

COMUNE DI MARANELLO

(PROV. DI MODENA)

Servizio Pianificazione e Gestione del Territorio

VARIANTE GENERALE AL PRG

NORMATIVA DI PROGETTO

STUDIO ARCHITETTURA TIZIANO LUGLI - Via per Cognento 72-MODENA
PROGETTO: Tiziano Lugli - Massimo Calzolari
in collaborazione con l'Ing. Gaetano Zanoli

con Stefano Santachiara-Davide Cavazzoni Pederzini-Daniele Zoboli
Giorgio ascari-Piergiorgio Benatti

1993

Delibera di C.C. n. 92 del 09.11.94
Delibera di C.C. n. 04 del 17.01.96
Delibera di C.C. n. 65 del 24.09.96
Delibera di C.C. n. 04 del 28.01.97
Delibera di C.C. n. 26 del 13.05.97
Delibera di G.P. n. 975 del 26.8.97
Delibera di C.C. n. 86 del 21.12.98
Delibera di G.P. n. 479 del 27.7.99
Delibera di C.C. n. 14 del 20/03/00
Delibera di C.C. n. 93 del 14.12.00
Delibera di G.P. n.152 del 17.04.01
Delibera di G.P. n. 386 del 01.10.01
Delibera di C.C. n. 18 del 29.04.02
Delibera di C.C. n. 23 del 21.05.02
Delibera di C.C. n. 20 del 15/04/03
Delibera di G.P. n.568 del 23/12/03
Delibera di C.C. n. 3 del 11/01/2005
Delibere di C.C. n. 82 - 83 -84 del 12/12/2005
Delibera di C.C. n. 36 del 27/04/2006
Delibera di C.C. N. 60 del 20/09/2006
Delibera di C.C. n. 20 del 12/04/2007

TITOLO I <u>GENERALITA'</u>	6
CAPO I VARIANTE GENERALE AL P.R.G. VIGENTE	7
ART.1 FINALITA' DEL P.R.G. E SUO AMBITO DI COMPETENZA	7
ART. 2) ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.	8
ART. 3) CONTENUTO DEL P.R.G.	8
ART. 4) TRASFORMAZIONI DISCIPLINATE DAL P.R.G.	9
ART. 5) PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.	10
ART. 6) VALIDITA' ED EFFICACIA DEL P.R.G.	10
CAPO II PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	12
ART. 7) EDIFICABILITA' DELLE AREE	12
ART. 8) PARAMETRI URBANISTICI.	12
ART. 9) APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI	14
ART. 10) PARAMETRI EDILIZI	15
ART. 11) DISTANZE E VISUALI LIBERE	16
ART. 12) NORME DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E D'IGIENE	18
ART. 13) APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI IN COMPARTI DI INTERVENTO SPECIFICAMENTE INDIVIDUATI DALLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.	19
CAPO III STANDARDS DI P.R.G.	21
ART. 14) OPERE ED AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	21
ART. 15) AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E STANDARDS URBANISTICI	22
ART. 16) SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO.	23
ART. 17) STANDARDS URBANISTICI DI PIANO	27
CAPO IV VINCOLI DI P.R.G. E PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE	28
ART.18 VINCOLI DI P.R.G.	28
ART. 19) SALVAGUARDIA DELLE ALBERATURE ESISTENTI	30
ART. 20) ZONE SOGGETTE A VINCOLO PER RAGIONI STORICO ARCHITETTONICO AMBIENTALI	31
ART.21) ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	31
ART.22) ZONA A VINCOLO DI RISPETTO DELLE SALSE DI PUIANELLO	32
ART. 23) ZONE A PARCO NATURALE	32
ART. 24) TUTELA DELLA VIABILITA' DI VALORE PAESAGGISTICO	33
ART. 24 bis) PIAZZOLE E ISOLE PER LA RACCOLTA DEI R.S.U. E DIFFERENZIATA	34
TITOLO II ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA DI P.R.G.	36
CAPO I GENERALITA'	37
ART. 25) MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.	37
ART. 26) NORME PRESCRITTIVE E NORME DI INDIRIZZO	38
ART. 27) LICENZE EDILIZIE E CONCESSIONI RILASCIATE ANTERIORMENTE ALLA DATA DI ADOZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.	38
ART. 28) PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE DELLA V.G. AL P.R.G. (P.P.A.)	39
ART. 29) EDIFICI PREESISTENTI E NORME DI ZONA	39
CAPO II STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI	41
ART. 30) STRUMENTI DI ATTUAZIONE PER INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO	41
ART.31) PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA E/O PRIVATA	42
ART. 32) PIANI DI RECUPERO	45
ART. 33) PIANO PER L' EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE	48
ART. 34) PIANO DELLE AREE DESTINATE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	49

ART. 35) PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE 0 INTERAZIENDALE	50
ART. 36) PIANO DI ORGANIZZAZIONE URBANA	52
ART. 37) PIANO DI ORGANIZZAZIONE URBANA	52
ART. 38) PIANI INTEGRATI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA E/O PRIVATA	52
ART. 39) PIANO DI RIASSETTO DEL PAESAGGIO (PRP)	52
CAPO III INTERVENTI DIRETTI	54
ART. 40) INTERVENTI AMMESSI SULLE COSTRUZIONI ESISTENTI ENTRO LE AREE DELIMITATE PER L'INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO	54
ART. 40 BIS) PIANO DI INTERVENTO COORDINATO	54
ART. 41) INTERVENTI EDILIZI DIRETTI	55
ART. 42) CONCESSIONI	56
ART.43) CONCESSIONE ONEROSA	56
ART. 44) CONCESSIONE CONVENZIONATA	57
ART. 45) CONCESSIONE GRATUITA	58
ART. 46) AUTORIZZAZIONE DEL SINDACO	58
ART. 47) COMUNICAZIONE AL SINDACO	59
ART. 48) DESTINAZIONE D'USO.	59
CAPO IV AGGIORNAMENTO IN MAPPA ED USO DEGLI EDIFICI	61
ART. 49) AGGIORNAMENTO DELLA CARTOGRAFIA DEL TERRITORIO COMUNALE	61
ART. 50) ABITABILITA' ED USABILITA'	61
ART. 51) UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI DELLE UNITA' DI INTERVENTO	61
CAPO V VARIANTI AL PIANO REGOLATORE	63
ART. 52) VARIANTI SOGGETTE ALL'APPROVAZIONE REGIONALE	63
ART. 53) VARIANTI DI APPROVAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE	63
ART. 54) REVISIONI PERIODICHE DELLA DISCIPLINA DI PIANO REGOLATORE	64
ART. 55) RILEVAZIONI DI ERRORI MATERIALI NEGLI STRUMENTI DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.	64
TITOLO III DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI FISICHE E DELL'USO	66
CAPO I DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE	67
ART. 56) URBANIZZAZIONE	67
ART. 57) LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA	68
CAPO II DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI EDILIZIE	69
ART. 58 GENERALITA'	69
ART. 59) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	69
ART. 60) DEMOLIZIONE	70
ART. 61 COSTRUZIONE	71
ART. 62) AMPLIAMENTO SENZA AUMENTO DI CARICO URBANISTICO	73
ART. 63) MANUTENZIONE STRAORDINARIA	74
ART. 64) MANUTENZIONE ORDINARIA	75
ART. 65) OPERE INTERNE	75
ART. 66) MODIFICHE ALLO STATO DEI LUOGHI	76
ART. 67) OPERE INFRASTRUTTURALI DIFFUSE	76
TITOLO IV <u>ZONIZZAZIONE</u>	77
CAPO I ATTIVITA' COMPLEMENTARI AMMESSE NELLE DIVERSE ZONE FUNZIONALI	78
ART. 68) SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE	78
ART. 69) CARATTERE VINCOLANTE DELLE DESTINAZIONI DI ZONA.	78

ART. 70) FUNZIONI RESIDENZIALI ED ATTIVITA' DI SERVIZIO COMPLEMENTARI	79
ART. 71) ATTIVITA' COMMERCIALI E DISTRIBUTIVE	80
ART. 72) ATTIVITA' RICREATIVE, ALBERGHIERE E DI RISTORO	84
ART. 73) ATTIVITA' TERZIARIE DIREZIONALI	84
ART. 74) ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI	85
ART. 75) ATTREZZATURE DI SERVIZIO DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE	86
ART. 75)bis IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI: PARAMETRI, LIMITI E CONDIZIONI DI ACCETTABILITA'.	87
CAPO II ZONE OMOGENEE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	91
ART. 76) ZONE OMOGENEE DI TIPO A	91
ART. 77) ZONE OMOGENEE DI TIPO B	92
ART. 78) DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE AUTORIMESSE	99
ART. 79) ZONE OMOGENEE DI TIPO C, PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	100
CAPO III ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA SECONDARIA E TERZIARIA	104
ART. 80) ZONE PER INSEDIAMENTI ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI (DA) (DI)	105
ART. 81) ZONE DESTINATE AL SERVIZIO DELLA RESIDENZA E ALL'ARTIGIANATO DI SERVIZIO	111
ART. 82) ZONE DI SERVIZIO ALLE STRUTTURE PRODUTTIVE DEL SETTORE MANIFATTURIERO	113
ART. 83) ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' TERZIARIE DIREZIONALI	114
ART. 84) ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE TURISTICO – ALBERGHIERE	115
ART. 85) ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE GENERALE	116
ART. 86) ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE DISTRIBUTIVE	118
ART. 87) ZONE PER ATTREZZATURE TECNICHE DI INTERESSE PUBBLICO.	120
ART. 87 -bis) NORMA SPECIALE PER LA LOCALITA' CA' DI MEZZ' OSSO.	122
ART. 88) ATTREZZATURE PRIVATE PER FUNZIONI SPORTIVO – RICREATIVE	122
CAPO IV ZONE OMOGENEE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA PRIMARIA	124
ART. 89) PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD USI PREVALENTEMENTE AGRICOLI	124
ART.89 / bis) DISCIPLINA SULL'EDIFICATO EXTRAURBANO	128
ART. 90) INTERVENTI NELLE ZONE AGRICOLE	133
ART. 91) SOGGETTI CONCESSIONARI	135
ART. 92) COMMISSIONE CONSULTIVA AGRICOLA E PARERE DEL CONSIGLIO DEI PRODUTTORI E LAVORATORI AGRICOLI	136
ART. 93) STRUMENTI DI ATTUAZIONE DELLA V.G. AL P.R.G. NELLE ZONE AGRICOLE	137
ART. 94) VALIDITA', EFFICACIA ED OBBLIGATORIETA' DEL PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE 0 INTERAZIENDALE	138
ART. 95) STATO DI FATTO FRAZIONAMENTI SUCCESSIVI	139
ART. 96) EDIFICI ESISTENTI NELLE ZONE AGRICOLE -	139
ART. 97) CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE AGRICOLE	139
ART. 98) ZONE AGRICOLE DELL'ALTA PIANURA FERTILE	139
ART 99) ZONE AGRICOLE DELLA QUINTA COLLINARE (E.2)	141
ART. 100) ZONE AGRICOLE DELLA MEDIA COLLINA (E.3)	142
ART. 101) ZONE AGRICOLE DI TUTELA (E.4)	142
ART 102) APPLICAZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI URBANISTICI AGLI INTERVENTI PREVISTI ALL'ART. 90	145
ART. 103) DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER GLI ALLEVAMENTI SUINICOLI	153
ART. 104) ZONE DESTINATE ALL'ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' ESTRATTIVE	154
ART. 105) ZONA DESTINATA A DISCARICA CONTROLLATA DI RIFIUTI	156
CAPO V ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE (Zone omogenee di tipo F)	157
ART. 106) ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA' CARATTERISTICHE MINIME DELLA VIABILITA'	157
ART. 107) ZONE A VERDE PUBBLICO URBANO DI LIVELLO INTERCOMUNALE	161
ART. 108) ZONE PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO URBANO ED INTERCOMUNALE	161

CAPO VI ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI QUARTIERE 0 DI COMPLESSO	163
INSEDIATIVO	163
ART. 109) ZONE A VERDE PUBBLICO O DI COMPLESSO INSEDIATIVO ELEMENTARE	163
ART. 110) ZONE PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO RESIDENZIALI	164
CAPO VII ZONE SOGGETTE A VINCOLO SPECIALE	166
ART. 111) LIMITE DI RISPETTO CIMITERIALE	166
ART. 112) ZONE D'ACQUA	166
ART. 113) LIMITE DI RISPETTO AI CENTRI ABITATI	167
ART. 114) LIMITI DI RISPETTO ALLE INFRASTRUTTURE VIARIE	167
ART.115) LIMITE DI PARCO FLUVIALE	168
ART. 116) NORMA SPECIALE PER LA CERAMICA CEMAR	168
ART. 117) ZONE DESTINATE ALLA PREVISIONE DI ISTITUZIONE DEL PARCO OLLINARE	168

TITOLO I
GENERALITA'

CAPO I **VARIANTE GENERALE AL P.R.G. VIGENTE**

ART.1 FINALITA' DEL P.R.G. E SUO AMBITO DI COMPETENZA

- I. La presente disciplina normativa costituisce Variante Generale al P.R.G. vigente nel Comune di Maranello ai sensi delle vigenti Leggi:
- Legge 09-07-1908 n.445; Legge 28-01-1977 n. 10; R.D.L.30-12-1923 n. 3267; D.P.R. 24-07-1977 n. 616; Legge 01-06-1939 n. 1089; Legge Regionale 01-08-1978 n.26; Legge 29-06-1939 n. 1497; Legge Regionale 07-12-1978 n.47; Legge 17- 08-1942 n. 1150; Legge Regionale 29-03-1980 n.23; Legge 10-12-1981 n. 741; Legge 06-08-1967, n. 765; Legge 25-02-1982 n. 94; D.M. 01-04-1968 n. 1404; Legge Reg.le 27-02-1984 n.6; D.M. 02-04-1968 n. 1444; Legge Reg.le 13-11-1984 n. 50; D.P.R. 15-01-1972 n. 8; Legge 28-02-1985 n. 47; Legge 02-02-1074 n. 64; Legge 08-08-1985 n. 431; Legge Reg.le 24-03-1975 n. 18; Legge Reg.le 24-03-1975 n. 18; Legge Reg.le 08-11-1988 n. 46; Legge Reg.le 24-03-1989 n. 122. nonché delle rimanenti disposizioni legislative che regolano la materia urbanistica.
- II. Le previsioni della presente V.G. al P.R.G. si conformano inoltre alle disposizioni ed indicazioni della pianificazione regionale e provinciale con particolare riferimento a:
- Piano Territoriale Regione Emilia-Romagna
 - Piano Territoriale Paesistico Regionale E-R
 - Piano Infraregionale della Provincia di Modena
 - Piano Integrato dei Trasporti della Provincia di Modena
- III. In seguito all'adozione ed approvazione della presente Variante Generale al P.R.G., la Disciplina Urbanistica del territorio comunale sarà regolata dalle norme seguenti unitamente agli elaborati grafici allegati, i quali forniscono le prescrizioni per le iniziative private e pubbliche di attuazione degli interventi edilizi e delle trasformazioni d'uso del territorio nell'intero ambito comunale.
- IV. Tale disciplina persegue gli obiettivi programmatici della Variante Generale al P.R.G. tesi a qualificare ed evolvere lo sviluppo economico e sociale della comunità locale, in relazione alle specifiche esigenze individuabili, nonché alla salvaguardia dei valori urbani e collettivi, di quelli ambientali e naturali, di quelli storici e culturali, nonché di quelli produttivi.
- V. In seguito a quanto affermato nel 2° comma del presente articolo il P.R.G. disciplina pertanto tutte le trasformazioni degli immobili ricompresi nel territorio comunale, intervenendo sulla consistenza fisica e sull'uso, che siano soggette alla legislazione urbanistica vigente a concessione edilizia, autorizzazione edilizia ed alla dichiarazione di cui all'art. 26 della L. n. 47/85.

ART. 2) ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.

(1) Aggiunto con Del. Cons. n. 86 del 21-12-1998)

- I. La Variante Generale al P.R.G. si compone dei seguenti elementi:
 - a) Elaborazioni costitutive il Piano strutturale nel quale sono specificati i lineamenti programmatici adottati per lo sviluppo territoriale di Maranello in rapporto con gli indirizzi fissati dalla pianificazione sovracomunale, in scala 1:25.000 e 1:10.000;
 - b) Elaborazioni descrittive l'organizzazione urbana programmata per Maranello e relativa programmazione in scala 1:5.000 e 1:2.000;
 - c) Elaborazioni descrittive le modalità d'uso del patrimonio edilizio extraurbano scala 1:5.000;
 - d) Elaborazioni normative e di indirizzo programmatico;
 - e) Discipline particolareggiate allegate: Beni Culturali, attività di allevamento suinicolo e spandimento dei liquami di deiezione.
 - (1) f) Piano dei Servizi;
- II. Tali elaborazioni assumono valore prescrittivo ogni qualvolta dispongono in materia di trasformazione, conservazione ed utilizzo del territorio e dei suoi elementi costitutivi. Viceversa assumono valore di indirizzo programmatico ogni qualvolta esplicitano contenuti di programmazione, politiche di sviluppo e pianificazione del territorio.
- III. Gli elaborati grafici in scala 1:2.000 costituiscono prescrizioni normative di maggior dettaglio dei contenuti delle tavole di zonizzazione alla scala 1:5.000 e sono in ogni caso prescrittivi. Tali elaborati integrano il R.E. comunale vigente.

ART. 3) CONTENUTO DEL P.R.G.

