delle attività e/o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione con un massimo di metri quadri 150 di Su abitabile elevabili ad un massimo di metri quadri 300 di Su abitabile per le sole unità produttive aziendali che insistono su aree unitarie di Superficie fondiaria uguale o maggiore a metri quadri 30.000.

- *Visuale libera,  $V_l$  = 0,5*
- *Distanza minima dei confini = m 5,00*
- *Distanza dalle strade = m 10,00;*  
*resta comunque ferma l'inedificabilità delle fasce di rispetto stradale esplicitamente individuate nella cartografia della VG al PRG, la cui superficie concorre alla determinazione dell'indice di Utilizzazione territoriale.*

La restante superficie scoperta potrà essere predisposta all'utilizzo di stoccaggio dei prodotti finiti con sistemazioni che ne prevedano il mantenimento o il miglioramento della permeabilità e della dinamica idrologica rispetto al normale utilizzo

agrario oppure con l'impermeabilizzazione fino ad una superficie pari al 90% della Superficie fondiaria.

Nel primo caso dovrà esserne fornita opportuna Relazione tecnica ed idrogeologica, sia dello stato di fatto che di quello di progetto, con evidenziate le tecniche, le modalità e le quantificazioni.

Nel secondo caso si dovrà provvedere alla realizzazione di opportuni sistemi integrati per il trattamento delle acque di prima pioggia (sedimentazione di polveri e disoliazione) e per la laminazione e successivo rilascio graduato di una massa d'acqua piovana di volume pari all'area impermeabilizzata per un'altezza non minore di cm 5.

Almeno lungo i perimetri di Comparto prospicienti la viabilità pubblica sono prescritte piantumazioni di essenze arboree, preferibilmente di tipo autoctono, a formare schermature e filari.

Fino alla realizzazione del nuovo tracciato della SS n. 9, Via Emilia, l'accessibilità alle Zone destinate ad accogliere lo stoccaggio all'aperto di prodotti finiti è consentita dalla SP Borello utilizzando l'innesto di Via Calamello opportunamente razionalizzato e regolarizzato in relazione alla tipologia e ai flussi di traffico ivi previsti; successivamente si dovrà procedere alla eliminazione di tale innesto conformemente alle indicazioni previste in cartografia.

Le prescritte Convenzioni dovranno contenere i criteri, i tempi ed i termini generali di realizzazione (a partire dall'inizio dei lavori per la esecuzione della nuova Via Emilia) di una sistemazione viaria che permetta il disimpegno delle presenti Zone attraverso il collegamento con il nuovo asse stradale in vicinanza dello snodo di quest'ultimo previsto all'altezza del prolungamento della SS Casolana.

Le Convenzioni dovranno inoltre prevedere la disponibilità delle Aziende interessate a farsi carico dei costi di realizzazione anche attraverso forme di coordinamento tra di loro e con gli Enti proprietari o gestori delle varie tipologie di viabilità in oggetto.

*Art. 49**Zone territoriali omogenee agricole "E".*

Sono Zone territoriali omogenee "E", Zone agricole, le parti del territorio destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole e comunque all'esercizio di attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

Esse corrispondono alle Zone territoriali omogenee di tipo "E", di cui al D.M. n. 1444 del 02.04.68 e all'Art. 40 della Legge Regionale 47/78 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

La normativa relativa a queste zone disciplina gli interventi ai fini del recupero e dello sviluppo del patrimonio produttivo agricolo, tutelando le Unità produttive e favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli, delle imprese coltivatrici e delle loro forme associative e cooperative.

Ai fini della difesa idrogeologica del suolo, dell'equilibrio fisiologico, biologico, ecologico ed antropico, della tutela delle Unità del paesaggio agrario, dei valori geologici, storici, artistici ed ambientali della pianura e della collina, dell'individuazione e della valorizzazione di particolari ambiti di valore naturalistico e storico, che coinvolgono in modo particolare l'ambito agricolo del territorio, il Piano delle Qualità Ambientali e delle Tutele Territoriali di cui al Capo II delle presenti N.T.A. e ai relativi elaborati grafici, individua i singoli ambiti territoriali e ne detta le prescrizioni specifiche.

Le aree, comprese nella Zona Agricola "E", ricadenti nel Piano delle Qualità Ambientali e delle Tutele Territoriali, sono soggette sia alle norme di zona in seguito descritte, che a quelle previste agli Art. 25, 26, 27 e 28 delle presenti N.T.A. secondo le varie tipologie ivi previste; in ogni caso prevalgono le norme di carattere più restrittivo.

Tutti i nuovi insediamenti dovranno essere riferiti ad una Unità territoriale costituita dall'intera Azienda agricola e, relativamente alle attrezzature per la lavorazione di prodotti agricoli o zootecnici, dalle aziende eventualmente consorziate.

Anche nelle Zone agricole non esplicitamente assoggettate al Piano delle Qualità Ambientali e delle Tutele Territoriali, si deve concorrere alle finalità di interesse generale sopra descritte, con particolare riferimento alla salvaguardia degli aspetti paesistico ambientali e storico architettonici presenti nel territorio.

In queste Zone, la V.G. al P.R.G. si attua mediante:

- *Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica o Privata;*
- *Piani per gli Insediamenti Produttivi, di cui all'Art. 24, Lettera d), della Legge R. 47/78 e sue successive modificazioni ed integrazioni;*



- *Piani di Sviluppo Aziendale ed Interaziendale di Iniziativa Privata, proposti dai soggetti di cui agli Art. 6 e 7 della Legge Regionale n. 18 del 05.05.77, che stabiliscono, in funzione delle reali necessità produttive delle aziende, la qualità e la quantità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari al loro sviluppo;*
- *Permessi di costruire gratuiti, quando previsto ai sensi della Legge 10/77, Art. 9 e s.m.i.;*
- *Permessi di costruire convenzionati;*
- *Permessi di costruire onerosi o parzialmente onerosi in tutti gli altri casi non compresi nel Permesso di costruire gratuito.*

Nei casi previsti dalle presenti N.T.A., gli interventi possono attuarsi anche mediante:

- *Attività edilizia libera;*
- *Opere non soggette a titolo abilitativo;*
- *Denuncia di Inizio di Attività.*

### ***Piani di Sviluppo Aziendali ed Interaziendali.***

I Piani di Sviluppo Aziendali ed Interaziendali sono redatti in conformità alle disposizioni di cui alla Legge Regionale n. 18 del 1977 ed approvati, ai sensi del comma 4 dell'Art. 41 della LR n. 20/2000, dal Comune che ne verifica la corrispondenza alle norme vigenti, con particolare riguardo a quanto indicato nell'Art. 40 della L.R. n. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il Piano va corredato dagli elementi previsti dall'Art. 21 della già citata Legge Regionale n. 18 e dagli elaborati richiesti dalle presenti N.T.A. della V.G. al P.R.G. e deve essere approvato ai sensi dell'Art. 25 della LR n. 47/78 e s.m.i. (Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata) nei termini e con le modalità specificate anche agli Artt. 12, 13, 14 e 17 delle presenti NTA.

Il Piano può essere approvato indipendentemente dal conseguimento dei redditi di riferimento di cui alla stessa Legge Regionale n. 18.

Gli indici fissati dalle norme di zona possono essere superati in sede di Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale e nell'ambito degli obiettivi produttivi stabiliti dal Piano medesimo, fermi restando i criteri di inedificabilità prescritti per le aree fisiche ricadenti nelle zone del Piano delle Qualità Ambientali e delle Tutele Territoriali ad esclusione dei casi previsti al Comma 4), Punto 3.9) dell'Art. 28 delle presenti NTA.

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 dalla descrizione, dimensione, destinazione d'uso degli spazi inedificati di pertinenza.

Detti progetti edilizi dovranno essere redatti nelle forme previste per il rilascio dei Permessi di costruire.

Qualora il Piano di Sviluppo Aziendale ed Interaziendale comporti l'esecuzione di opere edilizie di dimensioni eccedenti i massimi previsti dalle presenti N.T.A., l'approvazione del Piano di Sviluppo costituisce anche approvazione dei maggiori limiti cui i progetti edilizi dovranno uniformarsi, rispettando in ogni caso, per le abitazioni, il limite massimo fissato dall'Art. 7, Punto Quarto del D.M. n. 1444 del 02.04.68, prescritto in 0,03 metri cubi su metro quadro di Superficie Agricola Utilizzabile, Sau, come definita all'Art. 6, Punto 12.

Il Permesso di costruire rilasciato in attuazione di un Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale è condizionato alla realizzazione, entro i termini indicati dal Piano stesso, degli interventi previsti dai medesimi strumenti.

Se, scaduti i termini, gli impegni assunti non sono stati assolti in tutto o in parte per inerzia del titolare del Permesso di costruire, e, quindi, il Piano di Sviluppo non è stato attuato in tutte le sue parti nei tempi e nei modi prestabiliti, la quota di edificabilità eccedente gli indici perde i requisiti di abitabilità e/o agibilità, salvo sanzioni e provvedimenti ulteriori da definirsi in sede di approvazione dello stesso Piano di Sviluppo Aziendale e/o Interaziendale.

Se il titolare del Permesso di costruire è in grado di dimostrare che gli impegni contenuti nel Piano di Sviluppo non sono stati assolti per motivi indipendenti dalla sua volontà, l'Amministrazione comunale può concedere un nuovo termine, scaduto inutilmente il quale si applicano le sanzioni prescritte al precedente Comma.