- I. La presente Variante Generale al P.R.G. assume e specifica gli indirizzi ed i vincoli definiti dalla pianificazione sovracomunale operante nella regione e nella provincia di Modena, nonché dagli altri atti amministrativi e/o di settore adottati che hanno implicazioni dirette con la disciplina urbanistica.
- II. La Variante Generale al P.R.G. prevede altresì:
 - a) la distribuzione tra insediamenti concentrati e sparsi della popolazione;
 - b) la specificazione del fabbisogno in termini di residenza, di occupazione e di servizi specificando la quota che può essere soddisfatta attraverso il recupero del patrimonio edilizio e urbano esistente e definendo la quantità di aree necessarie per la realizzazione della restante quota di nuovi insediamenti;
 - c) l'individuazione del territorio urbanizzato costituito dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi;

- d) l'individuazione delle aree da sottoporre a speciali norme ai fini della difesa del suolo, della tutela dell'ambiente e della salvaguardia della salute pubblica, nonché del recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla legge 5 Agosto 1978 n. 457;
 - e) l'individuazione, attraverso un piano di servizi articolato per quartieri, o frazioni, delle aree necessarie ad assicurare agli insediamenti la dotazione minima e inderogabile, di servizi, di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi, nel rispetto degli standards di cui all'art. 46 della legge regionale 7 Dicembre 1978 n. 47, nonché la specificazione urbanistica delle previsioni in materia di distribuzione commerciale;
 - f) l'individuazione delle aree e delle zone di rispetto per le vie di comunicazione.
- III. Il Piano Regolatore Generale, in rapporto alle indicazioni di cui ai punti precedenti, provvede alla suddivisione del territorio comunale in zone omogenee dettando per ciascuna zona precise norme sull'utilizzazione dei suoli.
- IV. Le zone territoriali omogenee, di cui al comma precedente, sono le seguenti:
- ZONA A) 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 possono considerarsi per tali caratteristiche parte integrante degli agglomerati stessi;
 - ZONA B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A) e a prevalente destinazione residenziale o turistico-residenziale;
 - ZONA C) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali o turistico-residenziali;
 - ZONA D) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate e quelle da destinare a nuovi insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale e turistica;
 - ZONE E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli;
 - ZONA F) le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale;
 - ZONA G) le parti del territorio di cui al punto e) del presente articolo.

ART. 4) TRASFORMAZIONI DISCIPLINATE DAL P.R.G.

- I. Ai fini dell'art. 1 delle presenti norme sono soggette alla disciplina del P.R.G. le seguenti trasformazioni:
 - 1. - Trasformazioni urbanistiche
 - 1a - urbanizzazione
 - 1b - lottizzazione
 - 1c - ristrutturazione urbanistica

2. - Trasformazioni edilizie
 2a - restauro scientifico
 2b - restauro e risanamento conservativo
 2c - ripristino tipologico
 2d - ristrutturazione edilizia
 2e - demolizione
 2f - costruzione
 2g - ampliamento con aumento di carico urbanistico
 2h - ampliamento senza aumento di carico urbanistico
 2i - opere interne
 2l - modifiche dello stato dei luoghi
 2m- manutenzione straordinaria
 2n - manutenzione ordinaria
 2o - opere infrastrutturali diffuse
3. - Trasformazioni dell'uso
 3a - modificazioni della destinazione d'uso edilizio
 3b - modificazioni della destinazione d'uso funzionale

ART. 5) PROGRAMMA DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

- I. La Variante Generale al P.R.G. si attua, nel rispetto delle indicazioni grafiche riportate sulle tavole di progetto allegata e delle prescrizioni contenute nelle presenti Norme, per mezzo di strumenti di attuazione per intervento urbanistico preventivo di cui al seguente art. 30 e per concessione diretta, coordinati da Programmi Pluriennali di attuazione di cui all'art. 13 della Legge 28-01-77 n. 10 ed alla Legge Regionale 28-1-78 n. 2.
- II. Gli strumenti di attuazione, siano essi redatti da Enti Pubblici o da privati, devono pertanto rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni contenuto nel Piano Regolatore, salvo diversa esplicita possibilità richiamata dalle presenti Norme.
- III. In ogni caso il P.P.A. dovrà altresì tener conto delle indicazioni contenute in altri strumenti di programmazione quali, ad esempio:
- Piano dell'Edilizia Scolastica;
 - Piano dei Servizi;
 - Piano Zonale Agricolo;
 - Piano delle Opere Pubbliche;
 - Piani di settore specifici dei trasporti e della viabilità;
 - ecc.;
- qualora siano in possesso dell'Amministrazione Comunale, nonché degli indirizzi assunti dalla pianificazione sovracomunale.

ART. 6) VALIDITA' ED EFFICACIA DEL P.R.G.

(1) modificato con del. c.c. n. 86 del 21-12-1998

- I. La presente Variante Generale al P.R.G. ha validità giuridica a tempo indeterminato.
- II. Essa si basa su una previsione decennale, tuttavia può essere soggetta a revisioni periodiche; nei modi e con le procedure di legge.
- III. Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nella V.G. al P.R.G. hanno efficacia nei confronti sia dei privati (enti e/o singoli cittadini) sia delle Amministrazioni Pubbliche;
- IV. (1) Nell'applicazione delle prescrizioni e dei vincoli della V.G. al P.R.G., in caso di mancata corrispondenza o di dubbio interpretativo fra Norme Tecniche di Attuazione ed Elaborati Grafici, prevale la norma scritta; in caso di mancata corrispondenza o dubbio interpretativo fra Elaborati Grafici, prevalgono quelli di zonizzazione di progetto nonchè quello in scala a denominatore minore.
- V. Dalla avvenuta adozione della presente V.G. al P.R.G., fino alla sua definitiva approvazione si applicano le norme di salvaguardia ai sensi della legge 3 Novembre 1952, n. 1902 e successive modificazioni.

CAPO II **PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

ART. 7) EDIFICABILITA' DELLE AREE

(1) Comma aggiunto in sede di approvazione con Del. G.P. N°975 del 26/7/1997

- I. Sono considerate edificabili le aree dotate di urbanizzazioni primarie, ai sensi della L. n. 847 del 29/9/1964.
- II. Sono altresì considerate edificabili le aree per le quali la presenza delle opere di urbanizzazione primaria è garantita o dalla previsione di realizzazione delle stesse da parte del Comune nel successivo triennio, o dall'impegno dei privati a realizzare le opere di urbanizzazione suddette, contemporaneamente alle costruzioni oggetto delle specifiche autorizzazioni e/o concessioni.
- III. (1) Con specifico riferimento alle previsioni introdotte dalla variante adottata con deliberazione consiliare n. 55 del 25 luglio 1996 è condizione vincolante il rispetto delle prescrizioni contenute nella Relazione Geologica parte integrante della deliberazione consiliare n. 39 del 12 giugno 1997 e l'osservanza delle procedure stabilite dal R.D.L. n. 3267/1923.

ART. 8) PARAMETRI URBANISTICI.

(1) Aggiunto con DEL.N. 86 del 21-12-1998

(2) Aggiunto con delibera n. 20 del 15/04/2003

- I. Gli interventi urbanistici ammessi nelle diverse zone omogenee del territorio comunale sono regolati dai seguenti parametri:
 - a) Superficie territoriale – St
Sulla quale si applica l'indice di utilizzazione territoriale Ut., è rappresentata dall'insieme della superficie fondiaria e dalla superficie per opere di urbanizzazione primaria compresi i parcheggi o le aree per verde e servizi individuate nelle tavole di P.R.G. La superficie territoriale, quindi, si misura al netto delle zone per la viabilità e al lordo delle fasce di rispetto stradale e delle strade esistenti o previste internamente all'area di intervento, purché classificabili di tipo E od F secondo la suddivisione di cui all'art. 106 delle presenti norme.
 - b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria – U1
E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle strade di tipo E ed F sopra richiamate e di eventuali strade di altro tipo con funzioni di distribuzione, delle superfici destinate a parcheggi pubblici ed a spazi di sosta e di distribuzione individuati come primari dalla legge nonché ad altri eventuali spazi destinati alle reti ed alle centrali tecnologiche a servizio dell'area.
 - c) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria - U2
E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività

collettive, definiti ai sensi dell'art. 15, comma terzo, delle presenti Norme e comprende quindi tutti gli spazi destinati ai servizi scolastici, alle attrezzature di interesse comune (commerciali, sociali, ecc. ...) al verde pubblico attrezzato a parco, alle aree per il gioco e per lo sport ed ai parcheggi aventi interesse generale.

d) Superficie fondiaria – Sf

E' rappresentata:

- a) nel caso di intervento urbanistico preventivo (piano particolareggiato ecc.), dall'area netta edificabile che risulta deducendo dalla superficie territoriale la superficie per opere di urbanizzazione primaria e la superficie per opere di urbanizzazione secondaria;
- b) nel caso di intervento edilizio diretto, (sottoposto a concessione a costruire), dal lotto netto edificabile che risulta deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria.

e) Superficie minima di intervento - Sm

E' rappresentata dal minimo valore ammissibile della superficie fondiaria Sf o territoriale St per gli interventi edilizi od urbanistici nelle diverse zone del territorio comunale ed è specificatamente indicata dalle presenti norme tecniche di attuazione, oppure individuata graficamente nelle tavole di P.R.G.

f) Comparti urbanistici di intervento

Si intendono comparti urbanistici di intervento quelle zone, specificatamente indicate dalle presenti norme ovvero individuate graficamente nelle tavole di P.R.G., la cui progettazione urbanistica deve avere carattere unitario. Nelle zone di intervento urbanistico preventivo il comparto costituisce la superficie minima di intervento per la redazione dei piani urbanistici di attuazione quali i piani particolareggiati, i piani per l'edilizia economica e popolare, i piani delle aree produttive, i piani di recupero.

g) Densità del comparto " D"

Per densità del comparto si intende il rapporto tra il numero massimo ammissibile di abitanti e la superficie dell'intero comparto.

h) Indice di utilizzazione territoriale – Ut

E' l'indice che si applica sulla superficie territoriale (St), e per ottenere la superficie utile edificabile (Su), nel caso dei piani particolareggiati e degli interventi convenzionati, cioè nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico preventivo.

i) Indice di utilizzazione fondiaria – Uf

E' l'indice che si applica sulla superficie fondiaria Sf per ottenere la superficie utile edificabile (Su) sui singoli lotti netti, sia nei casi di intervento edilizio diretto, sia nei casi di attuazione dei Piani Particolareggiati e di interventi convenzionati.

l) (1) Superficie Utile SU e Alloggi

E' la superficie ammessa dalla norme, che si ottiene dai prodotti $Ut \times St$ oppure $Uf \times Sf$ a seconda che si tratti di intervento urbanistico preventivo od intervento edilizio diretto.

(1) Tutti gli alloggi realizzabili nelle zone omogenee "C" ed "E" nonché nelle zone omogenee "B4" e "B5" dovranno rispettare il seguente rapporto:

$$S.U. / n.^{\circ} \text{alloggi} = 85 \text{ mq.}$$

(2) Non rientrano nel computo della SU i proservizi e gli arredi da giardino o annessi

minori così come definiti al successivo art. 61 delle presenti norme.

1) Edilizia residenziale ed attività terziarie-direzionali.

Per tutti i tipi di edilizia residenziale, in qualunque zona essi ricadano (residenziale, industriale, terziaria, agricola ad eccezione della zona A), la SU è rappresentata dalla somma della superficie lorda di tutti i piani, fuori ed entro terra, misurata al lordo dei muri, compreso aggetti chiusi, vani scala ed ascensori con la esclusione di balconi aperti, terrazzi anche coperti, porticati e di tutti i locali di servizio ubicati esclusivamente ai piani interrati e seminterrati o al piano terra qualora non direttamente comunicanti con alloggi oppure, se comunicanti, non possono essere oggetto di controsoffittature né fisse né mobili ed abbiano altezza utile inferiore od uguale a ml. 2.50, fatta eccezione di vani tecnologici come le centrali termiche, che potranno avere altezza superiore.

Dalla SU viene inoltre scomputata la superficie lorda dei locali al sottotetto a condizione che l'altezza più bassa non sia maggiore di ml. 1.50 e che l'altezza media non sia superiore a ml. 2.00 e che lucernai e finestre (massimo una apertura per locale) abbiano una superficie aeroilluminante non maggiore a mq. 0.50 e siano destinati a locali di deposito, o di servizio; nel caso di destinazione a lavanderia o stenditoio comune, sono ammesse aperture di dimensioni maggiori.

I locali aventi altezza media uguale o maggiore ml. 5.50 verranno, ai fini della SU, computati due volte.

I disposti di cui sopra non trovano applicazione per gli edifici residenziali censiti come Beni Culturali per i quali la definizione della SU è contemplata all'art. 16 dell'apposita Disciplina Particolareggiata dei beni Culturali.

2) Edilizia produttiva secondaria

Negli edifici adibiti ad attività produttiva secondaria artigianale ed industriale di cui al Capo III della presente Normativa di Progetto, la SU è quella risultante dalla somma della superficie lorda di tutti i piani, fuori ed entro terra qualunque sia l'altezza - così come sopra definita al punto I., con l'esclusione soltanto delle superfici relative ad impianti tecnologici quali centrali termiche, cabine elettriche ed altri impianti necessari al miglioramento delle condizioni ambientali interne ed esterne.

ART. 9) APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI

- I. Gli indici di edificabilità si applicano in sede di definizione degli strumenti urbanistici di attuazione ed in particolare dei piani particolareggiati, facendo riferimento alle superfici totali dei comparti individuati in cartografia di P.R.G., fatta eccezione per le strade incluse nel comparto.
- II. Tali indici si applicano per l'edificazione nei singoli lotti per intervento diretto od in attuazione di piani urbanistici preventivi sia pubblici che privati, in quei comparti per i quali le presenti norme impongono il rispetto anche di tali parametri.
- III. Nel caso di approvazione di piani particolareggiati o piani ad essi assimilabili (come ad es. i piani di recupero), l'area utilizzata per la applicazione dei parametri urbanistici deve essere

esattamente definita in confini ed in superficie, in modo da escludere la possibilità di un suo riutilizzo per altre costruzioni.

Detta area inoltre dovrà essere attribuita e destinata all'uso degli edifici che ne hanno utilizzato l'indice e non potrà subire modifiche di destinazione o suddivisioni interne mediante recinzioni o partizioni diverse da quelle previste dal progetto approvato.

- IV. I parametri e gli indici urbanistici operano dalla data di adozione delle presenti norme tecniche. Le modificazioni alla proprietà o altre, di carattere patrimoniale, intervenute successivamente alla data di adozione, non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti ed autorizzate.
- V. Pertanto, indipendentemente da qualsiasi passaggio di proprietà o frazionamento, l'utilizzazione dei parametri esclude, salvo il caso di ricostruzione, il successivo rilascio di altre concessioni ad edificare nuove costruzioni sulle superfici stesse.

ART. 10) PARAMETRI EDILIZI

(1) *Modificato con Delibera di C.C. n. 20 del 15/04/2003*

(2) *Definizione aggiunta con Delibera di C. C. n. 83 del 12/12/2005.*

- I. L'edificazione in qualsiasi parte del territorio comunale è regolata, oltre che dai parametri urbanistici di cui al precedente art. 8, anche dai seguenti parametri edilizi:

Sc) Superficie coperta

Area risultante dalla proiezione del piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronde.

Hf) Altezza delle fronti

(1) L'altezza di ciascuna delle fronti di un fabbricato si misura come differenza tra la quota del marciapiede, ovvero la quota di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale non comprendendo eventuali livelli interrati (nel caso di terreno inclinato lungo il fronte si considera la quota media) e il più alto degli elementi architettonici di seguito elencati:

- a) l'estradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile (se tale soffitto è inclinato, va calcolato il livello medio);
- b) il bordo superiore della linea di gronda o della linea di copertura (nel caso di copertura a falde inclinate, si procede con il metodo della media matematica; nel caso di copertura piana a terrazza si considera il bordo superiore del parapetto, se in muratura o in elementi prefabbricati);

La quota del marciapiede, ovvero la quota di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale, sarà riferita alla quota media del terreno preesistente o a quella definita da uno strumento urbanistico preventivo approvato, incrementabile per non più di ml. 0.50 (fatte salve modifiche necessarie per l'inserimento e la realizzazione di rampe e scale di accesso), elevabile fino a ml.1,00, su parere della Commissione Edilizia, in aree caratterizzate da accentuati dislivelli.

L'altezza delle fronti così come precedentemente definita si calcola al fine dell'applicazione dei distacchi tra i fabbricati, al fine del calcolo dell'altezza del fabbricato ed inoltre per l'applicazione del criterio di visuale libera: tale definizione, ai sensi dell'art. 12 delle presenti norme, prevale su quella del Regolamento Edilizio.

H) Altezza di fabbricato

Media delle altezze delle varie fronti: sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnici, quali tralicci per le linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, camini, ciminiera silos ed extracorsa degli ascensori.

VI) Indice di Visuale libera

esprime il rapporto minimo ammissibile fra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona (ad eccezione delle zone di rispetto stradale) e di proprietà, dai cigli stradali, e l'altezza delle varie fronti dell'edificio stesso.

Le modalità di applicazione sono dettagliate nel successivo art.11 delle presenti Norme.

V) Volume

E' la somma dei prodotti delle superfici utili di ogni piano per le relative altezze lorde (misurata da pavimento a pavimento).

Vp) Superficie permeabile

La superficie permeabile di un lotto è la porzione ineditata che viene lasciata priva di pavimentazioni o di altri manufatti (sia al di sopra che al di sotto del suolo) che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.

ART. 11 DISTANZE E VISUALI LIBERE

(modificato con delibera di C.C. n. 23 del 21.05.02)

I. A) Distanze

1. Nelle singole norme di zona sono riportate le prescrizioni relative alle distanze ed alle visuali libere, in conformità al presente articolo; per le zone agricole di qualsiasi tipo di cui al successivo Titolo IV Capo IV, valgono le specifiche norme di distanza di cui allo stesso Titolo IV.
2. Le distanze si misurano rispettivamente:
 - dai confini di proprietà = D1
 - dai confini di zona = D2
 - dagli edifici prospicienti = D3
3. La visuale libera si applica sia ai confini di proprietà che ai confini di zona, che ai cigli stradali all'interno dei centri abitati.
4. Per confine di zona si intende il confine di una zona non compresa fra quelle previste nello stesso capo a cui appartiene l'edificio in oggetto, con riferimento alla suddivisione in zone, individuata al Titolo IV.
5. La distanza dai confini di zona non si applica nei confronti delle zone di rispetto stradale e fra zone omogenee aventi destinazioni affini, come ad esempio:
 - Industriale di espansione - Industriale di completamento;
 - Industriale di espansione e completamento - Infrastrutture tecniche;
 - Residenziale di espansione - Residenziale di completamento.
6. Le singole norme di zona recano prescrizioni relative alle distanze minime ed alle visuali libere.

7. Nel caso in cui tali norme non prevedano prescrizioni di distanza minima e visuale libera si applicano i limiti indicati ai commi successivi:

D1 - Distanze dai confini di proprietà, si applicano i seguenti minimi:

- a) per gli interventi su edifici ricadenti all'interno delle zone omogenee A e per gli interventi di ristrutturazione edilizia si mantengono le distanze preesistenti;
- b) in caso di sopraelevazione di edifici esistenti m. 5; se le distanze preesistenti sono inferiori a m. 5, si applica una distanza minima non inferiore a m. 3, né inferiore alle distanze preesistenti, fermo restando il rispetto di ml. 10,00 tra pareti finestrate;
- c) per tutte le nuove costruzioni e per parti nuove di edifici esistenti m. 5.

Nelle zone residenziali di completamento zone omogenee di tipo B, è ammessa la costruzione in aderenza rispetto ad un edificio preesistente costruito a confine.

E' ammessa, altresì, nelle medesime zone, la costruzione in aderenza relativa a due nuovi edifici su lotti confinanti purché l'intervento sia oggetto attraverso un progetto unitario, di una unica richiesta di concessione.

D2 - Distanze dai confini di zone a differente destinazione d'uso, si applicano i seguenti minimi:

- a) per gli interventi su edifici ricadenti all'interno della zone omogenee A e gli interventi di ristrutturazione edilizia vale quanto previsto al precedente punto D1;
- b) in caso di sopraelevazione di edifici esistenti m. 5;
- c) per tutto le nuove costruzioni, con esclusione di quelle industriali, e per parti nuove di edifici esistenti, m. 5;
- d) per le nuove costruzioni industriali m. 10.

Le precedenti norme, relative alla distanza D2, non si applicano nel caso della zone contrassegnate dal limite di rispetto stradale.

Limitatamente ai fronti edificati lungo strada interni ai centri urbani: la nuova costruzione, l'ampliamento, ovvero la demolizione e ricostruzione, potranno applicare il principio dell'allineamento prevalente dell'edificato latistante preesistente, qualora tale soluzione non arrechi pregiudizio all'assetto della viabilità, nonché ai reperimento delle aree a verde pubblico e parcheggio di cui dotare la zona.

D3 -Distanze tra edifici, si applicano i seguenti minimi nei casi in cui almeno una delle due pareti sia finestrata:

- a) per gli interventi su edifici ricadenti all'interno delle zone omogenee A e gli interventi di ristrutturazione edilizia vale quanto previsto al precedente punto D1;
- b) per le nuove costruzioni e per parti nuove di edifici esistenti m. 10. Nelle zone residenziali di tipo B è ammesso quanto previsto al precedente punto D1 relativamente alle costruzioni in aderenza.

Si definisce parete finestrata un fronte dell'edificio dotato di una o più aperture avente i requisiti di veduta ai sensi dell'art. 900 e seguenti del Codice Civile.

II. B) Visuale libera (VI)

Per tutti gli interventi edilizi é prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate di 10 ml., fatto salvo il criterio di visuale libera e fatto salvo il rispetto dell'art. 9 del D.M. 2-4-1968.

Tale norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata: per pareti o parti di pareti, non finestrate, viceversa, non si applica.

L'ambito di visuale libera che compete a ciascun fronte, misurata perpendicolarmente al fronte stesso, è data dal prodotto ($H \times V.L.$) il cui significato é espresso nel precedente art. 10 della presenti Norme.

I volumi aggettanti come i bow-window ed i balconi chiusi lateralmente, sono soggetti al criterio di Visuale Libera.

I balconi aperti non sono soggetti al criterio della Visuale Libera, ma la loro profondità non deve superare mai un quinto della profondità dell'ambito della zona di Visuale Libera competente al fronte dal quale sporgono.

Per quanto riguarda gli interventi su edifici ricadenti all'interno delle zone omogenee A e gli interventi di ristrutturazione edilizia, ad esclusione di quelli previsti su edifici ricadenti in zone di rispetto stradale, non si applica il criterio della Visuale libera.

In tutti gli altri casi è previsto un indice di Visuale Libera (VL) non inferiore a 0,5 o altrimenti specificato dalle singole norme di zona.

Gli interventi di rinnovo edilizio con sostituzione dell' esistente sono considerati a tutti gli effetti per quanto riguarda distanze e visuale libera, interventi di nuova costruzione.

Per quanto riguarda le distanze fra nuovi fabbricati fra i quali siano interposte strade, e per le distanze dei fabbricati dalle strade, si applica quanto previsto ai seguenti commi del presente articolo, salvo maggiori prescrizioni delle Norma di zona.

Entro i centri abitati le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, salvo maggiori prescrizioni di cui al successivo art. 106 (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

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

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 alla altezza stessa.

Nel caso di strada con parcheggi laterali, la sezione va considerata senza tener conto dell'allargamento dovuto al parcheggio stesso.

Sono ammesse distanze tra edifici D3 inferiori a quelle indicate nel presente articolo, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

L'edificazione lungo le strade per le quali la V.G. al P.R.G. prevede limiti di rispetto stradale indicati negli elaborati grafici, deve avvenire nel rispetto di tali limiti, senza tener conto delle prescrizioni di distanza dai confini di zona D2 per quanto riguarda gli stessi limiti di rispetto stradale.

ART. 12) NORME DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E D'IGIENE

(1)Modificato con Del. 86 del 21-12-1998

I. (1) I parametri urbanistici ed edilizi di cui al presente capo ed i criteri per la loro applicazione, prevalgono in ogni caso sui parametri urbanistici ed edilizi dei Regolamenti: edilizio e d'igiene, nonché sul Piano dei Servizi, eventualmente contrastanti.

ART. 13) APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI IN COMPARTI DI INTERVENTO SPECIFICAMENTE INDIVIDUATI DALLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

(1) *Modifiche approvate con Del. C.C. 86 del 21/12/1998;*

(2) *Aggiunto con Del. G.P. n. 568 del 23/12/2003;*

I. Salvo diversa specifica indicazione, all'interno dei comparti perimetrati che prevedono la preventiva predisposizione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata, devono necessariamente essere osservate le prescrizioni quantitative fissate dalla Variante Generale al P.R.G.; nella fattispecie:

- superficie del comparto;
- superficie utile ammessa per ciascun tipo di funzione;
- altezza massima consentita;
- distanze dai confini delle zone omogenee dalle strade e dai confini di proprietà immediatamente adiacenti, secondo quanto prescritto in proposito al precedente art. 11;
- destinazioni ammesse;
- superfici a standards.

(1)- (circa la cessione delle superfici da parte dei soggetti attuatori devono essere considerate soltanto quelle prescritte dallo specifico parametro urbanistico contenuto negli articoli specifici delle varie destinazioni di zona e non quelle rappresentate graficamente in cartografia);

- rete viaria interna che abbia relazione diretta con la viabilità portante identificata dal PRG.

II. (2) Qualora non sia espressamente prescritto è facoltà del piano particolareggiato, anche differenziandosi dalle previsioni di zonizzazione formulate nella cartografia di PRG, definire:

- localizzazione delle singole funzioni;
- localizzazione delle superfici a standards;
- organizzazione e dimensione delle singole unità catastali;
- organizzazione della rete viaria interna al comparto;
- distanza degli edifici dalla rete viaria interna al comparto

III. Nel caso in cui non sia espressamente esplicitato dalle presenti Norme, i comparti urbanistici non attuati devono sottostare alle nuove disposizioni delle presenti Norme.

IV. Relativamente ai comparti urbanistici, per i quali non venga riconfermata la convenzione vigente, si precisa che dovranno adeguarsi alle presenti Norme per le parti non ancora realizzate, qualora si evidenzino contrasti con le presenti previsioni urbanistiche.

V. (1) In generale in quei comparti urbanistici che non riescono a reperire le aree a standard destinate a verde pubblico al loro interno potranno monetizzare il corrispondente valore (calcolato ai sensi dell'art. 5bis della L.N° 333/93) affinché il Comune possa destinare tali risorse all'attuazione del Piano dei Servizi.

Nelle zone omogenee C, incluse nei comparti urbanistici è obbligatorio assegnare almeno 16 mq./ab. teorico, così come definito dalla L.R. 47/78, di verde pubblico e 4 mq./ab. teorico per

parcheggi di U2, mentre i restanti 10 mq./ab. destinati ad altre aree per U2 possono essere destinati, previo consenso dell'Amministrazione, anche all'esterno del comparto, ovvero monetizzati, al fine di attuare il presente Piano dei Servizi.

CAPO III **STANDARDS DI P.R.G.**

ART. 14) OPERE ED AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

(1) Modifiche approvate con Del. Di C.C. n. 86 del 21.12.98;

- I. Le opere di urbanizzazione primaria, ai fini della gestione urbanistica comunale e dell'applicazione delle presenti Norme sono quelle classificate all'art. 31 della Legge Regionale 7-12-1978 n. 47, commi 1° e 2°, e successive modificazioni. Tali opere sono al diretto servizio dell'insediamento e risultano essere le seguenti:
- (1) a) le strade, le ciclabili e i pedonali affiancati alle strade gli spazi di sosta e di parcheggio, il verde di risulta e di arredo previsto nelle sistemazioni stradali;
 b) le fognature e gli impianti depurativi;
 c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
 d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
 e) la pubblica illuminazione;
 (1) f) il verde attrezzato nella misura di 16 mq/ab.
 g) gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi caratteristiche generali.
- II. Per ciascun tipo di nuovo insediamento previsto dalla Variante Generale al P.R.G. l'area edificata si considera servita da opere di urbanizzazione primaria quando sono verificate le seguenti condizioni:
- Esistenza di strada asfaltata connessa con continuità alla rete di strade e servizi esistenti, della sezione carrabile minima di m. 5,00 e comunque non inferiori alle previsioni della Variante Generale al P.R.G.;
 - Fognature bianche e nere, acquedotto, gas (ove esista la rete urbana), rete elettrica, forza motrice, telefono, rete di illuminazione stradale, connessa con continuità a quella urbana, spazi di sosta o parcheggio pubblico, spazi di verde, da realizzare in prossimità dell'insediamento o nell'ambito del quartiere nelle quantità fissate dalle singole norme di zona.
- III. Inoltre, in tutto il territorio agricolo, il rilascio di concessioni edilizie è comunque subordinato, ai sensi della legge n. 10/77, all'esistenza delle opere di urbanizzazione e/o alla loro realizzazione a carico del concessionario.
- IV. Per le opere di urbanizzazione primaria sono date le prescrizioni seguenti, da considerarsi come limiti minimi per l'esistenza dei requisiti necessari per il rilascio delle concessioni nelle zone agricole del P.R.G.:
- un insediamento agricolo si considera dotato di opere di urbanizzazione primaria quando sussistono almeno le seguenti condizioni:
 - collegamento alla viabilità ordinaria con strada carrabile pavimentata (eventualmente anche in macadam) e dotata di sistema di scolo delle acque meteoriche, con sezione di almeno m. 3;
 - collegamento alla rete di distribuzione della energia elettrica;

- collegamento alla rete di fognatura pubblica, ovvero, in mancanza, di adeguato sistema di raccolta delle acque di rifiuto provenienti da scarichi civili, in conformità alle prescrizioni del vigente Regolamento Comunale d'Igiene;
 - adeguato sistema di raccolta, depurazione e smaltimento delle acque di rifiuto provenienti da scarichi di processo di insediamento produttivi, in conformità alle prescrizioni delle presenti Norme;
 - collegamento alla rete di distribuzione idrica, ovvero in mancanza, di adeguato pozzo per uso domestico di cui sia garantita la potabilità.
- V. Per i casi in cui sono dovuti, a seconda del tipo di intervento, l'entità degli oneri di urbanizzazione nonché quelli per le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi o gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche, risulta stabilito dall'apposita deliberazione Comunale in conformità alle relative Tabelle Parametriche Regionali disposte, per la classe di appartenenza del Comune, in attuazione dell'art. 5 della legge n. 10/77.
- VI. Il rilascio di concessione è comunque subordinato alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria nei termini previsti dal presente articolo o alla previsione di una loro realizzazione da parte dei proprietari prima dell'ultimazione dei lavori o alla previsione di una loro realizzazione da parte del Programma Pluriennale di Attuazione di cui all'art. 28 delle presenti Norme.
- VII. Nel caso in cui i proprietari intervengano direttamente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, l'incidenza degli oneri corrispondenti è pari a quella realmente sostenuta per tale realizzazione, anche qualora essa risulti inferiore rispetto alle previsioni delle tabelle parametriche di cui all'art. 5 della legge 28/1/1977 n. 10.
- VIII. In tutti i casi in cui sia previsto l'intervento urbanistico preventivo nelle zone di espansione, di cui al successivo Titolo II, ed in tutti gli altri casi in cui ciò sia richiesto dalle presenti Norme, le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono cedute gratuitamente dai proprietari prima del rilascio della concessione esse potranno tuttavia essere utilizzate in via provvisoria, da questi, nel corso dei lavori di cantiere.
- IX. (1) Tutti gli interventi edilizi ammessi nelle zone agricole ed interessanti fabbricati civili, siano essi diretti o preordinati alla formazione di un P.P. di iniziativa privata, devono corrispondere le aree e le opere di urbanizzazione primaria così come stabilito dalle specifiche norme urbanistiche adottate in adeguamento alla L.R. 6/95, art. 17.

ART. 15) AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E STANDARDS URBANISTICI

(1) Modifiche approvate con Del. C.C. 86 del 21-12-1998)

- I (1) Le opere di urbanizzazione secondaria, ai fini della gestione urbanistica comunale e dell'applicazione delle presenti Norme, sono quelle classificate dall'art. 31 della Legge Regionale n. 47/78, e più precisamente:
- asili nido e scuole materne;
 - scuole dell'obbligo;

- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese a servizio di culto;
- centri civici, attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
- spazi pubblici a parco e per lo sport;
- parcheggi pubblici.

- II (1) Le opere di urbanizzazione secondaria vanno realizzate sulle aree a ciò riservate dalla V.G. al P.R.G. o nell'ambito dei comparti soggetti a P.P. nelle zone di espansione, di attuazione di quanto previsto dall'art. 46 della Legge Regionale 7-12-1978 n.47 e successive modificazioni ed integrazioni così come programmato dal Piano dei Servizi.
- III (1) Nelle zone soggette ad intervento urbanistico preventivo, le aree destinate dal PRG ad urbanizzazione secondaria, nella misura dei parametri stabiliti per ciascuna zona omogenea dalle presenti norme, devono essere cedute gratuitamente dai proprietari secondo quanto indicato all'art. 46 della L.R. 47/78 e succ. mod.; le aree eccedenti le prime conservano comunque il vincolo di destinazione a servizi pubblici e potranno essere acquisite dal Comune al proprio demanio.
- IV (1) Tutti gli interventi edilizi ammessi nelle zone agricole ed interessanti fabbricati civili, siano essi diretti o preordinati alla formazione di un P.P. di iniziativa privata, devono corrispondere le aree e le opere di urbanizzazione secondaria così come stabilito dalle specifiche norme urbanistiche adottate in adeguamento alla L.R. 6/95, art. 17.

ART. 16) SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO.

(1) modifiche approvate con Del. C.C. 86 del 21-12-1998

(articolo modificato con delibera di G.P. n. 152 del 17.04.2001)

(2) Con le modifiche approvate con del G.P. n. 386 del 01.10.01)

(3) Comma aggiunto con Delibera di C. C. n. 83 del 12/12/2005)

- I. Ai fini dell'attuazione della V.G. al P.R.G. i parcheggi previsti nelle tavole di progetto e dalle prescrizioni di zona delle presenti Norme sono classificati nel modo seguente:

A - Parcheeggi pubblici di urbanizzazione primaria (PU1) sono quelli necessari al soddisfacimento elementare dei problemi funzionali della mobilità e della sosta all'interno dell'organismo urbano e le aree relative, prescritte per entità delle singole norme di zona, devono essere cedute dal richiedente all'atto del rilascio della concessione, nonché sistemate a cura e spese del richiedente stesso. Tali parcheggi vanno generalmente localizzati sul fronte strada, al diretto servizio degli edifici cui è inerente la cessione e non costituiscono vincolo per la applicazione delle distanze dai confini di zona, per cui, nel rispetto delle altre norme di distanza, gli edifici possono essere localizzati in immediata adiacenza delle aree di parcheggio. Nel caso di interventi urbanistici preventivi, la quantità di parcheggio di U1 potrà essere individuata anche in silos sopraelevati, o in strutture internate purché idoneamente connessi con il sistema di funzioni insediate e comodamente accessibile dalle principali vie di comunicazione.