Attraverso il Piano di Sviluppo è consentito il superamento degli indici massimi per allevamenti aziendali a condizione che venga garantito:

- *l'autosufficienza per almeno il 40% del fabbisogno alimentare dell'allevamento;*
- *idoneo spandimento di liquami sulla superficie agricola (di proprietà e non) compresa entro un raggio di 10 k.m. dall'edificio destinato ad allevamento.*

*Tale possibilità verrà verificata attraverso apposito studio idrogeologico che dovrà dimostrare l'adeguatezza del sistema di spandimento dei liquami, sia in relazione alla tutela delle acque di falda, sia in relazione al sistema idrogeologico di superficie, ferme restando le prescrizioni e le determinazioni per le aree fisiche ricadenti nella zonizzazione del Piano delle Qualità Ambientali e delle Tutele Territoriali.*

Gli impegni e vincoli previsti per i Permessi di costruire relativi al Piano di Sviluppo Aziendale ed Interaziendale sono inseriti in una Convenzione o atto unilaterale d'obbligo da trascriversi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

*Art. 50**Destinazioni d'uso compatibili nelle Zone Territoriali omogenee "agricole - E".*

Le nuove costruzioni residenziali non al diretto servizio della produzione agricola e delle esigenze dei lavoratori agricoli e dei loro familiari sono incompatibili con le destinazioni d'uso delle zone agricole.

Le nuove costruzioni con destinazione d'uso abitativa (di cui ai successivi Punti A.1) e A.2) si intendono come funzionali alla produzione agricola quando sono realizzate in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali, civili e culturali:

- *a) del coltivatore diretto proprietario e del coltivatore diretto affittuario che dedica all'attività agricola almeno la metà del tempo di lavoro complessivo e ricava da tale attività almeno la metà del proprio reddito di lavoro;*
- *b) dei seguenti soggetti, in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi del Primo Comma, dell'Art. 7 della Legge Regionale n. 18 del 05.05.77;*
  - *proprietari concedenti in quanto richiedenti il Permesso di costruire in funzione delle esigenze dell'Azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati e dei loro familiari;*
  - *proprietari conduttori in economia e dei loro familiari;*
  - *affittuari e conduttori mezzadri in possesso del titolo di cui alla Legge n. 11 del 11.02.71 e alla Legge n. 756 del 15.09.64;*
  - *cooperative agricole di conduzione, braccianti e forme associate assimilabili.*

A questi soggetti, operatori agricoli, è quindi riservata la possibilità di ottenere idoneo Titolo abilitativo, per nuovi interventi e/o per interventi sul patrimonio edilizio esistente, per le destinazioni abitative di cui ai successivi Punti A.1) e A.2); unicamente ai fini della produzione agricola, per gli interventi di tipo aziendale relativi alle destinazioni d'uso previste nel successivo Punto B) e per quelli previsti al successivo Punto L).

Oltre alla documentazione normalmente prevista, per l'ottenimento dell'idoneo Titolo abilitativo si dovranno allegare i seguenti documenti:

- *Stato di famiglia;*
- *Modulistica predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale nella quale sarà specificata la qualifica di operatore agricolo, le caratteristiche produttive dell'Azienda e le motivazioni relative alla richiesta dell'intervento;*
- *Eventuale ulteriore documentazione comprovante quanto dichiarato.*

I proprietari o gli aventi diritto, che possiedano o meno i requisiti precedentemente indicati, possono ottenere idoneo Titolo abilitativo per interventi

relativi a tutte le destinazioni d'uso di cui ai successivi Punti, con l'esclusione di quelle previste ai Punti A.1), A.2), e L), di cui sopra, oltre agli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti previsti dal successivo Art. 51.

In tutti i casi ritenuti opportuni per la loro peculiarità dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio e/o dall'Amministrazione Comunale, potranno essere richiesti chiarimenti e documenti oltre quelli normalmente previsti.

Le destinazioni d'uso ammissibili e compatibili con le Zone territoriali omogenee "E" per interventi di Nuova edificazione, Demolizione con successiva Nuova edificazione ed Ampliamenti con esclusione degli ampliamenti previsti al successivo Art. 51, Punto 3.1), sono:

- *A.1) Nuove costruzioni abitative funzionali alla produzione agricola.*
- *A.2) Ampliamenti di abitazioni esistenti funzionali alla produzione agricola.*
- *B) Fabbricati di servizio necessari al diretto svolgimento delle attività agricole aziendali produttive, quali:*
  - *Depositi di attrezzi, di materiali, di sementi, di antiparassitari, etc.;*
  - *Rimesse e ricoveri per macchine agricole;*
  - *Ricoveri per animali di allevamento aziendale;*
  - *Serre fisse o mobili per colture aziendali;*
  - *Ogni altra costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze dell'azienda.*
- *C) Fabbricati per allevamento zootecnico di tipo industriale intensivo, con annessi i fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica; tali interventi sono così suddivisi:*
  - *C.1) Allevamenti intensivi di suini;*
  - *C.2) Allevamenti intensivi di bovini;*
  - *C.3) Allevamenti intensivi di zootecnia minore (equini, ovini, pollame, etc.).*
- *D.1) Lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica con conseguente applicazione delle tecniche di spandimento agronomico.*
- *D.2) Lagoni di accumulo di acqua e/o serbatoi idrici per l'irrigazione compresi i relativi impianti tecnologici e le strutture necessarie finalizzate alla realizzazione delle reti di distribuzione, sollevamento, pompaggio, ecc.*
- *E) Fabbricati ed impianti produttivi di tipo industriale per la lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici; fabbricati da adibire alla manutenzione e alla riparazione di macchine agricole; costruzioni per la prima lavorazione e il deposito di legnami, nonché per piccole attività artigianali, quali fabbri e falegnami, esercenti attività connesse con l'agricoltura.*
- *F) Impianti tecnici e tecnologici al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole e delle strutture aziendali, che non siano legati ad una singola azienda, quali: silos, caseifici, cantine sociali, frigo e magazzini comuni, etc.*
- *G) Serre fisse per attività colturali di tipo intensivo e industriali.*

- H) *Infrastrutture e/o opere di difesa del suolo, quali: strade poderali e/o interpoderali, fossi e canali, opere di difesa idrauliche e/o di consolidamento e di tutela idrogeologica, etc.*
- I) *Costruzioni per industrie estrattive e cave, nonchè attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo se ed in quanto previste e compatibili con il Piano per le Attività Estrattive.*
- L) *Negli edifici di cui ai precedenti Punti A.1), A.2) e B), esistenti all'interno dell'azienda agricola, è consentito la Variazione della destinazione d'uso fino ad un massimo di 50 metri quadrati di Superficie utile, Su, per l'insediamento di piccole attività artigianali (sartoria, maglieria e simili) e commerciali esercitate direttamente da componenti del nucleo familiare residente.*
- M) *Esercizio del turismo rurale e dell'agriturismo.*
- N): *Impianti e opere per attività di tipo sociale, culturale, didattico, sportivo e ricreativo.*

Nelle Zone territoriali omogenee agricole E, con l'esclusione di quelle classificate dall'Art. 26 delle presenti NTA ai Punti: 1.2) – 1.4) – 1.5) – 1.6) – 1.7) ed 1.9) lettera a), dall'Art. 27 ai Punti: 2.2) – 2.3) – 2.5), e dall'Art. 28 al Punto 3.8), per le quali vigono le ulteriori prescrizioni e determinazioni previste per le aree fisiche soggette a zonizzazione specifica dal Piano delle Qualità Ambientali e delle Tutele Territoriali, è ammessa l'installazione e/o l'adeguamento di impianti per la distribuzione di carburanti per l'autotrazione secondo le modalità e le condizioni previste per le ZONE 4 di cui alla Delibera di CR n. 1399/2000 e sulla base delle normative nazionali e regionali vigenti (cfr, anche Art. 28 Punto 3.2) delle presenti NTA). L'installazione e/o l'adeguamento di impianti per la distribuzione di carburanti per l'autotrazione è ammessa, infine, unicamente ai margini della viabilità classificata di Tipo B e di Tipo C dall'Art. 28 Punto 3.2 delle presenti NTA.

Le attività produttive ammesse e/o comunque compatibili e gli interventi relativi alle attività esistenti, devono dimostrare l'adozione di soluzioni e dispositivi idonei a mitigare gli impatti ambientali e sanitari nei limiti previsti dalle normative vigenti in materia.

Ferme restando tutte le prescrizioni e le determinazioni previste per le aree fisiche soggette alla zonizzazione prevista dal Piano delle Qualità Ambientali e delle Tutele Territoriali, di cui al Capo II delle presenti N.T.A., i livellamenti e i riporti che prevedono movimenti di terra per un'altezza superiore a m 1,00, i prelievi di sabbie, ghiaie e argille, le escavazioni per la formazione di invasi artificiali, nonchè la perforazione di pozzi, sono assoggettati alle particolari normative vigenti in materia, di tipo nazionale e regionale.

Dalle Zone agricole sono escluse tutte le attività non indicate, ivi comprese le industrie nocive di Prima e Seconda Classe ai sensi del D.M. 12.02.71.

Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono regolamentati dal successivo Art. 51. Le destinazioni d'uso sopra previste per i nuovi interventi sono compatibili anche con i fabbricati esistenti purchè funzionali all'attività agricola e se ed

in quanto compatibili con le modalità di intervento, con la tipologia dei fabbricati e con le classificazioni e norme previste dal successivo Art. 51. Per i fabbricati esistenti originariamente non connessi con l'attività agricola e/o attualmente non più funzionali ad essa e se ed in quanto compatibili con le modalità di intervento, con la tipologia dei fabbricati e con le classificazioni e norme previste dal successivo Art. 51, sono compatibili le seguenti destinazioni d'uso:

- *Residenza permanente non collegata all'attività agricola;*
- *Residenza saltuaria non collegata all'attività agricola;*
- *Attività commerciali di vicinato con SdV massima di mq 150;*
- *Pubblici esercizi quali: bar, trattorie, ristoranti, etc.;*
- *Attività agrituristiche e di turismo rurale;*
- *Attività di tipo sociale, culturale;*
- *Uffici, ambulatori in genere, studi ed atelier per attività artistiche.*

Per tutti i fabbricati attualmente non utilizzati o abbandonati, la destinazione d'uso originaria è desunta dalle caratteristiche tipologiche e distributive documentate con rilievi grafici e fotografici, da ulteriori elementi fisici significativi presenti e/o attestata da documentazioni ed atti anche di tipo storico archivistico.

La realizzazione di qualsiasi nuova edificazione è soggetta a preventiva autorizzazione agli scarichi, ovvero a verifica di smaltimento dei reflui nel rispetto delle normative ambientali e sanitarie attualmente in vigore.

Ai sensi della legislazione vigente e nel rispetto delle normative in materia di vincolo sismico, si prescrive che l'attuazione dei comparti attuativi, dei progetti unitari convenzionati, dei piani di sviluppo aziendale e degli interventi diretti sia subordinata ad adeguati rispettivi approfondimenti geognostici, idrogeologici e geofisici, sulla base della classificazione in zona 2 del territorio comunale.

*Art. 51**Edifici esistenti nelle Zone agricole.*

Sulla base del Censimento dei fabbricati situati in Zona agricola, ai sensi dell'Art. 40 della L.R. 47/78 e sue successive modificazioni ed integrazioni, tutti gli edifici esistenti in questa zona sono individuati nelle Tavole della V.G. al P.R.G. con un Numero corrispondente a quello delle Schede di Rilevamento; tale numerazione corrisponde inoltre a quella dell'analogo Censimento effettuato dal Comprensorio di Faenza nel 1976, permettendo, in tal modo, una lettura "storica" dell'assetto dei fabbricati.

Tutti gli edifici sono stati classificati secondo il loro valore storico, architettonico ed ambientale e secondo le funzioni attualmente assolte da ciascuno.

A seguito del Censimento, le destinazioni d'uso attuali e le modalità di intervento per ciascuno dei fabbricati esistenti sono determinate nelle Schede di Censimento, che costituiscono parte integrante delle presenti N.T.A.:

**1) - Fabbricati che presentano le caratteristiche di bene culturale o di interesse storico testimoniale.**

Questi fabbricati sono, in parte, quelli individuati, nell'ambito della formazione del Piano del Centro Storico, quali immobili, esterni ad esso, soggetti a conservazione ambientale e classificati, nell'apposito elenco riportato all'Art. 35 delle presenti N.T.A - Zone territoriali omogenee "A" - Articolazione delle Zone "A" in Sottozone - Punto f) - Sottozone "A6".

Per questi fabbricati destinazioni d'uso e modalità d'intervento sono pertanto quelle relative a tali Sottozone "A6" e la categoria di intervento di ciascuno è individuata nella relativa Scheda di Censimento.

All'interno della Zona territoriale omogenea "E", sono inoltre individuati i fabbricati classificati "di pregio" dal Censimento.

Le Schede riportano per ciascun edificio le categorie d'intervento prescritte; per gli edifici classificati nella Categoria Restauro e Risanamento conservativo di tipo B2) sono ammessi interventi assimilabili alla demolizione con ricostruzione in forma fedele, secondo quanto previsto nell'Allegato al Regolamento Edilizio "Tipi degli interventi edilizi", imponendo comunque il recupero ed il ripristino di tutti gli elementi formali e materiali di pregio storico testimoniale; nell'unico caso di Ripristino tipologico previsto, trattandosi di ruderi di fabbricato interessati da nuovo tracciato viario di Piano, la ricostruzione fedele è ammessa anche in luogo diverso dall'area di sedime, ma nell'ambito circostante di proprietà.

Per questi fabbricati le presenti N.T.A. consentono l'utilizzo anche con destinazioni d'uso non connesse con l'esercizio di attività agricole, purchè compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, con il contesto ambientale, per quanto consentito dalla categoria d'intervento e nei limiti delle destinazioni previste per i fabbricati originariamente non connessi con l'attività agricola e/o attualmente non più funzionali ad essa .

Per i fabbricati con originaria funzione abitativa (anche di tipo agricolo) deve essere privilegiata la possibilità di recupero per uso residenziale.

Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonchè dei proservizi di altezza inferiore a metri 2,50.

Per questi ultimi, se riconosciuti di pregio storico architettonico o testimoniale, è consentito il recupero al solo utilizzo quali locali di servizio e di elementi di valorizzazione dell'arredo esterno.

Questi interventi di recupero sono subordinati alla contestuale progettazione e realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale, quali: opere di sistemazione delle aree di pertinenza, realizzazione e manutenzione dei drenaggi, opere di consolidamento idrogeologico, demolizione di eventuali corpi di fabbrica accessori incongrui con la valorizzazione del contesto ambientale, ecc.

Il recupero di edifici esistenti è vincolato alla possibilità di effettuare un idoneo smaltimento delle acque nere secondo le metodologie indicate nelle “linee guida ARPA” approvate dall'Amministrazione comunale con Delibera di CC n. 29 del 28.05.01 e s.m.i.; nell'eventualità di utilizzo di terreni concessi in uso per tali finalità, è necessaria la presentazione di idoneo atto di asservimento da parte della proprietà dei terreni stessi.

Gli interventi sui fabbricati oggetto del presente punto, finalizzati al mantenimento delle funzioni agricole ed aziendali, sono ricondotti al successivo Art. 52.

## **2) - Fabbricati destinati a funzioni agricole o connesse con l'uso agricolo.**

### ***2.1) Edifici con originaria funzione abitativa.***

Questi fabbricati sono quelli destinati a:

- *Residenza permanente collegata all'attività agricola;*
- *Residenza saltuaria collegata all'attività agricola.*



Per tali edifici sono ammesse le seguenti categorie d'intervento: Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro scientifico, Restauro e risanamento conservativo, Ripristino tipologico, Demolizione senza ricostruzione, Recupero e risanamento delle aree libere, Ristrutturazione edilizia, Variazione della destinazione d'uso nei limiti di seguito precisati.

Per i fabbricati con originaria funzione abitativa di tipo agricolo deve essere privilegiato il recupero dell'uso abitativo; per questi edifici è possibile anche il recupero per fini residenziali non connessi con l'esercizio dell'attività agricola ed eventualmente con altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile nei limiti delle destinazioni d'uso compatibili previste per i fabbricati non più funzionali all'attività agricola.

Nel caso in cui il recupero di questi fabbricati, precedentemente asserviti ad Unità poderali agricole, avvenga per funzioni comunque non connesse con l'esercizio di attività agricole, non è ammesso che, nella medesima Unità poderale agricola, anche a seguito di frazionamento, possano essere realizzati nuovi edifici abitativi. Per Unità poderali agricole di Superficie Agricola Utilizzata, Sau, superiore ai 50.000 metri quadrati, sarà comunque vincolata, con apposito atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto, una superficie minima di 50.000 metri quadrati, mentre, per la restante area, se ed in quanto sufficiente, la Nuova edificazione ai soli fini agricoli potrà essere consentita unicamente con il supporto di un Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale.

In caso di utilizzo diverso da quello agricolo, non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi di altezza inferiore a metri 2,50.

Questi interventi di recupero sono subordinati alla contestuale progettazione e realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale, quali: opere di sistemazione delle aree di pertinenza, realizzazione e manutenzione dei drenaggi, opere di consolidamento idrogeologico, demolizione di eventuali corpi di fabbrica accessori incongrui con la valorizzazione del contesto ambientale, ecc.

Il recupero di edifici esistenti è vincolato alla possibilità di effettuare un idoneo smaltimento delle acque nere secondo le metodologie indicate nelle "linee guida ARPA" approvate dall'Amministrazione comunale con Delibera di CC n. 29 del 28.05.01 e s.m.i.; nell'eventualità di utilizzo di terreni concessi in uso per tali finalità, è necessaria la presentazione di idoneo atto di asservimento da parte della proprietà dei terreni stessi.

Gli interventi sui fabbricati oggetto del presente punto, finalizzati al mantenimento delle funzioni agricole ed aziendali, sono ricondotti al successivo Art. 52.

## ***2.2) Edifici con originaria funzione non abitativa.***

Questi fabbricati sono quelli destinati a:

- *Strutture di servizio all'attività agricola (di tipo aziendale, interaziendale o speciali);*

e quelli, all'interno dell'area di pertinenza dei fabbricati con originaria funzione abitativa connessa con l'uso agricolo, e destinati a servizi agricoli.