- II. B - Parcheeggi pubblici di urbanizzazione secondaria (P.U2), integrano i parcheggi di urbanizzazione primaria ai fini di completare organicamente il sistema delle aree di sosta funzionali alla corretta organizzazione urbana.
- III. Essi sono individuati graficamente nelle tavole di progetto nell'ambito dell'aggregato urbano esistente, mentre in tutte le aree di nuovo insediamento sono prescritti, per quantità, dalle singole norme di zona ai fini della cessione gratuita da parte dei soggetti attuatori i piani urbanistici preventivi o la loro monetizzazione - limitatamente ai P.U2 - secondo i parametri delle Tabelle Regionali.
- IV. Ferme restando tali quantità prescritte, eventuali indicazioni grafiche e riportate alle tavole di progetto della V.G. al P.R.G., nell'ambito dei comparti obbligatori di attuazione, hanno valore orientativo per la redazione dei piani particolareggiati che dovranno essere predisposti.
- V. Anche i parcheggi di urbanizzazione secondaria non comportano vincolo per l'applicazione delle distanze dai confini di zona. Nel caso di interventi urbanistici attuativi la quota dei parcheggi di U2 potrà essere individuata secondo quanto previsto al punto A) del presente articolo.
- VI (1) - Parcheeggi di pertinenza, sono gli spazi di sosta e parcheggio aggiuntivi a quelli indicati nei punti precedenti, necessari a completare le esigenze inerenti ai singoli insediamenti in funzione delle destinazioni previste.
I parcheggi di pertinenza si distinguono in stanziali, ove destinati alla sosta, anche permanente, dei veicoli in uso ai residenti ed agli addetti e di relazione ove destinati alla sosta temporanea dei veicoli in uso ai visitatori ed ai fruitori dei servizi. I parcheggi di pertinenza di relazione dovranno essere collocati internamente ai lotti, salva l'applicazione di quanto disposto al successivo comma XII, ovvero nell'ambito dei corpi edilizi serviti, nel rispetto comunque di quanto disposto al successivo comma VIII.
I parcheggi di pertinenza stanziale potranno essere collocati anche nell'ambito dei corpi edilizi serviti, sottoforma di autorimessa dedicata all'uso privato.
- VII (1) Le quantità minime per parcheggi di pertinenza sono prescritte alla successiva tabella allegata a carattere riepilogativo e assolvono ai dettati della L. 122/89. Per le destinazioni non specificatamente previste si procede per analogia. Delle quantità indicate dalla suddetta tabella, una quota minima, pari al 30% del totale e comunque mai inferiore a 2 posti auto per esercizio commerciale o ufficio, dovrà essere destinata al parcheggio di pertinenza stanziale.
- VIII (1) I parcheggi di pertinenza di relazione non presuppongono cessione da parte del concessionario in quanto di natura essenzialmente privata, tuttavia ne sarà assicurato l'uso pubblico se relativi a funzioni di tipo commerciale direzionale, ricreativo, di servizio generale nonché, evidentemente, per tutti quelli inerenti attrezzature pubbliche di servizio. Tale quota non potrà essere mai inferiore al 40% del totale dei parcheggi di pertinenza.
- IX. Le aree per parcheggi di pertinenza dovranno essere indicate nelle planimetrie di progetto, presentate per la richiesta di concessione, individuando i singoli posti -macchina, che per numero dovranno rispettare il rapporto:

$$N = \frac{S}{20} \quad \text{dove } S \text{ (espresso in mq.) è la superficie risultante dall'applicazione delle quantità prescritte.}$$

- X. Nel solo caso di Piano Particolareggiato è possibile prevedere, con apposita clausola da inserirsi nella convenzione urbanistica, la parziale complementarietà d'uso delle aree di parcheggio pubblico per attività che comportino, sempre, afflusso di pubblico in orari diversi.
- XI. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso o mutamento d'uso il titolo abilitativo potrà essere rilasciato subordinatamente al reperimento degli spazi per parcheggio di pertinenza. (2)
- XII. I parcheggi per attività commerciali ricadenti in zone urbanizzate, di tipo "B" ai sensi del D.M. 2/4/1968, possono essere localizzati su aree non adiacenti al punto di vendita quando la situazione non consente soluzioni più appropriate.
- XIII. In questo caso la distanza dell'area, della quale il richiedente deve dimostrare la piena disponibilità, non può essere superiore a ml. 100 ed idoneamente collegata alla funzione insediata attraverso funzionali percorsi pedonali in adiacenza al punto di vendita, nel quale dovrà essere prevista almeno una quota di parcheggio pari al 30% dell' area complessiva richiesta.
- XIV. Nel caso che in adiacenza agli immobili oggetti a mutamento di destinazione d'uso (e comunque a distanza non superiore a ml. 100) esistano aree di parcheggio pubblico, potrà essere esaminata, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, la possibilità di conteggiare parte dei posti macchina richiesti dalla norma su tali aree, previa monetizzazione della quota non realizzata direttamente. (2)
- XV. Gli interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale, in qualsiasi zona di piano ricadano, dovranno assicurare la dotazione di due posti auto per alloggio di cui almeno uno ad autorimessa, quest'ultimo di dimensioni minime di ml. 5.00 di lunghezza e ml. 2.50 di larghezza. Tali autorimesse dovranno essere preferibilmente ricavate entro la proiezione orizzontale degli edifici e, comunque, con esclusione dell'impiego di prefabbricati in lamiera e similari. Per gli interventi su fabbricati residenziali esistenti, anche nel caso venga aumentato il numero delle unità immobiliari abitative, è comunque necessaria la dotazione di due posti auto per alloggio di cui uno preferibilmente ad autorimessa; tale disposizione trova applicazione anche per gli edifici esistenti esclusivamente ubicati in zona omogenea B, nel caso in cui si cambiasse la destinazione d'uso di unità immobiliare uffici o negozi per la loro utilizzazione residenziale.
- XVI (1) In ogni caso di parcheggi di U1, U2 e di pertinenza, qualora di uso pubblico, devono essere dimensionati e realizzati nel rapporto di cui al IX° comma del presente articolo. Se non impedito da oggettive condizioni dello stato dei luoghi, tali parcheggi devono essere alberati con essenze autoctone di alto fusto, nella misura di 1 esemplare ogni 7 posti auto; inoltre devono essere preferibilmente pavimentati con materiali permeabili alle acque meteoriche.
- XVII (1) E' possibile utilizzare piazze, i parcheggi esistenti e gli spazi destinati a tale funzione dal P.R.G., previa autorizzazione del Sindaco, per l'installazione temporanea di chioschi e strutture similari per la vendita di prodotti e alimenti tipici, purchè siano verificate e assicurate interamente le condizioni di sicurezza per la viabilità.
- XVIII(3)I parcheggi per attività alberghiera ricadenti IN ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE TURISTICO - ALBERGHIERE potranno avvalersi di impianti meccanici di sosta (a gestione unificata con l'albergo) per incrementare la dotazione pertinenziale di posti auto.

TAB. 1) ALLEGATA ALL'ART. 16

Dotazioni minime di parcheggi di pertinenza prescritte per le singole destinazioni:

TIPO DI INSEDIAMENTO	SUPERFICIE PRESCRITTA PER PARCHEGGI DI PERTINENZA
Residenza	2 posti macchina per alloggio anche se costituito da una sola camera da letto*, in ogni caso minimo mq. 1/10 mc.
Attività commerciali al dettaglio, pubblici esercizi (1)	- Fino a 400 mq. di Su, 1mq./1mq. di superficie di vendita - Fino a 1000 mq. di Su, 2 mq./1 mq. di superficie di vendita Oltre 1000 mq. di Su, 3mq./1mq. di superficie di vendita
Magazzini e depositi commercializzazione all'ingrosso	40 mq/100 mq Su
Alberghi, pensioni	2 mq/3 mq Su
Ristoranti, dancings (2), teatri, cinematografi e similari	2 mq/1 mq Su
Uffici ed attività direzionali	60 mq/100 mq Su
Insempiamenti artigianali ed industriali	20 mq/100 mq Su
Servizi pubblici	40 mq/100 mq Su

(1) V. anche prescrizioni particolari nel testo del presente articolo.

(2) Nel caso di attrezzature scoperte o comunque non chiuse (cinema all'aperto, piste da ballo, campi da gioco, ecc) deve essere considerata come Su l'area riservata al pubblico.

* Sono cioè esclusi i monolocali purchè non superino i 30 mq. di superficie utile.

ART. 17) STANDARDS URBANISTICI DI PIANO

(1) modifiche approvate con Del. C.C. 86 del 21-12-1998

I. In ottemperanza delle prescrizioni di cui all' art. 15 delle presenti Norme di attuazione del P.R.G., nonché in conformità con il dettato dell'art. 46 della legge Regionale 7/12/1978, n.47, il P.R.G. tende ad assicurare una dotazione globale minima di aree per servizi pubblici di quartiere e di complesso insediativo sulla base dei seguenti parametri:

1) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali:mq. 30 per ogni abitante insediato o da insediare e mq. 30 per ogni due posti letto negli insediamenti residenziali a carattere turistico residenziale, che dovranno risultare così ripartiti:

- (1) 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. 1,2 per servizi religiosi;
 c) mq. 16 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport, escluse le zone di rispetto stradale, ferroviario, aeroportuale, demaniale, marittimo e cimiteriale;
 d) mq. 4 di aree per parcheggi pubblici.

L' Amministrazione Comunale potrà convertire in qualsiasi momento, previa motivata ragione, con semplice delibera consiliare, le aree di cui ai punti a) e b).

II. Nelle zone residenziali e turistiche esistenti, sottoposte a piano particolareggiato, piano per l'edilizia economica e popolare e piano per gli insediamenti produttivi, nel caso siano previsti interventi di demolizione e ricostruzione; il P.R.G. fissa, tramite indicazioni cartografiche e apposite prescrizioni normative, il livello degli standards.

III. In ogni caso, le superfici destinate a servizi individuate nella cartografia di P.R.G., sono da considerarsi aree di standard; ogni loro variazione quantitativa si configura pertanto come variante al Piano.

CAPO IV

VINCOLI DI P.R.G. E PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE

ART.18 VINCOLI DI P.R.G.

(1) Aggiunto con delibera di G.GP. N. 568 del 23/12/2003;

I. Le prescrizioni del presente articolo rientrano tra gli elementi condizionanti ai fini del computo della potenzialità edificatoria.

Indipendentemente dalla destinazione di cui alle norme di zona, alcune parti del territorio comunale sono soggette alle limitazioni dei vincoli sottoelencati. In tali zone non sono consentite costruzioni, ferma restando la possibilità di computarne la superficie ai fini edificatori, nel rispetto delle previsioni dei P.R.G. e secondo le prescrizioni di zona.

II. Tali vincoli sono:

a) vincoli di rispetto alla viabilità: E' definito nella tavole di P.R.G.; in caso di eventuale omessa indicazione dovranno, tuttavia, essere fatte osservare, ove obbligatori, i rispetti indicati dal D.M. 114/1968 n. 1404.

Nel successivo art. 114 sono esplicitati altresì gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente ricadente all'interno di tali aree.

b) vincolo cimiteriale: Tale vincolo è regolato dall'art. 338 dei T.U. della leggi sanitarie 27/7/1934 n. 1265.

In tali aree è consentita unicamente la realizzazione di costruzioni provvisorie destinate alla vendita di fiori nonché di oggetti occorrenti per il culto dei morti.

Gli edifici preesistenti in tali aree, alla data di adozione del presente corpo normativo, potranno essere assoggettati esclusivamente ad interventi di manutenzione straordinaria, ordinaria e di demolizione.

c) vincolo di rispetto alle falde idriche: Sono individuate nelle tavole di P.R.G. le aree di rispetto alle falde idriche, al fine di preservare, da possibili forme di inquinamento, gli acquiferi sotterranei.

In tali ambiti è fatto divieto di:

- 1) costruire fabbricati destinati al ricovero di animali, industrie ed in genere di attività che comportino scarico di acque di rifiuto putrescibile;
- 2) ampliare strutture preesistenti alla data di adozione del presente dispositivo normativo, di cui al precedente punto 1), fatta eccezione per gli impianti di depurazione;
- 3) impiegare materiali nocivi nella concimazione dei terreni;
- 4) immettere nei fossi esistenti scarichi contenenti acque di rifiuto, tranne che i fossi stessi vengano impermeabilizzati a partire dal punto di immissione delle acque di scarico fino ad un tratto a valle dell'area sottoposta a vincolo.

Limitatamente agli ambiti di insediamento dei pozzi acquedottistici comunali è fatto divieto di qualsiasi attività diversa dall'esercizio degli impianti di captazione.

È fatto obbligo all'Ente gestore di acquisire e recintare tutte le aree comprese in tali perimetri.

Vanno fatte rispettare, in ogni caso, tutte le disposizioni contenute nel D.P.R. n. 236 del 24/5/1988.

(1) Nelle aree classificate dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) in "Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei" si applicano le disposizioni dell'art. 28 delle norme del PTCP relativamente alle zone A, aree di alimentazione degli acquiferi sotterranei; in particolare sono vietati:

- lo stoccaggio sul suolo di concimi organici nonché di rifiuti tossico-nocivi (per quest'ultimi anche se provvisorio);
 - pozzi neri di tipo assorbente;
 - la localizzazione di nuovi insediamenti industriali a rischio di cui alla direttiva CEE n. 82/501 (come recepita dalle norme italiane, DPR n. 175/1988 e successive);
 - le attività che comportano uno scarico diretto o indiretto nelle acque sotterranee delle sostanze degli elenchi I e II allegati al D.Lgs 132/92;
 - gli scarichi in acque superficiali di sostanze inquinanti e comunque in tutte le condizioni di portata dei corsi d'acqua devono essere rispettate le caratteristiche di qualità almeno entro quelle indicate dalla tabella A3 del DPR 515/82;
 - il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti al di fuori di appositi lagoni e/o vasche di accumulo a tenuta secondo le norme di cui alla L.R. n. 50/95 e conseguenti direttive e/o indirizzi inerenti i requisiti tecnici dei contenitori;
 - la ricerca di acque sotterranee e l'escavo di pozzi, ad eccezione di quelli ad uso domestico, nei fondi propri o altrui, ove non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti ai sensi dell'art. 95 del R.D. 11/12/1933 n. 1775;
 - la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione di quelle di seconda categoria tipo a) di cui al D.P.R. 915/82 e successive modificazioni e nel rispetto delle disposizioni statali e regionali in materia;
 - la realizzazione di opere o interventi che possano essere causa di turbamento del regime delle acque sotterranee ovvero della rottura dell'equilibrio tra prelievo e capacità di ricarica naturale degli acquiferi, dell'intrusione di acque salate o inquinate.
Valgono inoltre le seguenti direttive:
 - la distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario deve essere condotta in conformità al quadro normativo e pianificatorio vigente in materia ai sensi della L.R. n. 50/95 e s.m. ed in applicazione del codice di buona pratica agricola (Dir.CEE 91/676) al fine di prevenire la dispersione dei nutrienti e dei fitofarmaci nell'acquifero sottostante;
 - devono essere promosse iniziative di lotta guidata/integrata a orientare le scelte di indirizzi colturali tali da controllare la diffusione nel suolo e sottosuolo di azoto e altri nutrienti;
 - lo smaltimento dei liquami zootecnici deve essere fortemente limitato in linea con quanto previsto dal Piano stralcio Settore Zootecnico del Piano di Risanamento delle Acque Regionale;
 - le derivazioni di acque superficiali devono essere regolate in modo da garantire il livello di deflusso (deflusso minimo vitale) necessario alla vita negli alvei sottesi e tale da non danneggiare gli equilibri degli ecosistemi interessati (L. 36/95);
 - le fognature devono essere a tenuta e dotate di dispositivi necessari per la loro periodica verifica.
- d) vincolo di rispetto archeologico: Rientrano nel vincolo di rispetto archeologico, tendente alla tutela delle cose di interesse artistico o storico di cui alla legge 1/6/1939, n. 1089, le aree, indicate nelle tavole di P.R.G., già individuate come sede di reperti archeologici.
Lo stesso vincolo verrà applicato a quelle aree, da perimetrarsi con provvedimento approvato dalla Amministrazione Comunale, con procedura di Variante, nelle quali dovessero verificarsi ritrovamenti rientranti nelle cose tutelate dalla legge citata.
- e) vincolo di rispetto ai corsi d'acqua: Tali aree interessano una fascia individuata in carta a protezione del letto di fiumi, canali o torrenti e assumono le indicazioni contenute nel P.R.G. Circa gli interventi di trasformazione e/o conservazione ammessi, si rinvia al successivo specifico articolo del presente testo normativo.
- f) vincolo idrogeologico: Tale vincolo si ritrova nelle aree del territorio comunale che presentano fenomeni di dissesto del suolo e/o propensione all'instaurarsi di tali fenomeni, determinato

prevalentemente dall'azione combinata del sistema idrico superficiale e dalle dinamiche instabili dei versanti. Tali aree sono state determinate ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923 nonché dalla legge Regionale n. 47/78, art. 34 e successive modificazioni. Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia ricompresi all'interno di tale vincolo, sono sottoposti al rilascio dell'autorizzazione, al rilascio della concessione di competenza della Provincia di Modena (legge regionale n. 6, 27/02/84).

g) vincolo paesistico: tale vincolo ricade su aree di particolare valore ambientale ed assume gli indirizzi formulati dal P.T.P.R. In attuazione della L. n. 1497 del 29/6/1939, L. 1089 del 01/6/1939 L. n. 431 del 8/8/1985, nonché dalla L. n. 47/78, art. 33.

(1) Il rispetto ai sensi della L. 431/85 (ora lettera c. comma 1 art. 146 del D.Lgs. 490/99), così come riportato nella cartografia di piano, è da ritenersi puramente indicativo valendo sempre in ogni caso per l'applicazione delle suddette tutele, la distanza reale di 150 m. dalla sponda o piede degli argini dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua, così come prescritto dalla norma citata.

h) (1) Inquinamento elettromagnetico – In attesa dell'adeguamento alla disposizione di legge vigente in materia, in relazione alla presenza di elettrodotti, per interventi di trasformazione d'uso del territorio che possono comportare la permanenza prolungata di persone, deve essere verificato positivamente il rispetto dei limiti di esposizione della popolazione rispetto ai campi magnetici ed elettromagnetici, avvalendosi – eventualmente – dei competenti Enti preposti alle verifiche igienico-sanitarie ed ambientali.

ART. 19) SALVAGUARDIA DELLE ALBERATURE ESISTENTI

- I. Le aree specificatamente individuate in cartografia come "aree di salvaguardia delle alberature esistenti", ferme restando le possibilità di computarne la superficie ai fini edificatori secondo le destinazioni d'uso e le prescrizioni delle presenti Norme, sono da considerarsi non direttamente edificabili.
- II. La relativa superficie edificatoria potrà essere realizzata sulle aree contigue esternamente ai perimetri che individuano dette aree considerando i perimetri stessi come limiti di zona agli effetti delle distanze.
La realizzazione di nuovi edifici, all'interno di tali aree secondo le previsioni e le prescrizioni delle zone P.R.G. potrà avvenire soltanto in sostituzione di edifici esistenti, nel rispetto delle alberature e dei rapporti volumetrici ed ambientali preesistenti.
- III. Qualora le alberature ricadenti all'interno delle suddette aree dovessero deperire, per cause naturali o per qualsiasi altra causa, la possibilità edificatoria di cui ai commi precedenti non potrà essere utilizzata fintanto che non venga approvato dall'Amministrazione Comunale un progetto di ripristino contenente, mediante apposita convenzione, i modi e i tempi di attuazione e congrue garanzie finanziarie.
Qualsiasi tipo di riassetto delle zone alberate e l'abbattimento di alberi, nel caso in cui si rendesse inevitabile per motivi riconosciuti validi, dovranno essere preventivamente autorizzati dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.
E' vietato utilizzare le "aree di salvaguardia delle alberature" per depositi, parcheggi attrezzati, nonché per l'impianto di attrezzature di cantiere, per stazioni di servizio, e per qualsiasi attività

che sia in contrasto con il decoro dell'ambiente e con la conservazione delle alberature esistenti.

- IV. Qualora tali aree non siano espressamente perimetrate nella cartografia di P.R.G., anche se di ridotte dimensioni e/o costituite da essenze arboree singolari, si intendono comunque applicabili i contenuti di cui all'art. 87 del Regolamento Edilizio Comunale.

ART. 20) ZONE SOGGETTE A VINCOLO PER RAGIONI STORICO ARCHITETTONICO AMBIENTALI

- I. Gli edifici, i complessi edificati e le relative aree di pertinenza o intercluse, specificamente individuate sulle tavole di progetto della V.G. al P.R.G. come beni di valore storico, architettonico e ambientale, sono sottoposti a particolare disciplina di intervento secondo criteri di recupero strutturale e funzionale e principi di conservazione attiva, in analogia con le prescrizioni adottate per le zone omogenee di tipo A.
- II. Tale specifica disciplina, allegata alle presenti Norme, costituisce parte integrante della V.G. al P.R.G. e ad essa si rimanda per quanto attiene la classificazione dei complessi edificati e delle aree soggette a particolari prescrizioni per ragioni storiche, architettoniche ed ambientali nonché le relative norme di intervento.
- III. Le aree individuate con apposita simbologia nella cartografia della presente V.G. al P.R.G. sono in ogni caso soggette a vincolo di inedificabilità assoluta, con obbligo di conservazione della vegetazione arborea di pregio eventualmente esistente, delle pavimentazioni e degli elementi di arredo esterni originali e riconoscibili.
Sulle aree libere da edificazioni è dunque consentito, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria, il ripristino di parti e singoli elementi eventualmente alterati o deteriorati, in base a congrua documentazione, facendo sistematico ricorso a tecniche e materiali tradizionali.

ART.21) ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

- I. Rientrano in tale vincolo, tendente alla tutela delle cose di interesse storico o artistico di cui alla legge 1/6/1939 n. 1089, le aree indicate nelle tavole di P.R.G. già individuate come sede di reperti archeologici.
- II. Lo stesso vincolo verrà applicato a quelle aree, da perimetrarsi con provvedimento approvato dall'Amministrazione Comunale, con procedura di Variante, in cui dovrebbero verificarsi ritrovamenti da annoverarsi nelle cose tutelate dalla legge citata.
- III. All'interno di tale zona potranno essere ammessi interventi volti alla valorizzazione culturale dei reperti storici, definiti dall'Amministrazione Comunale in base a specifici progetti.

- IV. Il P.R.G. individua inoltre ambiti entro i quali sono stati rinvenuti materiali archeologici, delimitati da perimetri sovrapposti ad una destinazione di zona agricola e/o urbana. Per le zone ricomprese all'interno di tali perimetri, vigono le norme urbanistiche del presente capo normativo previste per la specifica destinazione di zona, a condizione che per qualsiasi operazione di scavo e di movimentazione del terreno siano preventivamente rispettate tutte le prescrizioni dettate dalla L. n. 1089/1939.

ART.22) ZONA A VINCOLO DI RISPETTO DELLE SALSE DI PUIANELLO

- I. Nella cartografia di P.R.G. viene individuato l'ambito entro cui si manifestano i fenomeni pseudovulcanici denominati 'salse' a cui si applicano le seguenti disposizioni di tutela.
- II. All'interno di queste aree non potranno essere praticate le normali operazioni colturali, in particolar modo dovranno essere evitate le colture, le semine, il pascolo. E' esclusa pertanto qualsiasi possibilità di trasformazione del suolo per un raggio di 50 ml.

ART. 23) ZONE A PARCO NATURALE

(articolo modificato con delibera di G.P. n. 152 del 17.04.2001)

(1) Comma modificato con delibera di C. C. n. 83 del 12/12/2005.

- I. Le zone appositamente destinate a parco naturale risultano essere di particolare pregio paesaggistico-ambientale.
In considerazione della elevata qualità ambientale rinvenibile di tali ambiti, potranno essere interessati da infrastrutture ed attrezzature soltanto se previste all'interno di strumenti di pianificazione o di programmazione: nazionali, regionali o provinciali, in ogni caso nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi del Piano Territoriale Paesistico Regionale.
- II. Nella fattispecie tali interventi si riferiscono a:
- a) linee di comunicazione viaria, ferroviaria, idroviaria;
 - b) impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
 - c) impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento e la depurazione dei reflui e dei rifiuti solidi;
 - d) sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, delle materie prime e/o dei semilavorati;
 - e) relativamente a interventi a scala sovracomunale.
- III. Viceversa per infrastrutture di interesse locale tali interventi sono ammessi purché gli specifici progetti siano corredati da studi volti a minimizzare l'impatto ambientale.
- IV. (1) All'interno di tali zone sono consentiti interventi volti a consentire la pubblica fruizione dei valori tutelati attraverso la realizzazione di:
- a) parchi, le cui attrezzature, ove non preesistenti, siano mobili o amovibili e precarie;

- b) percorsi e spazi per la sosta extraveicolare;
- c) zone alberate di nuovo impianto ed attrezzature mobili od amovibili e precarie in radure esistenti, funzionali ad attività di tempo libero;
- d) intervento di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio esistente;
- e) utilizzazione agricola e zootecnica di tipo estensivo, qualora sia di nuovo impianto;

nonché interventi di tipo i), b.2), t.2) e x) purché ciò avvenga dalla destinazione censita dalla presente V.G. al P.R.G. a destinazioni di tipo agricolo o di tipo u), nonché di tipo e) purché di modesta entità, interventi al servizio delle attività forestali.

- V. Tutti gli interventi ammessi dovranno comunque dimostrare di non alterare l'equilibrio idrogeologico e di non alterare significativamente le qualità paesistiche specifiche della zona. I criteri esecutivi delle opere previste all'interno di tali zone dovranno, in ogni caso, rispettare le disposizioni del P.T.P.R. per tutti gli altri requisiti non contemplati dal presente articolo.
- VI. Nelle zone a parco naturale sono ammessi gli interventi edilizi consentiti sul patrimonio edilizio esistente di cui all' art. 89bis comma 7 punti 1, 2, 3, 4, 5, 7, 13, 14 e 15 delle presenti norme di attuazione come modificate in adeguamento dell' art. 40 della L.R. n. 47/1978 e s.m.i.

ART. 24) TUTELA DELLA VIABILITA' DI VALORE PAESAGGISTICO

- I. Nel rispetto delle prescrizioni contenute nel P.T.P.R. la presente V.G. al P.R.G. tutela i tracciati della viabilità storica ancora esistenti, individuabili nella cartografia I.G.M. di primo impianto. In particolare la tutela consiste nel mantenere in essere i tracciati in tutta la loro integrità; sono pertanto escluse intenzioni, soppressioni o alterazioni degli stessi, che impediscano l'immediata riconoscibilità dell'itinerario.
- II. Sono consentiti, tuttavia, interventi volti a consolidare tali infrastrutture, nonché tesi a renderne più funzionale la percorrenza attraverso l'adeguamento della sezione, la realizzazione di spazi per la sosta, spazi di belvedere e ogni altro intervento che ne migliori le condizioni di fruibilità sia nei confronti del traffico veicolare che rispetto a quello pedonale.
- III. In particolare nei confronti della Via Vandelli e della Via per Fogliano, la presente V.G. individua la necessità di predisporre specifici progetti di valorizzazione tesi a trasformarle in "strade paesistiche", in considerazione dell'elevata qualità ambientale dei territori attraversati.
- IV. Tali progetti sono di iniziativa pubblica ed inseriti nei P.R.P. di cui al successivo art. 39 delle presenti Norme.

ART. 24 bis) PIAZZOLE E ISOLE PER LA RACCOLTA DEI R.S.U. E DIFFERENZIATA

(articolo aggiunto con delibera di G.P. n. 152 del 17.04.2001)

- I. Le piazzole per la raccolta dei rifiuti sono riservate alla collocazione dei cassonetti per rifiuti solidi urbani (R.S.U) o carta o plastica.
- II. Le stazioni o isole di base sono riservate alla collocazione dei cassonetti per la raccolta differenziata di organico, plastica, carta, vetro e altro.
- III. Le piazzole e le stazioni o isole di base devono avere dimensioni, caratteristiche e collocazioni tali da consentire l'uso a cui sono destinate e le operazioni, anche automatizzate, di svuotamento, manutenzione e lavaggio, come meglio definito nel Regolamento per la disciplina del servizio di gestione dei rifiuti urbani, speciali assimilati agli urbani e della raccolta differenziata: gli enti preposti rilasceranno il relativo parere da allegare alla documentazione per il rilascio di atti di assenso inerenti interventi di trasformazioni del territorio e opere edilizie; tale parere può essere acquisito direttamente dal responsabile del procedimento anche tramite convocazione di conferenza dei servizi, o reperito a cura del richiedente.
- IV. Le piazzole e stazioni o isole di base sono da comprendersi tra le aree riservate alle strade a agli spazi di sosta e parcheggio, quali opere di urbanizzazione primaria di cui all'art.31 della L.R. n. 47/1978 e s.m.i.: tali aree dovranno essere di norma realizzate direttamente dai concessionari e cedute gratuitamente al comune.
- V. Nelle zone omogenee di tipo B1, B2, B3, di cui all'art.77 delle presenti norme tecniche di attuazione, in luogo della cessione delle aree di cui al precedente comma 4° è ammessa la monetizzazione con i criteri e le modalità prescritte all'art.8 del Piano dei Servizi per la cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria.
- VI. Nelle zone territoriali omogenee di tipo B4 di cui all'art. 77 delle presenti N.T.A, di tipo C di cui all'art.79 delle presenti N.T.A., e di tipo E limitatamente ad interventi di restauro e ristrutturazione degli edifici esistenti di cui all'art.96 delle presenti norme, devono essere previste n. 1 piazzola per i contenitori R.S.U. ogni dodici alloggi o almeno ogni mq. 1.000 di Su e n. 1 stazione o isola di base ogni 100 alloggi o almeno ogni mq. 10.000 di Su: eventuali strumenti urbanistici attuativi, ove previsti, conterranno le indicazioni relative alla dimensione, caratteristiche e collocazione delle piazzole.
- VII. Nelle seguenti zone territoriali omogenee:
 - zone destinate ad attività terziarie direzionali, di cui all'art.83 delle presenti norme;
 - zone destinate ad attrezzature private di interesse generale, di cui all'art.85 delle presenti norme;
 - zone destinate ad attrezzature distributive di cui all' art. 86 delle presenti norme;
 devono essere previste n.1 piazzola per i contenitori R.S.U. ogni mq. 750 di Su e n.1 stazione o isola di base ogni mq.7500 di Su: eventuali strumenti urbanistici attuativi, ove previsti, conterranno le indicazioni relative alla dimensione, caratteristiche e collocazione delle piazzole e isole di base.
- VIII. Nelle zone per insediamenti artigianali ed industriali (DA) – (DI), di cui all'art.80 delle presenti norme, e nelle zone per attrezzature tecniche di interesse pubblico di cui all' art. 87 delle presenti norme, devono essere previste n.1 piazzola per i contenitori dei R.S.U. ogni mq . 5.000 di Su e n.1 stazione o isola di base ogni mq. 20.000 di Su : eventuali strumenti

urbanistici attuativi, ove previsti, conterranno le indicazioni relative alla dimensione, caratteristiche e collocazione delle piazzole e isole di base.

- IX. Nelle seguenti zone territoriali omogenee:
- zone per insediamenti artigianali di servizio di cui all'art.81 delle presenti norme,
 - zone di servizio alle strutture produttive del settore manifatturiero, di cui all' art. 82 delle presenti norme;
 - zone destinate ad attrezzature turistico-alberghiere, di cui all' art. 84 delle presenti norme;
 - zone per attrezzature private per funzioni sportivo-ricreative, di cui all' art. 88 delle presenti norme;
 - zone territoriali omogenee di tipo 'G' e 'F' di cui agli artt. 108 e 110 delle presenti norme;
- devono essere previste n.1 piazzola per i contenitori dei R.S.U. ogni mq. 1.000 di Su e n.1 stazione o isola di base ogni mq. 10.000 di Su: eventuali strumenti urbanistici attuativi, ove previsti, conterranno le indicazioni relative alla dimensione, caratteristiche e collocazione delle piazzole e isole di base.
- X. Le piazzole e le stazioni o isole di base, in tutti i casi di intervento in zone di espansione, devono essere delimitate da aiuole della profondità pari ad almeno m. 100, sistemate con siepi, arbusti e ove possibile, alto fusto, utilizzando essenze autoctone, in modo da realizzare una idonea barriera a contenimento e mitigazione dell'impatto visivo.

TITOLO II
ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA DI P.R.G.

CAPO I **GENERALITA'**

ART. 25) MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

- I. La V.G. al P.R.G. si attua, in dipendenza delle indicazioni grafiche riportate sulle tavole contrassegnate con la definizione "Progetto" e delle presenti Norme, per mezzo di strumenti di attuazione per intervento urbanistico preventivo, per concessione diretta, secondo quanto di sposto all' art. 13 della L. n. 10 del 28/1/1977 ed alla L.R. n. 2 del 28/1/1978 (Piani Pluriennali di Attuazione).
- II. Gli strumenti di attuazione, siano essi redatti da Enti pubblici o da soggetti privati, devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni contenute nel P.R.G., salvo diversa esplicita possibilità richiamata dalle presenti Norme.
Tali strumenti ai sensi della L.R. n. 47/78 e successive modificazioni sono:
 - piani particolareggiati di iniziativa pubblica;
 - piani di zone per l' edilizia economica popolare;
 - piani di zona per insediamenti produttivi;
 - piani particolareggiati di iniziativa privata;
 - piani di recupero di iniziativa pubblica e/o privata;e, nell'ambito delle zone agricole, i piani di sviluppo aziendale o interaziendale.
- III. Il presente P.R.G. prevede altresì tre strumenti urbanistici preliminari dei Piani Particolareggiati non espressamente contemplati dalla L.R. n. 47/78 e successive modifiche, ritenuti tuttavia indispensabili per la corretta esecuzione delle trasformazioni territoriali ammesse.
Tali piani, opportunamente indicati nelle tavole di P.R.G., risultano essere:
 - piani di organizzazione urbana (P.O.U.), tesi a predeterminare la composizione urbanistica degli interventi di valorizzazione di parti urbane, le cui modalità attuative sono contenute nel corpo normativo del R.E. comunale;
 - piani di coordinamento delle zone urbane (P.C.U.), i quali possono essere richiesti dalla P.A. nel caso di particolari esigenze di coordinamento urbanistico anche su aree sottoposte ad intervento diretto;
 - piani di riassetto del paesaggio (P.R.P.), tesi a predeterminare l' assetto paesistico ambientale di una o più unità ambientali le cui modalità attuative sono contenute nel presente corpo normativo.
- IV. Limitatamente ai P.O.U. si precisa che tali strumenti non sono sostitutivi dei P.P. urbanistici previsti, i quali dovranno comunque essere redatti nel rispetto delle precisazioni formulate dal presente corpo normativo.
- V. Gli interventi diretti si attuano in applicazione delle presenti Norme per l'esecuzione delle previsioni degli strumenti attuativi, ovvero laddove tali strumenti non siano richiesti, per la realizzazione diretta delle previsioni della V.G. al P.R.G..

- VI. In ogni caso, tutti gli interventi che comportino trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, in conformità a quanto disposto dalla legge n. 10/77 e successive modificazioni e dalla L.R. n. 47/78 e successive modificazioni, sono subordinati al rilascio di concessione da parte del Sindaco, la quale, a seconda delle caratteristiche dell'intervento, potrà configurarsi come:
- concessione onerosa;
 - concessione convenzionata;
 - concessione gratuita;
 - autorizzazione.
- VII. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definiti agli appositi articoli della L.R. n. 47/78, sono subordinati a semplice autorizzazione rilasciata dal Sindaco.
- VIII. Sono altresì soggetti ad autorizzazione gli interventi di cui all'art. 7 della Legge n. 94/82.
- IX. Gli interventi assimilati alle "opere interne", successivamente definiti dall'art. 65 del presente corpo normativo, dovranno essere comunicati al Sindaco, secondo quanto disposto dall'art. 26 della L. n. 47/1985.

ART. 26) NORME PRESCRITTIVE E NORME DI INDIRIZZO

- I. Il presente P.R.G. si compone di norme prescrittive che fanno espressamente riferimento alla tradizionale disciplina regolante l'attività di trasformazione, di conservazione e d'uso del territorio, nonché di indirizzi normativi volti ad orientare la progettazione urbanistica di ambiti strategici per la riqualificazione urbana ed ambiti ad elevate sensibilità ambientali. Sarà compito dell'Amministrazione Comunale valutare, caso per caso, l'opportunità di trasformare le norme di indirizzo in prescrizioni vincolanti.

ART. 27) LICENZE EDILIZIE E CONCESSIONI RILASCIATE ANTERIORMENTE ALLA DATA DI ADOZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

- I. Le licenze e le concessioni per opere edilizie rilasciate anteriormente alla data di adozione della V.G. al P.R.G., anche se in contrasto con le prescrizioni del Piano stesso, mantengono la loro validità purché venga dato inizio ai lavori entro un anno dalla data del rilascio e questi vengano terminati entro i successivi tre anni, salvo proroghe concesse dall'Amministrazione Comunale, concesse nel rispetto delle modalità di rito.

ART. 28) PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE DELLA V.G. AL P.R.G. (P.P.A.)

- I. La disciplina di Piano Regolatore riceve coordinata e razionale attuazione mediante il Programma Pluriennale di Attuazione, di cui alla L.R. 12/1/1978, n. 2.
- II. Al di fuori delle previsioni del Programma Pluriennale di Attuazione sono ammesse trasformazioni nelle sole ipotesi previste dall'art. 9 della legge 28/1/1977, n. 10, e dall'art. 6 della L. 25/3/1982, n. 94.
- III. Il Programma Pluriennale di Attuazione preordina altresì la tempestiva informazione degli strumenti urbanistici attuativi, affinché alla scadenza del suo periodo di validità risulti perfezionata la pianificazione necessaria alle attuazioni del successivo Programma Pluriennale.
- IV. In occasione di varianti al Piano Regolatore il Programma Pluriennale di Attuazione viene aggiornato, se ed in quanto necessario, ad avvenuta approvazione delle stesse.