Per tali edifici sono ammesse le seguenti categorie d'intervento: Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro scientifico, Restauro e risanamento conservativo, Ripristino tipologico, Demolizione senza ricostruzione, Recupero e risanamento delle aree libere, Ristrutturazione edilizia, Variazione della destinazione d'uso nei limiti di seguito precisati.

Per questi edifici, con originaria funzione diversa da quella abitativa, sono consentiti soltanto interventi di recupero che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, con il contesto ambientale e per gli usi ammessi nei limiti delle destinazioni d'uso compatibili previste per i fabbricati non più funzionali all'attività agricola, con l'esclusione della destinazione abitativa anche di tipo temporaneo e quelle assimilabili al pernottamento alberghiero.

Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi di altezza inferiore a metri 2,50.

Questi interventi di recupero sono subordinati alla contestuale progettazione e realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale, quali: opere di sistemazione delle aree di pertinenza, realizzazione e manutenzione dei drenaggi, opere di consolidamento idrogeologico, demolizione di eventuali corpi di fabbrica accessori incongrui con la valorizzazione del contesto ambientale, ecc.

Il recupero di edifici esistenti è vincolato alla possibilità di effettuare un idoneo smaltimento delle acque nere secondo le metodologie indicate nelle "linee guida ARPA approvate dall'Amministrazione comunale con Delibera di CC n. 29 del 28.05.01 e s.m.i.; nell'eventualità di utilizzo di terreni concessi in uso per tali finalità, è necessaria la presentazione di idoneo atto di asservimento da parte della proprietà dei terreni stessi.

Gli interventi sui fabbricati oggetto del presente punto, finalizzati al mantenimento delle funzioni agricole ed aziendali, sono ricondotti al successivo Art. 52.

### **3) - Fabbricati non destinati a funzioni agricole o connesse con l'uso agricolo.**

#### ***3.1) Edifici con originaria funzione abitativa.***

Questi fabbricati sono quelli destinati a:

- *Residenza permanente non collegata all'attività agricola;*
- *Residenza saltuaria non collegata all'attività agricola.*

In tali fabbricati sono ammessi interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro scientifico, Restauro e risanamento conservativo, Ripristino tipologico, Recupero e risanamento delle aree libere, Ristrutturazione edilizia, la Variazione della destinazione d'uso è possibile nei limiti delle destinazioni ammesse per le Zone territoriali agricole "E" e per i fabbricati originariamente non connessi all'attività agricola.

Sono inoltre ammessi limitati ampliamenti fino ad un massimo di metri quadri 80 di Superficie utile, Su.

Laddove è ammessa la Variazione della destinazione d'uso (tra quelle consentite), la destinazione d'uso di superfici destinate a servizio quali superfici abitative è consentita fino ad un massimo di metri quadri 80 di Su, in luogo di un'area di pari superficie ammessa quale ampliamento.

I limitati ampliamenti previsti possono essere concessi negli edifici che non abbiano già usufruito di tale ampliamento dalla data del 12.07.76 (adozione del P.R.G.) o, unicamente per la quota residua, negli edifici che ne abbiano già usufruito per una quota minore di 80 metri quadrati.

In relazione alle distanze, si applica quanto previsto all'Art. 9 delle presenti NTA.

Per quanto riguarda la distanza minima dalle strade, valgono le norme previste all'Art. 28 Punto 3.2) delle presenti NTA e quanto previsto all'Art. 38 per le "Zone residenziali in territorio agricolo B3".

I volumi incongrui esistenti (garage, legnaie, ripostigli, depositi, etc.), purchè regolarmente Concessionati o condonati, possono essere demoliti ed il loro volume accorpato alla struttura dell'edificio principale nel rispetto delle destinazioni d'uso concessionate e/o condonate, al fine di conseguire un miglioramento ed una riqualificazione delle aree cortilive.

Il volume complessivo dell'edificazione (esistente più ampliamento) non può comunque superare una densità fondiaria,  $I_f = 3,00 \text{ mc/mq}$  (come previsto dalla Legge).

L'altezza massima consentita (esistente più ampliamento) non può comunque superare metri 7,50.

Questi interventi di recupero sono subordinati alla contestuale progettazione e realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale, quali: opere di sistemazione delle aree di pertinenza, realizzazione e manutenzione dei drenaggi, opere di consolidamento idrogeologico, demolizione di eventuali corpi di fabbrica accessori incongrui con la valorizzazione del contesto ambientale, ecc.

Il recupero di edifici esistenti è vincolato alla possibilità di effettuare un idoneo smaltimento delle acque nere secondo le metodologie indicate nelle "linee guida ARPA approvate dall'Amministrazione comunale con Delibera di CC n. 29 del 28.05.01 e s.m.i.; nell'eventualità di utilizzo di terreni concessi in uso per tali finalità, è necessaria la presentazione di idoneo atto di asservimento da parte della proprietà dei terreni stessi.

Gli interventi sui fabbricati oggetto del presente punto, finalizzati al mantenimento delle funzioni agricole ed aziendali, sono ricondotti al successivo Art. 52.

### ***3.2) Edifici con originaria funzione non abitativa.***

Questi fabbricati sono quelle strutture di servizio all'attività agricola (di tipo aziendale, interaziendale o speciali) attualmente non più connesse all'attività agricola stessa e quelle originariamente destinate ad un uso diverso da quello abitativo e da quello di servizio all'attività agricola.

Per tali edifici sono ammesse le seguenti categorie d'intervento: Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro scientifico, Restauro e risanamento conservativo, Ripristino tipologico, Demolizione senza ricostruzione, Recupero e risanamento delle aree libere, Ristrutturazione edilizia, Variazione della destinazione d'uso nei limiti di seguito precisati.

Per questi edifici, con originaria funzione diversa da quella abitativa, sono consentiti soltanto interventi di recupero che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, con il contesto ambientale e per gli usi ammessi nei limiti delle destinazioni d'uso compatibili previste per i fabbricati non più funzionali all'attività agricola, con l'esclusione della destinazione abitativa anche di tipo temporaneo e quelle assimilabili al pernottamento alberghiero.

Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonchè dei proservizi di altezza inferiore a metri 2,50.

Questi interventi di recupero sono subordinati alla contestuale progettazione e realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale, quali: opere di sistemazione delle aree di pertinenza, realizzazione e manutenzione dei drenaggi, opere di consolidamento idrogeologico, demolizione di eventuali corpi di fabbrica accessori incongrui con la valorizzazione del contesto ambientale, ecc.

Il recupero di edifici esistenti è vincolato alla possibilità di effettuare un idoneo smaltimento delle acque nere secondo le metodologie indicate nelle “linee guida ARPA” approvate dall’Amministrazione comunale con Delibera di CC n. 29 del 28.05.01 e s.m.i.; nell’eventualità di utilizzo di terreni concessi in uso per tali finalità, è necessaria la presentazione di idoneo atto di asservimento da parte della proprietà dei terreni stessi.

Gli interventi sui fabbricati oggetto del presente punto, finalizzati al mantenimento delle funzioni agricole ed aziendali, sono ricondotti al successivo Art. 52.

*Art. 52*

*Nuovi interventi di edilizia residenziale funzionale all'attività agricola e per servizi di tipo aziendale nelle Zone territoriali omogenee "E".*

**1) - Determinazione della Superficie d'intervento.**

In tutte le Zone territoriali omogenee "E - Zone agricole", con i limiti prescritti dal Piano delle Qualità Ambientali e delle Tutele Territoriali per le aree fisiche ricadenti nelle zone in esso previste, il rilascio del Permesso di costruire per la Nuova edificazione, per la Demolizione con successiva Nuova edificazione e per gli ampliamenti, è subordinato alla stipula di Atto unilaterale d'obbligo con il Comune in cui risulti individuata l'area asservita all'edificazione che non potrà essere ulteriormente computata a fini edificatori, secondo le modalità previste nel presente Articolo. A tale scopo dovrà essere fornito l'atto di proprietà o di acquisto dei terreni e l'estratto catastale dal quale risulti evidenziata l'area asservita al fabbricato.

Gli edifici esistenti sono vincolati ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto alla data di adozione delle presenti N.T.A.

Il frazionamento riguardante una entità poderale esistente sarà valido ai fini della Demolizione con successiva Nuova edificazione o dell'ampliamento degli edifici esistenti, nonché ai fini della Nuova edificazione nelle nuove unità poderali formantesi, soltanto se in ciascuna di queste siano rispettate le dimensioni minime della Superficie Agricola Utilizzata, Sau, (come definita all'Art. 6, Punto 12) integrata dalla superficie di pertinenza dei fabbricati eventualmente esistenti.

La dimensione minima dalla Superficie Agricola Utilizzata, Sau, per ciascuna delle unità poderali dovrà essere:

***Sau minima = 50.000 metri quadrati.***

Nell'Atto unilaterale d'obbligo di cui al Primo Comma, dovranno pertanto essere chiaramente determinati:

- *i terreni concorrenti alla determinazione della Sau minima prescritta (50.000 metri quadrati) per ciascun fabbricato, anche se non totalmente asservita in funzione del calcolo dei parametri edilizi;*
- *l'area asservita al fabbricato derivante dal calcolo dei parametri edilizi;*
- *la maggiore Sau eventualmente asservita al fabbricato derivante dal calcolo dei parametri edilizi.*

In ogni caso il frazionamento poderale potrà essere eseguito soltanto tenuto conto della volumetria esistente, indipendentemente dalle condizioni statiche e tecnologiche degli edifici, in rapporto ai parametri edilizi di seguito prescritti.