ART. 29) EDIFICI PREESISTENTI E NORME DI ZONA

(articolo modificato con delibera di G.P. n. 152 del 17.04.2001)

- I. Gli edifici esistenti alla data di adozione della V.G. al P.R.G. sono obbligatoriamente sottoposti alle presenti Norme urbanistiche allorché siano richieste trasformazioni edilizie e/o urbanistiche che necessitino di concessione edilizia o autorizzazione, fatta eccezione per opere interne, manutenzione ordinaria e straordinaria.
- II. Sono considerati conformi alle Norme della V.G. al P.R.G. gli edifici con destinazione d'uso conforme alle Norme di zona, e con una consistenza in volume e superficie utile minore o uguale a quella prevista da tali Norme.
- III. Gli edifici in totale contrasto con le Norme di zona, nonché quelli difformi per la sola consistenza (Su) o per la sola destinazione d'uso in essere, sono suscettibili di interventi di completo adeguamento alle prescrizioni di zona, fatta eccezione per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo maggiori limitazioni espressamente indicate dalle Norme di zona o specifiche discipline particolareggiate in vigore.
- IV. Tali opere sono consentite anche per le costruzioni esistenti entro gli ambiti delimitati da interventi urbanistico-preventivo anche in dipendenza della formazione ed approvazione dello stesso purché la destinazione d'uso degli edifici interessati risulti conforme alle prescrizioni di zona o tale divenga in seguito agli interventi proposti.
- V. Per gli interventi di rinnovo edilizio con sostituzione dell'esistente, la destinazione d'uso e la superficie utile ricostruibile dovranno adeguarsi alle relative prescrizioni di zona.

- VI. Sugli edifici esistenti in contrasto con le norme di zona per eccesso di Su e per eccesso di superfici complementari alla residenza, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, cambio d'uso (con o senza opere), opere interne e pertinenziali, alle seguenti condizioni:
- vengano rispettati gli standards prescritti;
 - non si configuri aumento di Su;
 - sia dimostrata la legittimità dello stato di fatto dell' edificio in oggetto;
 - l'area di pertinenza dell'edificio non abbia subito frazionamenti in data successiva al 01/06/1993 (data di approvazione della VG al P.R.G.).

CAPO II

STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI

ART. 30) STRUMENTI DI ATTUAZIONE PER INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

((1) Con le modifiche approvate con Del. Di C.C. n. 86 del 21.12.98;)

- I. Sono strumenti di attuazione della V.G. al P.R.G. per intervento urbanistico preventivo:
- i piani particolareggiati di iniziativa pubblica, che in tutto il territorio comunale, sono formati ed adottati dall' Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 13 e seguenti, della legge 17/8/1942, n. 1150, nonché ai sensi degli artt. 20, 21, 22 della L.R. 7/12/1978, n. 47 e successive modificazioni.
 - i piani di zona per l'edilizia economica e popolare, adottati ai sensi della legge 18/4/1962, n. 167 e successive modifiche, nonché ai sensi dell'art. 23 della L.R. 7/12/1978, n. 47 e successive modificazioni.
 - i piani di Aree per Insediamenti Produttivi, adottati ai sensi dell'art. 27 della Legge 28/10/1972, n. 805, nonché ai sensi dell'art. 24 della L.R. 7/12/1978, n. 47 e successive modificazioni.
 - i piani di Recupero, adottati ai sensi del Titolo IV della legge 5/8/1978, n. 457, nonché ai sensi dell'art. 26 della L.R. 7/12/1978, n. 47 e successive modificazioni.
 - i piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e/o privata, formati ai sensi dell'art. 25 della L.R. 7/12/1978, n. 47 e successive modificazioni.
 - i piani di Sviluppo Aziendali e Interaziendali, elaborati ai sensi ed in conformità dell'art. 40 della L.R. 7/12/78, n. 47 e successive modificazioni;
- (1) - le disposizioni programmatiche e prescrittive contenute nel Piano dei Servizi;
- II. Nelle presenti Norme con riferimento anche alle tavole di progetto della V.G. al P.R.G., sono indicati i tipi di intervento e le zone in cui la preventiva redazione di uno strumento di attuazione per intervento urbanistico preventivo è condizione necessaria per il rilascio delle concessioni.
- III. E' comunque facoltà del Comune subordinare la concessione ad intervento urbanistico preventivo, in ogni zona del territorio comunale e per opere edilizie di qualsiasi natura.

ART.31) PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA E/O PRIVATA

(1) Comma modificato con Delibera di C. C. n. 83 del 12/12/2005.

(2) Comma aggiunto con Delibera di C. C. n. 83 del 12/12/2005.

- I. Il Piano Particolareggiato ha la funzione di dare esecuzione alle previsioni del Piano Regolatore, regolando e conformando gli interventi pubblici e privati necessari e/o conseguenti mediante la definizione dettagliata dell'assetto di un ambito o porzione di territorio.
- II. Le prescrizioni del Piano Regolatore possono essere modificate dal Piano Particolareggiato nei soli casi previsti dalla L.R. n. 46/1988.
- III. Il P.P. di iniziativa pubblica si applica nei casi previsti dalle presenti Norme, all'interno degli specifici ambiti individuati nella cartografia di P.R.G., per gli interventi di edilizia residenziale e per nuovi insediamenti terziari in genere, industriali e artigianali, in conformità con quanto previsto dagli artt. 13 e 20 della L.R. n. 47/78 e successive modificazioni, oltre che in tutti i casi in cui ciò sia ritenuto utile dall'Amministrazione Comunale per la migliore attuazione della V.G. al P.R.G.
- IV. Tale obbligo non interdice l'attuazione diretta di programmi di restauro o risanamento su edifici soggetti a vincolo conservativo, ovvero, sulla generalità del patrimonio edilizio esistente, l'attuazione di interventi consistenti in manutenzione straordinaria ed ordinaria, opere interne, ampliamenti senza aumento di carico urbanistico, modifiche allo stato dei luoghi come definito dal presente corpo normativo.
- V. In via del tutto eccezionale, la P.A., riconosciute motivate necessità, potrà escludere dal P.P. opportunamente individuato nelle tavole di P.R.G., edifici preesistenti e relative aree di pertinenza, qualora ciò non comprometta la composizione urbanistico-architettonica del comparto.
Tali edifici, qualora risultino sovradimensionati rispetto agli indici di comparto applicati ai lotti di pertinenza, potranno essere sottoposti esclusivamente agli interventi edilizi di cui all'art. 7 della L. n. 94 del 1982.
- VI. (1) Gli elementi costitutivi del P.P. sono i seguenti:
 - a) schema di convenzione nella quale siano quantomeno definiti:
 - superficie territoriale dell'intervento;
 - abitazioni ed altre unità immobiliari previste;
 - superficie utile edificabile relativa a tutte le destinazioni d'uso previste;
 - abitanti e/o addetti insediabili;
 - delimitazione e quantificazione delle aree destinate al soddisfacimento degli standards urbanistici, nonché delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
 - identificazione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione e modalità per la loro cessione a titolo gratuito;
 - corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spese del concessionario, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
 - gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
 - i termini di inizio ed ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione;

- le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione;
- b) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative Norme di attuazione;
- c) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica, elenco delle proprietà da espropriare o da vincolare; nel caso di Piano Particolareggiato in zona territoriale omogenea E é inoltre richiesta una relazione, debitamente documentata, esplicativa delle modalità di formazione dell'azienda agricola resa in forma di atto notorio ai sensi della legge 4/1/1968 n. 15;
- d) stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello, alla medesima scala delle tavole di cui alla lett. g);
- e) stato di fatto alla medesima scala contenente, fra l'altro:
- rilievo del verde esistente con la indicazione delle essenze legnose non appartenenti a colture;
 - costruzioni e manufatti di qualsiasi genere esistenti, con indicazione delle destinazioni d'uso in essi comprese, rappresentanti anche come particolari, in scala 1:200, 1:500;
 - elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotto e relative servitù;
 - viabilità e toponomastica;
 - altri eventuali vincoli;
- e nel caso di Piano Particolareggiato in zona agricola:
- l'appoderamento in atto tramite la definizione cartografica catastale, il rapporto fra la superficie utile degli edifici e la relativa superficie agricola asservita nonché l'eventuale acquisto o vendita di particelle catastali avvenute dopo il 1979;
 - la consistenza, tramite rilievo in scala adeguata, degli edifici esistenti sul fondo con la specificazione della destinazione d'uso di tutte le unità immobiliari, suddivise in servizi rustici ed abitazioni;
- f) documentazione fotografica del terreno oggetto di trasformazione, con indicazione dei punti di ripresa;
- g) planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1.000 indicante numerazione dei lotti, strade, piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato) eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici per sosta e parcheggio, ubicazione dei contenitori per rifiuti solidi, delle superfici per affissioni, delle fermate dei mezzi di trasporto pubblico, della segnaletica direzionale;
- h) sezioni e profili in scala 1:200 e 1:500 o 1: 1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e delle relative destinazioni d'uso;
- i) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, bocche da incendio stradale, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, se ed in quanto costituenti opere di urbanizzazione primaria approvati dalle aziende erogatrici dei servizi a rete;

- j) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine;
- k) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano;
- l) relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali, relative ad urbanizzazioni, necessarie all'attuazione del Piano Particolareggiato;
- m) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno;
- n) relazione del Sindaco attestante che il P.P. in questione ricade o meno:
 - all'interno di zone dichiarate bellezze naturali ai sensi della legge 29/6/1939, n. 1497;
 - all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale;
 - all'interno della zona territoriale omogenea A o in area d'interesse ambientale;
 - in area soggetta a consolidamento dell'ambito;
 - in area dichiarata sismica.
- o) altri nulla-osta ed autorizzazioni da organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici;
- p) l'osservanza della regolamentazione comunale .

I P.P. in zona territoriale omogenea E devono comprendere gli ulteriori seguenti elementi:

- q) qualifica professionale del richiedente, titolo di possesso e forma di conduzione esercitata sull'azienda;
- r) consistenza occupazionale dell'azienda, con le indicazioni degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti nell'ambito dell'azienda;
- s) relazione sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si richiede la concessione, nella quale siano puntualmente trattate ed evidenziate le seguenti variabili tecniche, economiche e sociali caratterizzanti la tipologia aziendale:

variabili sociali:

- forma di conduzione
- tipo di possesso
- dimensione aziendale: SAU (superficie agricola utilizzata)
- intensità colturale: SAU intensiva/SAU estensiva

variabili organizzative:

- intensività aziendale: capitale fisso/capitale vincolato
- densità di manodopera: addetti/SAU
- dotazione macchine agricole: potenza complessiva/SAU
- carico di bestiame: numero di capi/SAU
- rapporto fra produzione lorda vendibile (PLV) zootecnica e PLV totale
- rapporto tra PLV da colture pluriennali e PLV totale

variabili ed efficienza produttiva:

- produttività unitaria: PLV/SAU
 - grado di trasformazione dei prodotti PLV prodotti trasformati/PLV prodotti grezzi
 - specializzazione colturale: PLV totale/PLV da ordinamento prevalente.
- t) programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati previsti dal Piano Particolareggiato.
- VII. I P.P. di iniziativa pubblica possono omettere gli elementi di cui alle lettere e), f), n), del precedente comma.
Per i Piani Particolareggiati formati nell'ambito della zona territoriale omogenea E gli elementi costitutivi di cui alle lettere d), e) (limitatamente al rilievo dei verde), f), g), h), i), j), m), possono essere limitati ad una porzione della superficie territoriale dell'azienda compresa in una distanza non inferiore a 100 ml. dagli edifici, esistenti o previsti, disciplinati dal Piano Particolareggiato.
- VIII. La formazione dei P.P. è avviata di norma in riferimento alle priorità indicate dal Programma Pluriennale di Attuazione del Piano Regolatore.
- IX. I P.P. di iniziativa privata sono predisposti da soggetti privati singoli o associati, entro il termine fissato dall'autorizzazione o invito appositamente espressi da parte del Comune ai sensi dell'art. 22 della L.R. 07.12.78, n. 47. Con la deliberazione consiliare relativa a tale autorizzazione o invito sono accertati anche perimetro, vincoli, criteri, grandezze da osservarsi nella progettazione dei P. P.
- X. A tale fine, nonché ai fini dell'attuazione, ove il previsto P.P. comprenda aree appartenenti a proprietà diverse, i proprietari devono procedere alla costituzione di un apposito consorzio, secondo le modalità previste dall'art. 23 della legge 17.02.1942 n. 1150.
- XI. Ove i soggetti autorizzati o invitati non provvedano alla presentazione dei P.P. nel termine indicato, il Comune procede alla formazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.
- XII. (2) Piani Particolareggiati che si vogliono rendere immediatamente attuativi tramite Denuncia di Inizio Attività devono comprendere tutti gli elaborati di progetto prescritti dalla legislazione vigente per il rilascio del permesso di costruire o titolo abilitativo equipollente.

ART. 32 PIANI DI RECUPERO

(1) Comma modificato con Delibera di C. C. n. 83 del 12/12/2005.

(2) Comma aggiunto con Delibera di C. C. n. 83 del 12/12/2005.

- I. Il Piano di Recupero ha la funzione di dare esecuzione alle previsioni del Piano Regolatore, e confermando gli interventi pubblici e privati necessari o conseguenti mediante la definizione dettagliata dell'assetto e delle modalità di riabilitazione di porzioni di territorio edificato che versano in condizioni di degrado fisico e funzionale.
- II. I Piani di recupero sono formati all'interno delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente individuale, ai sensi dell' art. 27 della legge 5/8/1978, n. 457, ed espressamente individuati dalla cartografia 1:5.000 della V.G. al P.R.G.

- III. Per quanto non diversamente esposto dal presente articolo, al Piano di recupero si applicano la medesime Norme stabilite per il Piano Particolareggiato dal precedente art. 31.
- IV. La formazione di Piano di recupero di iniziativa pubblica o privata, ove non disposto obbligatoriamente dal P.R.G., costituisce comunque facoltà che può essere esercitata su qualsiasi parte di territorio che oggettivamente proponga esigenza di recupero edilizio ed urbanistico, discrezionalmente valutate dalla Amministrazione Comunale.
- V. In ogni caso il Piano di recupero deve essere formato su una superficie territoriale non inferiore a quella risultante dalla cartografia, ovvero non inferiore a quella di pertinenza di una unità tipologica.
- VI. (1) Gli elementi costitutivi del Piano di recupero sono i seguenti:
- a) schema di convenzione, sottoscritto unilateralmente nel caso di Piano di recupero di iniziativa privata, nella quale siano quantomeno definiti:
 - superficie territoriale dell'intervento;
 - abitazioni ed altre unità immobiliari, superficie utile edificabile relativa a tutte le destinazioni d'uso previsto;
 - abitanti e/o addetti insediabili;
 - delimitazione e quantificazione delle aree destinate al soddisfacimento degli standards urbanistici, nonché delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
 - identificazione delle aree necessaria per le opere di urbanizzazione e modalità per la loro cessione a titolo gratuito;
 - corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengono eseguite a cura e spese del concessionario, la relativa garanzia finanziaria, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione nonché criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
 - gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
 - i termini di inizio ed ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione;
 - le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione;
 - b) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative Norme di attuazione;
 - c) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici nonché elenco catastale delle proprietà e documentazione catastale relativa alle unità immobiliari comprese nell'intervento;
 - d) stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alla curva di livello, alla medesima scala delle tavole di cui alla lett. g);
 - e) stato di fatto alla medesima scala contenente, tra l'altro:
 - rilievo del verde esistente con la indicazione delle essenze legnose non produttive;
 - costruzioni e manufatti di qualsiasi genere esistenti;
 - elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù;
 - viabilità e toponomastica;

- altri eventuali vincoli;
- f) analisi della consistenza fisica degli immobili compresi nel perimetro del Piano di recupero, comprendente fra l'altro:
- documentazione fotografica con indicazione dei punti di riferimento (prospetti esterni ed interni, principali spazi interni, particolari architettonici);
 - rilievo in scala 1:200 (pianta, prospetti, sezioni, coperture) con descrizione dei materiali, degli elementi costruttivi e delle tecniche;
 - ricostruzione interpretativa dello stato di fatto riferito alle epoche storiche più significative a rappresentare compiutamente le trasformazioni subite dal sistema edificato nel tempo, con particolare riferimento alla conformazione tipologica ed alle destinazioni d'uso delle unità immobiliari e delle superfici inedificate;
 - relazione storico-filologica e relativa documentazione delle fonti;
- g) planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1.000 indicante numerazione dei lotti, strade, piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici per sosta e parcheggio, ubicazione dei contenitori per rifiuti solidi, delle superfici per affissioni, delle fermate dei mezzi di trasporto pubblico, della segnaletica direzionale;
- h) elaborati di progetto (planimetrie di tutti i piani e della copertura, sezioni e prospetti in scala 1:200 di tutte le unità tipologiche comprese nel Piano di recupero) indicanti in particolare:
- distribuzione degli spazi interni;
 - identificazione delle unità immobiliari previste;
 - destinazione d'uso edilizia delle unità immobiliari;
 - dettagli costruttivi delle opere di sistemazione delle superfici inedificate;
 - disposizione delle aperture esterne ed interne;
 - demolizioni e componenti costruttivi di nuovo inserimento;
- i) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, bocche idranti antincendi, gas, fognatura, ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, approvati dalle aziende erogatrici dei servizi a rete, con relativa previsione di spesa;
- j) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa;
- k) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano;
- l) relazione illustrativa e relazione sulla previsione di spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione del piano;
- m) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno;
- n) dichiarazione del Sindaco attestante che il Piano Particolareggiato in questione ricade o meno:
- all'interno di zone dichiarate bellezze naturali ai sensi della legge 29/6/1939, n. 1497;
 - all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico forestale;
 - all'interno della zona territoriale omogenea A o in area d'interesse ambientale;
 - in area soggetta a consolidamento dell'abitato;

- in area dichiarata sismica.
 - o) altri nulla-osta ed autorizzazioni da organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici;
 - p) l'osservanza della regolamentazione comunale .
- VII. I Piani di recupero non comprendenti immobili soggetti a vincolo conservativo possono omettere gli elementi di cui alla lett. f) del precedente comma; può essere inoltre omesso l'elemento di cui alla lett. m) ove il Piano di recupero non preveda la realizzazione di nuovi fabbricati. I Piani di recupero di iniziativa pubblica possono inoltre omettere la dichiarazione di cui alla lett. n).
- VIII. La formazione del Piano di recupero può essere promossa per iniziativa privata dei proprietari rappresentanti, in base al consenso di almeno i tre quarti dei soggetti Interessati. Alla formazione dei piani di recupero di iniziativa privata si applicano le norme di cui ai comma IX, X e XI del precedente art. 31.
- IX. Nelle zone soggette a Piano di Recupero di cui ai Beni Culturali nn. B10 - B10bis - B11 -B54 i cui fabbricati sono sottoposti dalla presente Variante PRG a categoria d'intervento A.2.2, i PDR stessi potranno approfondire e specificare le categorie di intervento sulla base della propria documentazione di analisi, ai sensi della L. 5/8/1978 n.457, Titolo IV.
- X. (2) I Piani Particolareggiati che si vogliono rendere immediatamente attuativi tramite Denuncia di Inizio Attività devono comprendere tutti gli elaborati di progetto prescritti dalla legislazione vigente per il rilascio del permesso di costruire o titolo abilitativo equipollente.

ART. 33) PIANO PER L' EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

- I. Il Piano per l'edilizia economica e popolare ha la funzione di dare esecuzione alle previsioni del Piano Regolatore disponendo, con efficacia di Piano Particolareggiato, la definizione dettagliata dell'assetto urbanistico, l'acquisizione da parte del Comune e l'urbanizzazione di aree per nuovi insediamenti residenziali sufficienti a soddisfare non meno del 40% e non oltre il 70% del fabbisogno decennale di edilizia abitativa.
- II. Nelle parti di territorio comprese nel Piano per l'edilizia economica e popolare sono ammessi sugli edifici esistenti esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria ed ordinaria; sugli edifici soggetti a vincolo conservativo sono ammessi inoltre interventi di restauro scientifico e risanamento conservativo, riqualificazione e ricomposizione tipologica.
- III. Al sensi dell'art. 49, 2° comma, della L.R. 7/12/1978, n. 47 e della legge 18/4/1962, n. 167, gli elementi costitutivi del Piano per l'edilizia economica e popolare all'atto della sua formazione sono i seguenti:
- a) planimetria in scala non inferiore a 1:10.000 del Piano Regolatore con l'individuazione delle zone destinate alla edilizia economica e popolare;

- b) planimetria in scala non inferiore a 1:2.000, disegnata sulla mappa catastale e contenente i seguenti elementi:
 - la rete stradale e la delimitazione degli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico, nonché ad edifici pubblici o di culto;
 - la suddivisione in lotti delle aree, con l'indicazione della tipologia edilizia e, ove del caso, l'ubicazione e la volumetria dei singoli edifici;
 - la profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione serva ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future.
 - c) elenchi catastali delle proprietà comprese nel piano;
 - d) compendio delle norme urbanistiche edilizie per la buona esecuzione del Piano;
 - e) relazione illustrativa e relazione sulle previsioni della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del Piano;
 - f) criteri e priorità per l'assegnazione delle aree ai diversi soggetti ai sensi dell'art. 35 della legge 22/10/1971, n. 865.
- IV. Preventivamente alla sua attuazione, in riferimento al Programma Pluriennale di Attuazione di cui all'art. 38 della legge 22/10/1971, n. 865, la pianificazione di ciascun insediamento compreso nel Piano per l'edilizia economica e popolare dovrà essere specificata e sviluppata con contenuti ed elementi costitutivi identici a quelli richiesti dall'art. 31 per il Piano Particolareggiato e dall'art. 32 per il Piano di recupero, secondo si tratti di nuove edificazioni o di recupero di edilizia esistente.
Tali specificazioni saranno apportate mediante varianti al Piano per l'edilizia economica e popolare ai sensi dell'art. 34 della citata legge 22/10/1971, n. 865.
- V. La perimetrazione delle aree comprese nel Piano per l'edilizia economica e popolare ha funzione di vincolo e di salvaguardia, non di prescrizione esecutiva sulla conformazione dell'insediamento; l'individuazione dettagliata delle aree effettivamente necessarie alla realizzazione dell'insediamento, all'interno di quelle perimetrate dal Piano per l'edilizia economica e popolare, compete alle specificazioni progettuali di cui al precedente comma e/o agli atti relativi al procedimento espropriativo.

ART. 34) PIANO DELLE AREE DESTINATE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

- I. Il Piano delle aree destinate ad insediamenti produttivi ha la funzione di dare esecuzione alle previsioni del Piano Regolatore disponendo, con efficacia di Piano Particolareggiato, la definizione dettagliata dell'assetto urbanistico, l'acquisizione da parte del Comune e l'urbanizzazione di aree per gli insediamenti destinati a funzioni di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale, turistico e agroindustriale.

- II. Al Piano delle aree destinate ad insediamenti produttivi si applicano le medesime norme disposte o richiamate per il Piano dell'edilizia economica e popolare dal precedente art. 33, ad eccezione delle varianti di specificazione ai sensi dell'art. 34 della legge 22/10/1971, n. 865.

ART. 35) PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE O INTERAZIENDALE

- I. Il Piano di sviluppo (inter)aziendale di cui all'art. 40 della L.R. 7/12/1978, n. 47, redatto in conformità agli "Indirizzi per la regolamentazione degli interventi urbanistici ed edilizi nelle zone agricole" emanati con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 1/79 del 8/5/1986, stabilisce in funzione delle reali necessità produttive aziendali la qualità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari al loro sviluppo.
- II. Il Piano di sviluppo (inter)aziendale può essere formato esclusivamente da imprenditori agricoli a titolo principale, come definiti dagli artt. 12 e 13 della legge 9/5/1975, n. 153 e dalla L.R. 5/5/1977, n. 18.
- III. Il Piano di sviluppo (inter)aziendale ha validità massima di sei anni. Decorso il termine di validità il Piano di sviluppo (inter)aziendale decade per le parti non realizzate e qualunque richiesta di concessione edilizia per opere previste nel Piano decaduto è subordinata all'approvazione di un nuovo Piano. L'attuazione delle opere previste dal Piano di sviluppo (inter)aziendale potrà avvenire per stralci attuativi, a condizione che questi possiedano intrinseca complementarietà o autonoma funzionalità nell'ambito degli obiettivi del Piano di sviluppo (inter)aziendale.
- IV. Il Piano di sviluppo (inter)aziendale deve contenere i seguenti elementi:
- a) documentazione sulla qualifica del richiedente, sulla proprietà coinvolta nel piano, sulla ragione sociale e sulla forma di conduzione dell'azienda;
 - b) individuazione planimetrica del fondo di pertinenza in scala 1:25.000;
 - c) planimetria, elenchi e certificati catastali di tutti gli immobili facenti parte dell'azienda, nonché documentazione sulle eventuali servitù prediali in scala 1:1.000 o 1:2.000;
 - d) planimetria dello stato di fatto in scala 1:500 con indicazione dei fabbricati esistenti, questi devono essere individuati con quote planimetriche generali, quote delle altezze e destinazioni d'uso degli edifici;
 - e) dimostrazione della reale disponibilità, nei tempi utili, dei terreni che si intendono acquisire o con i quali si intende ampliare la superficie agricola qualora gli interventi richiesti siano dimensionati e/o giustificabili in prospettiva del potenziamento aziendale;
 - f) descrizione degli indirizzi colturali e produttivi della azienda, con l'indicazione del riparto colturale per i singoli appezzamenti e delle infrastrutture tecniche e di servizio all'azienda agricola;

- g) descrizione della consistenza occupazionale, con indicazione dettagliata delle qualifiche degli occupati già residenti sui fondi;
 - h) relazione sull'attività dell'azienda con indicazione dettagliata delle produzioni e della loro valorizzazione e destinazione economica;
 - i) programma di ristrutturazione e di sviluppo aziendale, con indicazione delle scelte colturali e produttive, delle previsioni occupazionali, delle linee di commercializzazione dei prodotti, delle soluzioni tecniche adottate, delle opere necessarie ed una dettagliata analisi delle prospettive tecnico economiche dell'assetto organizzativo e produttivo che si propone rapportato alle caratteristiche aziendali;
 - j) progetto edilizio delle opere necessarie in scala non inferiore a 1:500 comprendente descrizioni, dimensioni e destinazione d'uso di tutti i fabbricati esistenti, di quelli da sottoporre ad operazioni di ripristino e di ristrutturazione, di quelli da demolire e di quelli da costruire, nonché descrizione, dimensione e destinazione d'uso degli spazi inedificati di pertinenza, rilievo delle infrastrutture, dei canali, delle alberature e di ogni altro elemento connotativo delle zone di intervento;
 - k) programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per i quali si richiede la concessione edilizia;
 - l) programma degli investimenti e piano dei finanziamenti eventualmente disponibili;
 - m) atto bilaterale per la trascrizione dei vincoli di inedificabilità alla Conservatoria degli atti immobiliari nei casi in cui siano state concentrate possibilità edificatorie derivanti da appezzamenti aziendali disgiunti, nonché nei casi specificatamente previsti dalle presenti Norme;
 - n) dichiarazione impegnativa, che precisi:
 - durata del Piano di sviluppo (inter)aziendale, di norma non superiore a sei anni, fatta eccezione per casi di particolare complessità e rilevanza edilizio-urbanistica e/o socio-economica;
 - tempi e modi di attuazione del piano e, nel caso di previsione di interventi infrastrutturali ed edilizi, programma di richiesta delle relative concessioni;
 - eventuali congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi stabiliti;
 - piano di smaltimento e/o trattamento dei fattori inquinanti se ed in quanto presenti predisposti ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.
- V. Ove la formazione del Piano di sviluppo (inter)aziendale sia accompagnata o seguita dalla formazione di Piano Particolareggiato, i contenuti della dichiarazione impegnativa di cui alla precedente lett. n) concorrono al contenuto della convenzione di cui all'art. 31, VI comma, lett. a).

ART. 36) PIANO DI ORGANIZZAZIONE URBANA

(Articolo sostituito - modifica apportata dalla relazione di controdeduzione allegata alla del. del C. C. n. 39 del 12-6-1997)

I P.O.U. vengono redatti dal Comune per le aree appositamente individuate nel PRG alla scala 1:5000 in vigore, ad integrazione del Regolamento Edilizio e con funzioni prevalenti di impostazione dei criteri normativo-progettuali dei P.P. di iniziativa pubblica o privata.

In particolare essi dettano prescrizioni in materia di ornato e più in generale su tutto quanto costituisce materia di R.E. per le aree pubbliche e per quelle private, oltrechè indirizzi progettuali di carattere urbanistico ed edilizio i quali costituiranno le preliminari linee guida da seguire in sede di formazione dei successivi Piani Particolareggiati.

Essi sono approvati dal Consiglio Comunale sentiti preliminarmente gli organi consultivi obbligatori e dovranno seguire l'iter procedurale appositamente definito per l'approvazione del Regolamento Edilizio.

Essi si comporranno di quattro elaborazioni:

- planimetria 1:1000 dei criteri normativi che dovranno formare il P.P.
- planimetria 1:1000 degli indirizzi compositivi che dovranno orientare il P.P.
- visualizzazione e profili che dovranno inquadrare le modificazioni nel contesto urbano;
- le normative e gli indirizzi individuati.

ART. 37) PIANO DI ORGANIZZAZIONE URBANA

SOPPRESSO e sostituito dal nuovo testo che viene collocato quale art. 36

ART. 38) PIANI INTEGRATI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA E/O PRIVATA

Articolo soppresso in accoglimento delle osservazioni dell'Amm.ne Prov.le con parere N. 4/96 - Vedi relazione di controdeduzioni pag. 6 - Del. C.C. 39 del 12-6-1997

ART. 39) PIANO DI RIASSETTO DEL PAESAGGIO (PRP)

(Nuovo Testo Approvato Con Del.C.C.39 Del 12-6-1997)

- I. L'ambito incluso entro il perimetro della collina sottoposta a Piano di Riassetto del Paesaggio è sottoposto alla specifica disciplina particolareggiata che costituisce parte integrante del presente articolo.

- II. La specifica disciplina particolareggiata vale unicamente per la porzione collinare sud-occidentale di Maranello inclusa entro l'ambito soggetto a politiche di riqualificazione del paesaggio (PRP) che per semplicità espositiva si manterrà come abbreviazione.
- III. La presente struttura normativa si fonda sulla compresenza di una normativa generale di zona e una più puntuale riferita ad ambiti, elementi singolari o lineari che contraddistinguono l'identità del territorio incluso entro il perimetro di P.R.P., identificato nel P.R.G. in vigore.
- IV. Le norme di diverso tipo sono tra loro interconnesse e devono essere applicate sovrapponendone gli effetti.
- V. Oltre allo schema strutturale in scala 1:5000, raffigurato su CTR-E.R., costituiscono cartografie di riferimento, tutte su base CTR 1:5000, per l'applicazione della presente normativa:
 - la tav. 4): "Morfologia e rete scolante di superficie" per quanto attiene l'individuazione dei terrazzamenti, degli orli di scarpata e del reticolo idrografico minore;
 - la tav. 6): "Carta delle acclività" limitatamente ai terreni che superano la pendenza del 35%;
 - la tav. 7): "Carta della stabilità", allo scopo di individuare l'equilibrio dei versanti;
 - la tav. 8): "Uso reale del suolo", per l'individuazione dei boschi, delle macchie e delle colture tipiche esistenti;
 - la tav. 9): degli ambienti pedologici, per le indicazioni sulle pratiche colturali consigliate;
 - la tav. 15): "Degli elementi paesistici di pregio", limitatamente a quelli citati espressamente nella presente normativa.
- VI. Tutto quanto precisato nel presente disciplinare particolareggiato e limitatamente all'ambito di PRP, sostituisce eventuali prescrizioni contenute nelle N.T.A. di P.R.G. che dispongono diversamente.
- VII. Per tutto quanto non regolato dalla specifica disciplina particolareggiata vige il sistema prescrittivo contenuto negli strumenti e nei Regolamenti operanti nel Comune.
- VIII. Resta inteso che norme sovracomunali che dovessero diversamente disciplinare, anche nel tempo, parte della materia trattata dalla presente normativa, prevarranno su quelle contenute nel presente disciplinare.
- IX. Gli elaborati grafici di riferimento per le presenti norme sono tutti quelli citati espressamente dal presente dispositivo.
- X. La presente disciplina si applica ad un ambito in continua evoluzione naturale a seguito dell'elevata vulnerabilità dei versanti e di uno sfruttamento agronomico normalmente "poco sensibile" alle limitazioni imposte delle risorse fisiche componenti il sistema.
- XI. Nonostante il tentativo di normare un corretto e compatibile utilizzo di questo ambito non è improbabile che, nel tempo, terreni ora classificati come propensi al dissesto si trasformino in terreni effettivamente dissestati, in frana, o altro ancora.
- XII. Qualora, nel tempo, ciò si determinasse e l'assetto di parte del suolo degradasse rispetto alle rilevazioni effettuate dal presente piano, automaticamente lo stesso sarà ricompreso nella classe più appropriata alla sua reale configurazione del momento e, conseguentemente varranno, per esso, le specifiche norme di riferimento.

CAPO III **INTERVENTI DIRETTI**

ART. 40) INTERVENTI AMMESSI SULLE COSTRUZIONI ESISTENTI ENTRO LE AREE DELIMITATE PER L'INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

- I. Nell'ambito delle aree delimitate dalla Variante Generale al P.R.G. per l'intervento urbanistico preventivo e prima dell'approvazione di quest'ultima, ad eccezione dei Piani di Sviluppo aziendale e interaziendale, nel caso di edifici la cui destinazione d'uso risulti conforme alle norme di zona, o che tale divenga in seguito agli interventi proposti, sono ammessi interventi, per singole autorizzazioni, di manutenzione ordinaria e straordinaria ed al solo fine dell'esecuzione di opere di adeguamento igienico-statico e tecnologico.

ART. 40 BIS) PIANO DI INTERVENTO COORDINATO

(1) comma aggiunto con Del. C.C. n. 39 del 12.6.97)

- I. Il Piano di intervento coordinato si attua esclusivamente all'interno di tessuti edilizi esistenti, in particolare nelle zone omogenee sottoposte prevalentemente ad intervento edilizio diretto, ogni qualvolta la P.A., per motivate ragioni urbanistiche, abbia la necessità di subordinare l'attuazione dei singoli interventi diretti a:
 - particolari esigenze di integrazione urbana con altri interventi diretti posti nelle immediate adiacenze;
 - particolari esigenze di integrazione con l'attuazione di opere pubbliche;
 - particolari esigenze di integrazione e coordinamento di programmi di arredo urbano, piani del colore, ecc.;
 - particolari altre esigenze urbanistiche non contemplate nel presente articolo.
- II. Tale strumento ha lo scopo di programmare l'attuazione integrata dalle previsioni formulate dal P.R.G. per le zone omogenee incluse nel perimetro d'intervento indicato dalla Pubblica Amministrazione, con le specifiche programmazioni insistenti sull'area di interesse.
- III. La documentazione necessaria alla predisposizione del Piano di coordinamento è assimilabile per analogia a quella prescritta per i Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e/o privata, limitatamente agli elaborati strettamente necessari ad illustrare i contenuti progettuali in modo esauriente.
- IV. In considerazione delle singolarità dei singoli casi che potranno manifestarsi, sarà compito della Pubblica Amministrazione stabilire, volta per volta, l'esatta articolazione degli elaborati richiesti.
- V. (1) Le previsioni rappresentate nel Piano di Intervento Coordinato che ha ricevuto l'assenso dell'U.T.C. sentito il parere della Commissione Edilizia divengono vincolanti ai fini del rilascio delle concessioni edilizie, salvo varianti che potranno essere preventivamente presentate e dovranno essere comprese in apposita convenzione da considerarsi parte integrante della concessione edilizia.