Per le finalità edificatorie previste dal presente Articolo, non è comunque concedibile, per intervento diretto, l'edificazione nei fondi ineditati risultanti da frazionamenti successivi alla data di adozione delle presenti N.T.A. con Superficie Agricola Utilizzata minore di 50.000 metri quadrati.

Nelle zone agricole, nel rispetto delle specifiche normative, tali parametri edilizi potranno essere riferiti anche a lotti divisi fronteggianti o no, purchè facenti parte di un unico complesso aziendale e compresi nell'ambito comunale (per unico complesso aziendale si intende l'insieme degli appezzamenti appartenenti alla stessa proprietà, caratterizzati dalla stessa forma di conduzione e dallo stesso parco macchine).

Nel caso di Demolizione con successiva Nuova edificazione, quando non diversamente ammesso o prescritto in riferimento alla zonizzazione del Piano delle Qualità Ambientali e delle Tutele Territoriali, questi interventi devono preferibilmente avvenire nell'ambito dell'area cortiliva catastalmente asservita al fabbricato esistente o comunque nel raggio di 20 metri dai limiti di questa, salvo diversa opportunità dovuta o a migliorare l'allacciamento alla viabilità esistente o a non interessare aree soggette o predisposte a fenomeni di dissesto idrogeologico.

In ogni Unità podereale agricola, per la Nuova Edificazione di fabbricati ad uso abitativo a sostituzione di fabbricati preesistenti aventi originaria destinazione d'uso abitativa, è prescritto un progetto che ne preveda la Demolizione nell'ambito dello stesso Permesso di costruire.

Tale Demolizione, con successiva Nuova Edificazione, è ammessa solo nel caso in cui il fabbricato preesistente, sulla base del Censimento dei fabbricati rurali, non sia soggetto a tutela e a conservazione.

## **2) - Parametri edilizi e modalità d'intervento.**

I parametri edilizi e le modalità d'intervento sono previsti in relazione all'ampiezza della Superficie Agricola Utilizzata, Sau, riferita a ciascuna azienda, siano esse provviste o sprovviste di fabbricati.

I parametri edilizi sono sempre rapportati alla Superficie Agricola Utilizzata.

Le norme di cui al presente articolo riguardano richieste di Permessi di costruire relativi a fabbricati per i quali sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

- *A.1) Nuove costruzioni abitative funzionali alla produzione agricola.*
- *A.2) Ampliamenti di abitazioni esistenti funzionali alla produzione agricola.*
- *B) Fabbricati di servizio necessari al diretto svolgimento delle attività agricole aziendali produttive, quali:*

- *Depositi di attrezzi, di materiali, di sementi, di antiparassitari, etc.;*
- *Rimesse e ricoveri per macchine agricole;*
- *Ricoveri per animali di allevamento aziendale;*
- *Serre fisse o mobili per colture aziendali;*
- *Ogni altra costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze dell'azienda.*
- *L) Negli edifici di cui ai precedenti Punti A.1), A.2) e B), esistenti all'interno dell'azienda agricola, è consentito la Variazione della destinazione d'uso fino ad un massimo di 50 metri quadrati di Superficie utile, Su, per l'insediamento di piccole attività artigianali (sartoria, maglieria e simili) e commerciali esercitate direttamente da componenti del nucleo familiare residente.*

Dalla data di adozione delle presenti N.T.A. sono prescritte le seguenti modalità di intervento.

**Unità poderali aziendali esistenti  
con Sau minore di 50.000 metri quadrati e prive di fabbricati abitativi.**

L'edificazione per le destinazioni abitative non è concedibile con intervento edilizio diretto, ma solo sulla base di uno specifico Piano di Sviluppo Aziendale.

È consentita invece, con intervento edilizio diretto, la realizzazione di Fabbricati di servizio necessari al diretto svolgimento delle attività agricole aziendali produttive, secondo i parametri di seguito indicati.

**Unità poderali aziendali  
con Sau maggiore di 50.000 metri quadrati e prive di fabbricati abitativi.**

Per tali Unità poderali aziendali sono ammessi gli interventi edilizi diretti conformi alle premesse, alle destinazioni d'uso, alle modalità e ai parametri prescritti nel presente Articolo. Interventi in deroga potranno essere concessi solo sulla base di idoneo Piano di Sviluppo Aziendale.

**Unità poderali aziendali già dotate di fabbricati abitativi.**

Per tali Unità poderali aziendali sono ammessi gli interventi edilizi diretti previsiti per i fabbricati esistenti al precedente Articolo e l'ampliamento per le destinazioni d'uso presenti, purchè compatibili, e per le altre destinazioni compatibili.

Gli ampliamenti abitativi e non abitativi sono concedibili, per intervento diretto, in conformità alle premesse, alle destinazioni d'uso, alle modalità e ai parametri prescritti nel presente Articolo.



Interventi in deroga potranno essere concessi solo sulla base di idoneo Piano di Sviluppo Aziendale.

Ai fini edificatori previsti nel presente Articolo, sono prescritti i seguenti parametri:

**a) Su = Superficie utile a destinazione abitativa = Mq 180**

incrementabili di 15 metri quadrati per ettaro.

Tale superficie può essere utilizzata per realizzare più alloggi, purchè in un unico edificio, fino ad un massimo di 500 metri quadrati e non superando in ogni caso l'indice fondiario di 0,03 mc/mq previsto dal D.M. n. 1444 del 02.04.68.

Nella superficie totale vanno computate tutte le superfici dei locali abitabili entro e fuori terra e di tutti i locali comunque dichiarati nel progetto eccetto i 60 metri quadrati di cui al punto successivo.

**b) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria per fabbricati di servizio necessari al diretto svolgimento delle attività agricole aziendali produttive = 150 metri quadrati**

incrementabili di 0,015 mq/mq di Sau, fino ad un massimo complessivo di 2.000 metri quadrati.

Nella determinazione di questo indice vanno considerate anche le superfici di servizi rustici e di servizi tecnici (garage, lavanderia, centrale termica, ecc.) posti al piano terreno o nell' interrato del fabbricato abitativo con altezza non superiore a m 2,10 eccetto 60 metri quadrati per servizi destinati all'abitazione per i quali non sono previsti limiti di altezza.

In tale indice non sono comprese le superfici coperte da tettoia a mensola e di profondità non superiore a metri 2,80 fino ad un massimo di 60 metri quadrati; per tutti gli altri casi la superficie deve essere considerata.

La Superficie utile destinabile ad allevamenti aziendali non deve superare il 40% del totale della Superficie utile ammessa per i fabbricati di servizio.

Per gli allevamenti aziendali di bovini, equini ed ovini, la superficie massima complessiva per azienda non deve superare i 600 metri quadrati.

Per gli allevamenti aziendali suinicoli ed avicoli, la superficie massima complessiva per azienda non deve superare i 300 metri quadrati.

È prescritta, per gli allevamenti di ogni tipo, a completamento dell'impianto, la separazione della materia lettiera dai liquami in conformità a quanto prescritto dal Regolamento di igiene e/o secondo le disposizioni impartite dagli Uffici preposti. Ogni impianto dovrà comunque essere dotato di un pozzetto della capacità di un metro cubo per ogni 5 metri quadrati di stabulazione, eccetto le stalle a lettiera permanente.

**c) H max = Altezza massima per i fabbricati ad uso abitativo = metri 8,50.**

Per i fabbricati di servizio agricolo e per quelli aventi altre destinazioni d'uso fra quelle ammesse dalle presenti NTA, l'altezza massima è quella necessaria allo svolgimento delle varie funzioni.

**d) VI = Indice di visuale libera, cioè al rapporto tra l'altezza del fabbricato più alto e la distanza da altri fabbricati, VI = 1.**

**e) Distanze minime :**

- dell'abitazione dai confini di proprietà = m 5,00
- fra fabbricati di servizio agricolo = m 5,00
- dell'abitazione dai fabbricati di servizio agricolo = m 10,00
- dei fabbricati di servizio agricolo dai confini = m 5,00
- di tutti gli edifici dalle strade = vale quanto indicato all'Art. 28 delle presenti N.T.A.
- l'abitazione con i fabbricati di servizio agricolo e questi fra di loro possono essere costruiti anche a contatto, in armonia con le tipologie rurali tipiche della zona.
- per i fabbricati di cui al presente Articolo non sono ammessi scarichi nei canali, nei corsi d'acqua e nelle fognature (con l'eccezione, in questo ultimo caso, degli scarichi provenienti da fabbricati destinati ad abitazione).

*Art. 53*

*Nuovi interventi di tipo speciale nelle Zone territoriali omogenee "E".*

Le norme di cui al presente articolo riguardano richieste di Permessi di costruire relativi a fabbricati per i quali sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

**C) Fabbricati per allevamento zootecnico di tipo industriale intensivo, con annessi i fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica;**

Tali interventi sono così suddivisi:

- C.1) *Allevamenti intensivi di suini;*
- C.2) *Allevamenti intensivi di bovini;*
- C.3) *Allevamenti intensivi di zootecnia minore (equini, ovini, pollame, etc.).*

Le aree per la localizzazione di queste costruzioni dovranno trovare una precisa e definita individuazione mediante Varianti specifiche alle tavole di Piano.

In tali aree, ove del caso, si interviene con Piani Urbanistici preventivi di Iniziativa Pubblica, quali i Piani per gli Insediamenti Produttivi di cui all'Art. 27 della Legge n. 865 del 22.10.71, o di Iniziativa Privata con apposita Convenzione.

In entrambi i casi si opera con gli indici di seguito previsti.

È ammesso l'ampliamento degli impianti esistenti, fatte salve le modalità e gli indici delle presenti N.T.A.

Il rilascio dei nulla osta per la costruzione di edifici per l'allevamento intensivo è subordinato alla costruzione di un impianto di depurazione o all'adesione ed allacciamento ad un consorzio di depurazione già operante, atto a servire l'intero complesso zootecnico e tale da garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico previsti dal Regolamento comunale d'igiene e/o secondo le disposizioni impartite dagli Uffici preposti.

I processi tecnologici atti a raggiungere tali standard di accettabilità per le acque di scarico, dovranno essere approvati dalle Autorità sanitarie preposte a tale ufficio in base alle disposizioni statali e regionali in vigore.

Rientrano in questa casistica tutti gli allevamenti che necessitano di locali e strutture tali da superare gli indici consentiti per quelli aziendali, precisati nell'Articolo precedente, o che riguardano specie d'animali ivi non contemplate, e che per il loro funzionamento non necessitano, quale condizione fondamentale, della annessione o contiguità al fondo produttore delle materie primarie atte allo svolgimento dell'attività.

e) Per questi impianti si applicano per tali impianti i seguenti indici:

**a)  $U_f = \text{Indice di utilizzazione fondiaria} = 0,15 \text{ mq} / \text{mq}$**

Il 15% della superficie effettivamente prevista e fino ad un massimo di 150 metri quadrati di Su, può essere adibita ad alloggio per il custode.

**b)  $H_{max} = \text{Altezza massima} = \text{ml. } 7.50$**

per l'eventuale fabbricato destinato ad abitazione.

**c)  $S_m = \text{Superficie minima di intervento} = 10.000 \text{ metri quadrati}$**

**d)  $V_I = \text{Indice di visuale libera}, V_I = 1$**

e) ***Distanze dei fabbricati***

- dai confini o da altre costruzioni a diversa destinazione interni all'azienda = m 10,00
- da tutti gli edifici esistenti non facenti parte dell'azienda e con la sola esclusione di quelli adibiti a servizi agricoli = m 300,00
- dalle strade esistenti o di progetto = m 60,00
- dalle strade poderali ed interpoderali = m 20,00
- dal perimetro dei centri abitati e dai perimetri delle aree di espansione previste dalla V.G. al P.R.G. = m 800,00

Non è consentito l'insediamento in aree con pendenza media maggiore del 35%, lungo le aree di crinale e in aree golenali o ex golenali e, comunque, nel rispetto delle disposizioni prescritte per le aree fisiche soggette alla zonizzazione del Piano delle Qualità Ambientali e delle Tutele Territoriali.

### **D.1) Lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica con conseguente applicazione delle tecniche di spandimento agronomico.**

La costruzione di lagoni di accumulo, previa specifica indagine di tipo geologico, può essere concessa sulla base di un progetto redatto ai sensi delle norme di Legge vigenti.

- Distanza dai confini di zona = m 200,00
- Distanza dai confini di proprietà = m 20,00
- Distanza da tutti i fabbricati esistenti, con la sola esclusione di quelli destinati a servizi agricoli = m 100,00
- Distanza dai fabbricati destinati a servizi agricoli = m 20,00

Le distanze si misurano a partire dal piede esterno dell'argine del lagone di accumulo o dal bordo della scarpata di sterro.

Tutti questi interventi devono comunque essere effettuati nel rispetto delle disposizioni prescritte per le aree fisiche soggette alla zonizzazione del Piano delle Qualità Ambientali e delle Tutele Territoriali.

**D.2) Lagoni di accumulo di acqua e/o serbatoi idrici per l'irrigazione compresi i relativi impianti tecnologici e le strutture necessarie finalizzate alla realizzazione delle reti di distribuzione, sollevamento, pompaggio, ecc..**

Nel rispetto delle prescrizioni previste per le aree fisiche soggette alla zonizzazione del Piano delle Qualità Ambientali e delle Tutele Territoriali di cui al Capo II delle presenti N.T.A., tali interventi sono ammessi per intervento diretto previa redazione di specifica e circostanziata indagine di tipo geologico.

**E) Fabbricati ed impianti produttivi di tipo industriale per la lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici; fabbricati da adibire alla manutenzione e alla riparazione di macchine agricole; costruzioni per la prima lavorazione e il deposito di legnami, nonché per piccole attività artigianali, quali fabbri e falegnami, esercenti attività connesse con l'agricoltura.**

**F) Impianti tecnici e tecnologici al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole e delle strutture aziendali, che non siano legati ad una singola azienda, quali: silos, caseifici, cantine sociali, frigo e magazzini comuni, etc.**

Le aree per la localizzazione di queste costruzioni dovranno trovare una precisa e definita individuazione mediante Varianti specifiche alle tavole di Piano.

Le attività ammesse sono:

- a) conservazione e trasformazione di prodotti agricoli;*
- b) produzione di vini, mosti e concentrati;*
- c) prima lavorazione e deposito legnami,*
- d) esercizio e noleggio di macchine agricole;*
- e) riparazione e manutenzione di macchine agricole;*
- f) deposito e distribuzione di prodotti necessari all'esercizio dell'agricoltura;*
- g) piccole attività artigianali quali fabbri, falegnami, ecc., esercenti attività connesse con l'agricoltura.*

In tali zone sono escluse le attività di prima lavorazione o deposito di materiali edili e marmi, depositi di rottami, auto e macchinari usati, che possono

essere consentite solo nelle aree artigianali ed industriali (Zone territoriali omogenee D).

In tali aree, ove del caso, si interviene con Piani Urbanistici preventivi di Iniziativa Pubblica, quali i Piani per gli Insediamenti Produttivi di cui all'Art. 27 della Legge n. 865 del 22.10.71, o di Iniziativa Privata con apposita Convenzione.

Per le attività di cui alle precedenti lettere d), e), f), e g) si può intervenire con Permesso di costruire convenzionato su una superficie non inferiore a 2.000 metri quadrati e non superiore a 3.000 metri quadrati. In tal caso la localizzazione dovrà essere preventivamente concordata con l'Amministrazione Comunale, favorendo ove possibile l'insediamento presso centri e nuclei abitati.

Per le norme contro l'inquinamento valgono le disposizioni e le prescrizioni previste per i precedenti interventi relativi agli allevamenti intensivi.

Alle industrie connesse alla produzione agricola esistenti nelle zone agricole alla data di adozione delle presenti N.T.A., purchè non insalubri a norma del D.M. 12.12.71, può essere concesso, previa presentazione di adeguata documentazione sulle esigenze e a seguito del parere favorevole espresso dalle Autorità sanitarie, la ristrutturazione e l'ampliamento, fino all'esaurimento dell'indice di seguito previsto.

Gli indici che si applicano sono:

**a)  $U_f = \text{indice di utilizzazione fondiaria} = 0,20 \text{ mq} / \text{mq}$**

di cui può essere utilizzato per alloggio di custodia una quantità pari al 15% della superficie effettivamente utilizzata e comunque non superiore a 150 metri quadrati aumentabili fino a 300 metri quadrati qualora il contratto aziendale preveda l'assunzione di due custodi e la potenzialità dell'impianto lo richieda.

b)  **$S_m = \text{superficie minima}$**  = 10.000 metri quadrati

c)  **$V_l = \text{visuale libera, } V_l$**  = 1

d) **Distanza dai confini** = m 10,00

e) **Distanza dalle strade** = a norma dell'Art. 28 delle presenti N.T.A.

f) **La superficie da destinare a spazi pubblici**, oltre alle aree destinate alla viabilità, non può essere inferiore al 15% della superficie destinata a tali insediamenti, di cui il 5% per parcheggi ed il restante 10% a verde pubblico ed attività collettive.

g) **Parcheggi privati** a norma dell'Art. 24 delle presenti N.T.A.

**G) Serre fisse per attività colturali di tipo intensivo e industriali.**

Per questa attività gli indici che si applicano sono:

- a) **Uf = indice di utilizzazione fondiaria** = 0,50 mq / mq di cui può essere utilizzato, per alloggio di custodia, una quantità comunque non superiore a 150 metri quadrati.
- b) **Sm = superficie minima** = 10.000 metri quadrati
- c) **VI = visuale libera, VI** = 1
- d) **Distanza dai confini** = m 5,00
- e) **Distanza dalle strade** = a norma dell'Art. 28 delle presenti N.T.A.

**H) Infrastrutture e/o opere di difesa del suolo, quali: strade poderali e/o interpoderali, fossi e canali, opere di difesa idrauliche e/o di consolidamento e di tutela idrogeologica, etc.**

Nel rispetto delle prescrizioni previste per le aree fisiche soggette alla zonizzazione del Piano delle Qualità Ambientali e delle Tutele Territoriali di cui al Capo II delle presenti N.T.A., tali interventi sono ammessi per intervento diretto previa redazione di specifica e circostanziata indagine di tipo geologico.

**I) Costruzioni per industrie estrattive e cave, nonché attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo se ed in quanto previste e compatibili con il Piano per le Attività Estrattive.**

Tutti gli interventi connessi alle attività di cui al presente Punto I), sono soggette al Piano per le Attività Estrattive (P.A.E.), che ne definisce modalità, localizzazioni, criteri d'intervento, eventuali parametri edilizi.

La redazione del Piano per le Attività Estrattive non potrà comunque prevalere nelle sue determinazioni sulle prescrizioni che la presente V.G. al P.R.G. stabilisce per le aree fisiche soggette alla zonizzazione del Piano delle Qualità Ambientali e delle Tutele Territoriali di cui al Capo II delle presenti N.T.A.

**M) Esercizio del turismo rurale e dell'agriturismo.**

L'esercizio del turismo rurale è ammesso unicamente nei fabbricati esistenti conformi alla casistica prevista e secondo le modalità indicate dalla LR n. 26/94 e, caso per caso, conformemente alle disposizioni di cui all'Art. 51 delle presenti NTA.

L'esercizio dell'agriturismo, in conformità alle definizioni, alle caratteristiche, alle modalità, alle procedure e alle prescrizioni previste dalla LR n. 26/94, è ammesso, oltrechè sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola (Art. 51 delle presenti NTA), anche nelle edificazioni di tipo A.1) e A.2) (Art. 52, Punto

2) delle presenti NTA), secondo parametri e modalità per esse previsti nel medesimo articolo.

## **N) Impianti e opere per attività di tipo sociale, culturale, didattico, sportivo e ricreativo.**

Nel rispetto delle prescrizioni previste per le aree fisiche soggette alla zonizzazione del Piano delle Qualità Ambientali e delle Tutele Territoriali di cui al Capo II delle presenti NTA, tali interventi sono ammessi con intervento diretto convenzionato.

Gli interventi ammessi sono quelli riconducibili alle attività di tipo sociale, culturale, didattico, sportivo e ricreativo che necessitano di appositi spazi all'aperto opportunamente attrezzati per il loro svolgimento; eventuali locali di supporto e/o di servizio devono prioritariamente essere individuati all'interno di edifici esistenti non più funzionali all'attività agricola sulla base di quanto previsto all'Art. 51 delle presenti NTA.

In presenza di edifici tipologicamente non idonei per motivi di ordine storico – architettonico o in carenza di fabbricati, la nuova edificazione è ammessa, a tali fini, con le modalità previste alla lettera b) del Punto 2) “Parametri edilizi e modalità di intervento” dell'Art. 52 delle presenti NTA utilizzando gli indici edificatori stabiliti per i fabbricati di servizio ma ridotti del 50% ed equiparando l'area interessata alle nuove funzioni alla Sau definita nell'Art. 6 delle NTA.

Gli interventi sui terreni agricoli dovranno rispettare quanto previsto dal 4° e 5° comma dell'Art. 49 nonché dal 10° comma dell'Art. 50 delle NTA.

La Convenzione da stipularsi obbligatoriamente col Comune dovrà prevedere, oltre alla rimessa in pristino dei luoghi a seguito di eventuale dismissione dell'attività, le modalità di gestione delle strutture e/o degli impianti previsti e stabilire l'obbligo della destinazione d'uso. Impegni, vincoli, prescrizioni ed eventuali sanzioni previste in convenzione saranno registrati e trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari con oneri a carico dei privati richiedenti titolari dell'intervento.

## **O) Zona agricola speciale “O”.**

La cartografia di Piano individua con apposita perimetrazione uno speciale ambito territoriale agricolo collinare (Località Masselina) all'interno del quale con uno specifico simbolo (stella) è indicata la localizzazione dei nuovi interventi edilizi ammessi finalizzati alla valorizzazione della qualità e tipicità dei prodotti viti-vinicoli legati al territorio, in contiguità con le aree di pertinenza degli edifici esistenti.

Senza la preventiva approvazione di un Progetto Unitario con Convenzione in questo ambito perimetrato sono ammesse unicamente le normali attività agricole e gli



interventi connessi con la conduzione agricola del fondo, pertanto, nel rispetto di quanto previsto dal Piano delle Qualità Ambientali e delle Tutele Territoriali di cui al Capo II delle presenti NTA e compatibilmente con quanto indicato dai Piani sovraordinati (PTCP, PSAI, ecc.), si applicano le determinazioni di cui agli Artt. 49, 50, 51 e 52 delle NTA vigenti.

In presenza di un Progetto Unitario con Convenzione, ferma restando la normale utilizzazione agricola dei suoli ricompresi nel perimetro sopra citato, sulle aree puntualmente individuate dallo strumento urbanistico in adiacenza all'originario centro aziendale agricolo, oltre che nelle aree di pertinenza di tale nucleo preesistente, è ammessa la costruzione di strutture edilizie finalizzate alla realizzazione di locali con le seguenti destinazioni d'uso articolabili in:

- a) locali di servizio agricolo quali: cantina e ambienti accessori annessi, baraccaia, spazi per la lavorazione, l'imbottigliamento, servizi, magazzini, deposito attrezzi, ecc.;
- b) locali per funzioni collaterali quali:
  - b.1) accoglienza ospiti, foresteria, sala convegni, laboratori didattici, ecc;
  - b.2) sala mostre, galleria d'arte, eventi musicali, teatrali, di intrattenimento, ecc.;
  - b.3) degustazione, ristorazione, ecc.

Una quota abitativa è ammessa, in rapporto alla Superficie agricola utilizzata, nella misura prevista per le normali aree agricole dall'Art. 52, punto 2, mentre ogni ulteriore destinazione residenziale è esplicitamente vietata.

Il medesimo articolo regola anche le distanze, l'indice di visuale libera, ecc.; relativamente alle altezze, esse non potranno superare in alcun modo quella massima prevista per i fabbricati ad uso abitativo pari a metri 8,50. Nel presente caso, per le particolari condizioni morfologiche dell'ambito, l'altezza massima si misura separatamente per ciascun corpo di fabbrica che compone la nuova struttura o edificio previsto a partire dalla quota del terreno o piano di campagna esistente come risulta dal rilievo dello stato di fatto. Qualora per alcuni corpi di fabbrica che compongono l'edificio si preveda la realizzazione di una copertura a giardino pensile di tipo intensivo (intendendosi per tale quello costituito da un alto spessore del terreno, una ricca vegetazione comprensiva di prato, cespugliazioni, alberature di media altezza o alberi da frutto e arredo di fruizione), questo può essere considerato come piano di campagna ai fini del calcolo delle altezze dei corpi di fabbrica che da questo si elevano, a condizione che la profondità o lato minimo della copertura a giardino pensile sia almeno pari o superiore a 10 metri lineari.

In questo ambito è ammessa una Superficie utile complessiva pari a 6.000 - 5.000 metri quadrati comprensivi di ogni funzione prevista, agricola e non; in questo tetto massimo sono comprese le Superfici utili esistenti; il Progetto Unitario con Convenzione può prevederne l'attuazione per stralci funzionali successivi.

Il Progetto Unitario fonderà le proprie scelte di assetto complessivo dei terreni sulla base di idonee ed approfondite indagini idrogeologiche e geotecniche orientate alla

tutela dei corpi idrici superficiali, sotterranei e in relazione agli aspetti sismici e di stabilità dei terreni.

L'intervento nel suo insieme dovrà perseguire il più alto livello di compatibilità ambientale; in relazione a tali aspetti, si richiama l'osservanza di quanto enunciato nell'Art. 3.9 delle NTA del PTCP:

“a) lungo le linee di crinale, o parti di esse, che costituiscono la matrice storica della infrastrutturazione e dell'insediamento, ulteriori interventi edilizi, nonché aree a destinazione extra agricola andranno preferibilmente localizzati nelle parti interessate dalla presenza di infrastrutture e attrezzature e/o in contiguità delle aree insediative;

b) lungo le linee di crinale o parti di esse storicamente libere da infrastrutture o insediamenti:

- eventuali nuove previsioni andranno localizzate nelle aree in cui l'interferenza visiva con i crinali individuati risulti minore, prevedendo specifiche prescrizioni di mitigazione dell'impatto visivo e paesaggistico e, per gli interventi edilizi, il rispetto dei caratteri tipologico - costruttivi riconoscibili nella tradizione locale (dimensione, composizione, materiali costruttivi e di finitura, elementi decorativi, colorazioni di paramento murario, di copertura, degli infissi, ecc.);

- nell'ambito minimo di interferenza visiva ad esse connesso, gli interventi edilizi e in particolare edifici ed attrezzature di servizio alla attività agricola, andranno preferibilmente corredati da uno studio di impatto visivo e dalla eventuale adozione di adeguate opere di mitigazione;

- vanno evitati sbancamenti del terreno che alterino la percezione visiva delle linee di crinale; in tale ambito va inoltre evitata l'edificazione di nuove infrastrutture stradali o reti tecnologiche in superficie fatto salvo quanto previsto al comma 8.”

Allo scopo di contribuire alla mitigazione dell'impatto visivo e paesaggistico, l'intervento deve ulteriormente prevedere nell'ambito delle nuove realizzazioni edilizie (oltre che una adeguata sistemazione delle aree libere verdi a prato e a prato cespugliato) la piantumazione e messa a dimora di una quantità minima di alberature di tipo autoctono ad alto fusto pari a n° 2 piante ogni 100 metri quadrati di Superficie utile edificata con destinazione d'uso diversa da quella specificatamente connessa con l'attività agricola.

In relazione alla protezione della qualità delle acque sotterranee, si richiama il rispetto di quanto enunciato nell'Art. 5.3 delle NTA del PTCP:

“6.(P) In entrambe le zone A) e B) di cui al precedente secondo comma sono inoltre vietati:

a) gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario, nonché dei reflui trattati provenienti da civili abitazioni, o da usi assimilabili che sono consentiti nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali;

b) il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati con materiali artificiali, i quali ultimi sono comunque esclusi nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua di cui all'art. 3.17;

c) la ricerca di acque sotterranee e l'escavo di pozzi, nei fondi propri od altri, ove non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti ai sensi dell'art. 95 del RD 11 dicembre 1933 n.1775;

d) l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti acquedotti ad uso idropotabile.

Per quanto riguarda gli impianti di smaltimento e di recupero di rifiuti si rimanda alle disposizioni del seguente art. 6.2

7.(P) Ad integrazione delle Direttive regionali concernenti la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio da aree esterne, in tutto il territorio urbano, come definito al Capo A-III della L.R. 20/2000 che ricada all'interno delle zone A e B di cui al secondo comma, nel caso di nuove urbanizzazioni o di interventi di riqualificazione urbana con prevalente sostituzione degli insediamenti esistenti deve essere prevista la raccolta delle acque bianche e nere per mezzo di reti separate. In particolare in tutte le strade, i parcheggi e i piazzali di sosta di veicoli, la superficie destinata al transito e alla sosta dei veicoli deve essere pavimentata in modo tale da renderla impermeabile e che le acque meteoriche di "prima pioggia" (pari ai primi 5 mm. di pioggia caduti sulla superficie impermeabile) siano raccolte e convogliate alla fognatura delle acque nere oppure opportunamente trattate. La norma vale inoltre per tutte quelle superfici dove è possibile un sia pure accidentale sversamento di fluidi o polveri inquinanti, quali ad esempio i piazzali dei distributori di carburanti o delle officine di riparazione dei veicoli.”

L'intervento deve prevedere idonee dotazioni ecologico-ambientali (fognature a reti separate bianche/nere, sistemi di raccolta, depurazione e smaltimento delle acque, ecc.; una particolare attenzione dovrà inoltre essere adottata in merito alla depurazione degli scarichi derivanti dalle lavorazioni relative alla produzione vinicola prevista nei locali “cantina”, ecc.) da concordarsi preventivamente con gli uffici territorialmente competenti di ASL e ARPA acquisito l'ulteriore parere dell'ente gestore delle reti pubbliche. L'approvazione di un apposito sistema ed impianto depurativo è pregiudizievole al rilascio del Permesso di costruire.

L'intervento deve conformarsi ai requisiti richiesti dalle vigenti normative in merito al risparmio energetico e all'utilizzo di sistemi alimentati da fonti rinnovabili (solare, fotovoltaico, ecc.).

L'attuazione dell'intervento è vincolata (in sede di Progettazione Unitaria Convenzionata) alla presentazione ed approvazione, da parte dei soggetti competenti in materia, di un preventivo elaborato tecnico di valutazione di impatto che analizzi ed approfondisca i vari aspetti e le criticità introdotte con l'intervento stesso (impatto visivo, paesaggistico, sostenibilità ambientale, mitigazioni, compensazioni, ecc.).

Le quote di standard pubblico relative al verde e ai parcheggi, quantificate rispettivamente nella misura pari al 60% ed al 40% della Superficie utile realizzata con destinazione d'uso diversa da quella specificatamente connessa con l'attività agricola., a discrezione dell'Amministrazione comunale, possono essere interamente o solo in parte monetizzate.

Le quote di parcheggio pertinenziale, commisurate alle funzioni diverse da quelle connesse con l'attività agricola, sono previste all'Art. 24 delle presenti NTA.

L'intervento è subordinato alla indivisibilità dell'intera area poderale che non potrà essere parcellizzata, frazionata e alienata separatamente dalle aree destinate alle funzioni extra agricole e, a seguito dell'intervento, perderà ogni requisito necessario per la realizzazione di nuove edificazioni.

Nella Convenzione devono essere riportati gli elementi, registrati e trascritti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari (con oneri a carico del soggetto attuatore richiedente), da cui risulti che i terreni perimetrati sono asserviti all'insieme delle attività previste (costituendone parte integrante) e, pertanto, non possono essere venduti a terzi disgiuntamente dal o dai fabbricati destinati a tali attività. La Convenzione urbanistica dovrà altresì prevedere la servitù di destinazione d'uso degli immobili, con espressa esclusione, sotto qualunque forma, della possibilità di riconversione degli edifici stessi a destinazione residenziale-abitativa. Nel caso di dismissione dell'attività prevista in questa speciale zona agricola, ogni diversa destinazione d'uso degli immobili è subordinata alla preventiva approvazione di una specifica variante allo strumento urbanistico.

Ai sensi della legislazione vigente e nel rispetto delle normative in materia di vincolo sismico, si prescrive che l'attuazione del progetto unitario convenzionato e degli interventi diretti sia subordinata ad adeguati rispettivi approfondimenti geognostici, idrogeologici e geofisici, sulla base della classificazione in zona 2 del territorio comunale.

#### **P) Zona agricola speciale da adibirsi a “campo prove” per mezzi meccanici di movimentazione terra.**

La cartografia di Piano individua con apposita perimetrazione uno speciale ambito territoriale agricolo all'interno del quale con uno specifico simbolo (triangolo verde con punto centrale) sono localizzate le aree definite come “campo prove per mezzi meccanici di movimentazione terra” in cui sono ammesse unicamente operazioni di scavo, reinterro, accumulo, spianamento e quant'altro necessario per le dimostrazioni atte a testare l'operatività e l'efficienza dei mezzi meccanici commercializzati.

L'intera zona agricola speciale perimetrata è inedificabile.

Preventivamente all'insediamento dell'attività si richiede una valutazione atta a definire l'impatto da polveri e rumori sui ricettori immediatamente prossimi all'area di utilizzo.

All'interno di tale zona non è ammessa la sosta e/o l'esposizione permanente dei mezzi meccanici e delle macchine operatrici.

In caso di dismissione dell'attività è prescritta la rimessa in pristino dei luoghi.

*Art. 54*

*Materiali e modalità costruttive per gli interventi nelle Zone Territoriali omogenee "E".*

In tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente devono essere utilizzati materiali e finiture compatibili con le caratteristiche costruttive tipiche della tradizione locale.

In particolare è da escludersi l'uso di:

- *Intonaci plastici;*
- *Rivestimenti esterni di qualsiasi materiale;*
- *Bancali, stipiti o zoccolature in marmo;*
- *Infissi e serramenti in alluminio o in altri metalli, se non idoneamente trattati e colorati per l'inserimento in contesti di valore ambientale e tradizionale;*
- *Chiusure esterne con avvolgibili di qualsiasi materiale;*
- *Manti di copertura che non siano analoghi, per colore e morfologia, ai manufatti in laterizio.*

Gli edifici assoggettati al punto 1) dell'Art. 51 delle presenti NTA, dovranno comunque prevedere manti di copertura in laterizio.

In tutti questi interventi deve inoltre essere garantito il ripristino degli elementi costruttivi tradizionali preesistenti.

In tutti gli interventi di recupero la sostituzione di elementi architettonici tradizionali esistenti aventi interesse storico - architettonico o documentario (portoni, soglie, bancali, infissi, ferramenta, etc.) può avvenire solo nel caso in cui risulti impossibile recuperare o consolidare le preesistenze.

È consentito l'uso di solai in cemento armato e laterizio, ferro e misti in sostituzione di preesistenti strutture in legno, qualora, dai rilievi grafici e fotografici, non risultino elementi di interesse storico architettonico e documentario.

I colori delle facciate intonacate dovranno essere concordati preventivamente con l'Ufficio Tecnico Comunale.

In tutti i casi in cui sia prevista la sostituzione delle strutture di copertura, è prescritta la ricostituzione degli sporti con le caratteristiche formali ed i materiali preesistenti.

La sostituzione di gronde, pluviali e lattonerie in genere, fatte salve eccezioni da comprovarsi in sede tecnica, deve avvenire nel rispetto delle forme tradizionali ed utilizzando il rame.

I comignoli, di norma, devono essere realizzati in laterizio a vista o con superficie intonacata, mentre i terminali dovranno preferibilmente essere eseguiti in cotto.

Tutti gli interventi relativi alla ristrutturazione e/o la Nuova edificazione di fabbricati per servizi agricoli devono evitare, per le pareti esterne, finiture diverse dall'intonaco tinteggiato o del laterizio a vista (anche tramite l'utilizzo di pannelli di tamponamento prefabbricati) e, per i manti di copertura, elementi che non siano analoghi, per colore e morfologia, ai manufatti in laterizio (quest'ultimo, comunque, resta prescritto per gli interventi relativi ai fabbricati assoggettati al Punto 1) dell'Art. 51 delle presenti NTA.

---

**Arko**  
ASSOCIATI

Arch. Massimo GIANSTEFANI  
Arch. Piergiorgio MONGIOJ

---