ART. 41) INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

- I. Gli interventi edilizi diretti si applicano in attuazione degli interventi urbanistici preventivi di cui al precedente capo ovvero, ove ciò sia previsto dalle presenti Norme, in attuazione diretta delle previsioni della V.G. al P.R.G.
- II. Gli interventi edilizi diretti sono quelli individuati agli artt. 27, 28, 29 e 30 della L.R. 7/12/1978, n. 47 e successive modificazioni, e si esercitano attraverso:
 - concessione onerosa
 - concessione convenzionata
 - concessione gratuita
 - autorizzazione edilizia.
- III. Essi si applicano in conformità a quanto previsto agli articoli richiamati al precedente comma e secondo quanto previsto ai successivi articoli delle presente Norme concernenti la specifica disciplina.
- IV. Per gli interventi di cui al l'art. 7 L. n. 94/82, così come puntualizzati agli artt. 42 e 43 della L.R. 7/12/1978, n. 47, e successive modificazioni, l'intervento edilizio diretto, ai sensi del punto c) del primo comma dell'art. 9 della legge 28/1/1977, n. 10 e del primo comma dell'art. 48 della legge 5/8/1978, n. 457, si esercita attraverso l'autorizzazione del Sindaco.
- V. Nelle zone agricole, in conformità a quanto indicato all'art. 93, è previsto l'utilizzo dell'atto unilaterale d'obbligo per la trascrizione dei vincoli di inedificabilità alla Conservazione degli atti immobiliari.
- VI. Al di fuori del perimetro dei centri abitati le concessioni che comportino l'apertura di nuovi accessi su Strade Provinciali e su Strade Statali, non possono essere rilasciate senza il preventivo nullaosta delle Amministrazioni interessate alla gestione delle strade suddette.
- VII. Le concessioni ricadenti in aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30/12/1923 n. 3267 ed a vincolo paesistico ai sensi della legge 29/6/1939 n. 1497, non possono essere rilasciate senza il preventivo nullaosta della Regione o di organo da essa delegato, ai sensi del 411 comma dell'art. 69 e dell'art. 82 del D.P.R. 24/7/1967 n. 616.
- VIII. In particolare, ai sensi dell'art. 34 della L.R.G. 7/12/1978, n.47 e successive modificazioni, le autorizzazioni di cui agli artt. 7 e 9, ultimo comma, del D.P.R. 30/12/1923 n. 3267, sono rilasciate dall'Ufficio Provinciale competente, ai sensi dell' art. 10 del1a L. R. 1 /8/1978, n. 26, le autorizzazioni di cui all' art. 7 della legge 29/6/1939, n. 1497, sono rilasciate dal Sindaco.
- IX. Le concessioni relative ad immobili vincolati ai sensi della legge 1/6/1939, n. 1089, fino al 31/12/1979, secondo quanto prevede l'art. 48 del D.P.R. 24/7/1977 n. 616, non possono essere rilasciate senza l'autorizzazione della Sovrintendenza ai Monumenti.
- X. L'applicazione degli interventi urbanistici preventivi e degli interventi edilizi diretti all'interno delle diverse zone agricole è definita in modo specifico dall' art. 93 delle presenti Norme.

ART. 42) CONCESSIONI

- I. Chiunque intenda, nell'ambito del territorio comunale, eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione o di qualsiasi opera che comporti una modificazione del territorio, ad eccezione degli interventi consistenti nella normale coltivazione agricola del territorio e nella manutenzione ordinaria e di consolidamento degli immobili, deve richiedere apposita concessione al Sindaco.
- II. Ai sensi degli artt. 27, 28, 29 e 30 della L.R. 7/12/1978, n. 47 e successive modificazioni, tale concessione può essere:
 - a) onerosa
 - b) convenzionata
 - c) gratuita
 Nel] 'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
- III. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno, il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile od usabile, ai sensi del successivo art. 50 delle presenti Norme, non può essere superiore a tre anni e può essere prorogato con provvedimento motivato solo per il sopravvenire di fatti estranei alla volontà del concessionario durante l'esecuzione dei lavori.
Un periodo più lungo per la ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare e delle sue particolarità tecnico costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
- IV. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; nel caso di mancata ultimazione entro il termine, la nuova concessione concerne la parte non ultimata.
- V. La concessione decade se entro 15 mesi dal rilascio non sono stati eseguiti i lavori fino alla costruzione del solaio del piano terra o di altre opere, indicate nella concessione stessa, per costruzioni di particolari caratteristiche e per gli interventi sull'edilizia esistente.
- VI. Il titolare della concessione deve notificare al Comune con lettera raccomandata l'inizio delle opere di attivazione del cantiere.

ART.43) CONCESSIONE ONEROSA

- I. Nei casi in cui il proprietario non abbia optato per l'ipotesi di cui agli artt. 7 e 9 punto b) della legge 28/1/1977 n. 10, la concessione, in conformità dell'art. 28 della L.R. 7/12/1978 n. 47 e successive modificazioni, deve prevedere, fra l'altro:
 - 1) la quota di contributo commisurata al costo di costruzione determinato ai sensi dell'art. 6 della legge 28/1/1977 n. 10, fatto salvo il disposto dell'art. 10 della stessa legge;

- 2) gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate o da realizzare a cura del Comune, in proporzione al volume ed alla superficie edificabile, determinati ai sensi dell'art. 5 della legge 28/1/1977 n.10 ai sensi dell'art. 31 della L.R. 47/78, ovvero qualora dette spese vengano coperte tutte od in parte attraverso la diretta esecuzione delle opere, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune;
- 3) la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ove richiesta e nei modi previsti dalla presente Variante Generale al P.R.G. ed ove ciò non sia avvenuto in forza degli interventi urbanistici preventivi;
- 4) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- 5) l'obbligo di mantenere la destinazione d'uso nel rispetto delle norme del Piano Regolatore in relazione alle disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 10 della legge 28/1/1977 n. 10;
- 6) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo.
Il Consiglio Comunale, per opere di particolare o di rilevante interesse, può disporre che la concessione venga subordinata anche alla stipula di una convenzione o atto unilaterale di obbligo, che oltre a contenere le condizioni di cui al precedente comma, devono essere pure trascritte.

II. Gli interventi edilizi sottoponibili a concessione, nonché le modalità e procedure necessarie per l'ottenimento sono contenute nel Regolamento Edilizio comunale.

ART. 44) CONCESSIONE CONVENZIONATA

- I. La concessione convenzionata si applica nei casi di cui agli artt. 7 e 9 punto b) della legge 28/1/1977 n. 10. In tal caso la concessione deve prevedere gli elementi di cui ai punti 2), 3), 4), 5), 6), individuati dal precedente art. 43.
- II. La concessione è subordinata alla stipula di una convenzione o un atto unilaterale di obbligo che deve prevedere, sulla base ed in conformità alla convenzione tipo stabilita dalla Regione ai sensi dell'art. 8 della legge 28/1/1977 n. 10, ed ai sensi di quanto previsto dall'art. 29 della L.R. 7/12/1978 n.47 e successive modificazioni:
 - 1) gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate o da realizzare a cura del Comune, in proporzione al volume o alla superficie edificabile, determinati ai sensi dell'art. 5 della legge 28/1/1977, n. 10, e ai sensi dell'art. 31 della L. R - 7/12/1978 n. 47 e successive modificazioni, ovvero qualora dette spese vengano coperte tutte o in parte attraverso la diretta esecuzione delle opere, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune;

- 2) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- 3) l'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso previste dalla convenzione;
- 4) i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione degli alloggi o delle altre opere edilizie realizzate, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 7/12/1978 n. 47 e successive modificazioni;
- 5) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione. Viene comunque fatto salvo quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 32 della legge 5/8/1978 n. 457.

ART. 45) CONCESSIONE GRATUITA

- I. Nelle ipotesi di cui all'art.9 della legge 28/1/1977 n. 10 la concessione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte dei Comuni dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione degli interventi oggetto della concessione, eccettuati i casi di cui al primo comma, lettera a), del citato articolo n. 9. La concessione deve prevedere fra l'altro:
 - 1) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
 - 2) l'obbligo di rispettare le destinazioni d'uso nei casi di cui alle lettere a) , b) e d) dell' art. 9 della legge 28/1/1977 n. 10, comunque nel rispetto di quanto disposto nell'ultimo comma dell'art. 10 della citata legge;
 - 3) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo.
- II. Il Consiglio Comunale, per opere di particolare o rilevante interesse, può disporre che la concessione venga subordinata anche alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, i quali, oltre a contenere le condizioni di cui al precedente comma, devono essere pure trascritti come di rito.

ART. 46) AUTORIZZAZIONE DEL SINDACO

- I. Le trasformazioni edilizie comprese all'interno della categoria degli interventi di manutenzione ordinaria, limitatamente agli immobili di valore storico-culturale, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 7 della legge n. 94 del 1982, fatte salve le limitazioni particolari previste nel caso di beni storico-culturali, sono soggette preventivamente all'autorizzazione del Sindaco.
- II. Gli oggetti sottoponibili ad autorizzazione, nonché le modalità e procedure necessarie per l'ottenimento, sono contenute nel Regolamento Edilizio comunale.

ART. 47) COMUNICAZIONE AL SINDACO

- I. Sono sottoposte allo strumento della comunicazione al Sindaco tutte le opere edili non soggette ad autorizzazione, in particolare quelle rientranti all'interno della manutenzione ordinaria, limitatamente agli edifici privi di valore storico-culturale, nonché a quelle comprese all'interno della categoria delle opere interne, di cui all'art. 26 della legge n. 47/85. Per l'individuazione di tali interventi si rinvia ai contenuti del Regolamento Edilizio Comunale.

ART. 48) DESTINAZIONE D'USO.

(articolo modificato con delibera di G.P. n. 152 del 17.04.01)

(articolo modificato con delibera di G.P. n. 386 del 01.10.01)

- I. Le destinazioni d'uso dei suoli e di ciascuna unità immobiliare dei fabbricati, deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto e negli interventi urbanistici preventivi e deve essere conforme alle prescrizioni delle presenti norme.
- II. Ove si presenti la necessità di erigere od organizzare insediamenti con destinazioni non previste dalle presenti norme, il Comune procede per analogia, assimilando le suddette destinazioni a quelle previste dalla normativa della variante generale al PRG aventi analoghi effetti sul territorio, sul traffico e sulla domanda di servizi.
- III. La destinazione d'uso di una unità immobiliare esistente deve essere desunta esclusivamente dal più recente provvedimento di licenza, concessione, autorizzazione edilizia, o altro titolo abilitativo. Ove nessuno di tali atti sia stato rilasciato o nessuno di essi indichi univocamente la destinazione, potrà essere assunta la classificazione catastale attribuita all'atto dell'accatastamento dell'unità immobiliare; in assenza di questa e limitatamente ad immobili legittimamente esistenti, la destinazione edilizia è assunta in corrispondenza alla situazione fattuale.
- IV. Ai sensi del combinato disposto dell'art. 2 della L.R. n. 46/1988 come modificato dall'art. 16 della LR n. 06/1995 e delle presenti norme, è considerato mutamento di destinazione d'uso, anche in assenza di trasformazioni fisiche, il passaggio dall'una all'altra delle seguenti categorie o sottocategorie:
- a) funzione abitativa;
 - b1) funzione direzionale, finanziaria, assicurativa, di credito;
 - b2) funzione commerciale fino a mq. 250 di superficie di vendita, pubblici esercizi e artigianato di servizio; attività produttive di tipo manifatturiero solamente di tipo laboratoriale;
 - b3) funzioni di servizio, comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private; studi professionali;
 - b4) funzione commerciale oltre i mq. 250 di superficie di vendita, articolata nelle sottocategorie individuate dalla normativa specifica;
 - c) funzioni produttive di tipo manifatturiero, ad eccezione di quelle di cui alla lettera b2) compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo; commercio all'ingrosso;
 - d) funzioni agricole, comprese quelle abitative degli imprenditori agricoli a titolo principale;
 - e) funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo

- V. Qualsiasi mutamento della destinazione d'uso, è ammesso purché compatibile con le prescrizioni di zona, ed è subordinato al rilascio di specifico titolo abilitativo (autorizzazione ove non comporti trasformazioni edilizie dei locali).
- VI. Il mutamento di destinazione d'uso, connesso o meno, a trasformazioni fisiche, che comporti aumento del carico urbanistico è subordinato al contemporaneo ed integrale reperimento degli standards urbanistici di cui al capo II delle presenti norme.
- VII. Il passaggio d'uso all'interno delle attività complementari alla residenza di cui all'art. 70 comma II lettere a), b), c) e d) si configura come mutamento di destinazione d'uso (con o senza opere) soggetto al solo reperimento degli standards urbanistici ed è ammesso anche nel caso la Su esistente sia in eccesso rispetto all'indice di zona, ove si intervenga su edifici regolarmente legittimati.
- VIII. Si ha mutamento di destinazione d'uso quando si modifica l'uso in atto dell'unità immobiliare per più del trenta per cento della superficie utile dell'unità stessa o per più di trenta mq.; nei casi di modifica d'uso dell'unità immobiliare relativi alle suddette quantità, non è ammesso l'uso di tali quantità né il trasferimento di ogni loro diritto reale, disgiuntamente o autonomamente rispetto l'unità immobiliare di appartenenza.
- IX. Il cambio di funzione all'interno della stessa categoria o sottocategoria di cui al precedente comma IV, è da considerarsi mutamento d'uso, soggetto a rilascio di titolo abilitativo anche ove avvenga senza trasformazioni fisiche: in questi casi dovrà essere unicamente dimostrato il soddisfacimento delle dotazioni minime di parcheggi di pertinenza di cui all'art. 16 delle presenti NTA e provveduto al versamento dell'eventuale conguaglio di cui al successivo comma X.
- X. Il titolo abilitativo previsto ai precedenti commi è rilasciato previo versamento del conguaglio tra gli oneri previsti nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso già esistente e quelli per la destinazione d'uso autorizzata, se questi sono maggiori.
- XI. La domanda di autorizzazione o concessione edilizia deve essere corredata da una dichiarazione, con gli effetti di cui all'art. 481 del codice penale, nella quale un professionista abilitato alla progettazione asseveri che il mutamento di destinazione d'uso è conforme a quanto stabilito dagli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti.
- XII. In tutti i casi di mutamenti di destinazione d'uso e mutamenti d'uso degli immobili, anche non connessi a trasformazioni fisiche, l'interessato è tenuto a chiedere al Comune il certificato di abitabilità/agibilità, previa presentazione al Catasto dei fabbricati della denuncia della variazione d'uso.

CAPO IV

AGGIORNAMENTO IN MAPPA ED USO DEGLI EDIFICI

ART. 49) AGGIORNAMENTO DELLA CARTOGRAFIA DEL TERRITORIO COMUNALE

- I. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservata una copia ufficiale della cartografia dello stato di fatto del territorio comunale alla data di adozione del P.R.G./V., che viene aggiornata a cura di detto Ufficio, sulla base di tutti gli interventi realizzati sul patrimonio edilizio.
- II. All'atto della richiesta di concessione, il progettista deve obbligatoriamente indicare su copia della suddetta cartografia, le opere progettate, ed indicare la Superficie Fondiaria o, nel caso di edifici agricoli, le superfici aziendali di pertinenza.
- III. All'atto del rilascio della concessione, gli edifici e le aree cui questa si riferisce, dovranno opportunamente essere individuati, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, sulla carta ufficiale dello stato di fatto.
- IV. La cartografia sopra richiamata consente di rifiutare il rilascio della concessione qualora si riferisca a costruzioni i cui indici urbanistici siano computati su aree già utilizzate con precedenti fabbricati.

ART. 50) ABITABILITA' ED USABILITA'

- I. Nessuna nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni e le ristrutturazioni di edifici preesistenti, può essere abitata od usata senza autorizzazione del Sindaco, rilasciata ai sensi dell'art. 50 della legge Regionale 7/12/1978 n. 47 e' successive modificazioni.
- II. Circa l'individuazione dei requisiti necessari per l'ottenimento di tale strumento si rinvia alle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale.

ART. 51) UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI DELLE UNITA' DI INTERVENTO

- I. Dalla data di adozione della presente Variante Generale al P.R.G., l'utilizzazione totale degli indici fondiari corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni richiesta successiva di

altre concessioni di costruzione sulle stesse superfici; indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

- II. La superficie minima di intervento, nei casi in cui essa è fissata dalle presenti Norme, può essere costituita anche da più proprietà; in tal caso l'autorizzazione al Piano Particolareggiato di iniziativa privata o la concessione edilizia, saranno subordinate alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trasciversi alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.
- III. Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra la superficie utile delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita non deve superare gli indici che competono, secondo le presenti Norme, alla zona oggetto dell'intervento.

CAPO V **VARIANTI AI PIANO REGOLATORE**

ART. 52) VARIANTI SOGGETTE ALL'APPROVAZIONE REGIONALE

- I. Sono adottati dal Consiglio Comunale e rimessi all'approvazione regionale, ai sensi dell'art. 15 della Legge n. 47/78 le varianti parziali che comportano:
 - modificazione ai perimetri od alla destinazione delle zone territoriali omogenee A, B, C, D, E, F, G;
 - modificazione del dimensionamento, consistente nell'alterazione della capacità insediativa complessivamente computata per ciascuna zona territoriale omogenea ai sensi dell'art. 35, 7° comma, della L.R. 7/12/1978 n. 47, ovvero nel decremento della dotazione di aree per servizi e spazi pubblici di cui all'art. 13, 2° comma, n. 5 della medesima Legge Regionale, distintamente attribuita dal Piano Regolatore a ciascuna zona territorialmente omogenea;
 - modificazioni alla normativa sulla zona agricola (zona territoriale omogenea E).

- II. In base alle disposizioni della L.R. n. 46/1988, sono peraltro considerate Varianti Parziali al P.R.G. di approvazione regionale, le modifiche di strumenti urbanistici attuativi che comportino:
 - a) mutamenti sostanziali delle perimetrazioni delle zone e delle aree;
 - b) sostanziali mutamenti nella distribuzione delle destinazioni d'uso ammesse che incidono sull'entità delle stesse, ove tale distribuzione sia prescritta dalle N.T.A. di P.R.G.;
 - c) considerevoli riduzioni di spazi pubblici facenti parte della dotazione di standards a servizi;
 - d) incrementi delle quantità edificatorie previste nel comparto, superiori al 5% della S.U. ammessa.

ART. 53) VARIANTI DI APPROVAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

- I. Sono approvate dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 15, 4° comma, della L.R. 7/12/1978 n. 47 e le varianti al Piano Regolatore che si rendono necessarie:
 - per la realizzazione di qualsiasi opera pubblica di interesse comunale qualora nel Piano Regolatore non vi siano previsioni specifiche o le stesse non risultino quantitativamente o funzionalmente sufficienti;
 - per la realizzazione di programmi di edilizia residenziale in attuazione di leggi di finanziamento statali o regionali;
 - per la previsione di nuove aree edificatorie che incidano limitatamente sul dimensionamento globale e che siano state disciplinate negli atti normativi e di indirizzo politico amministrativo del piano territoriale regionale ed infraregionale;

- per le modifiche alla normativa di Piano Regolatore che non incidano sul dimensionamento e non modifichino le destinazioni di zona o non riguardino la normativa sulla zona agricola.
- II. Sono comprese fra le Varianti di cui al precedente comma:
- le specificazioni alla disciplina del Piano Regolatore di cui all'art.2, 1° comma, che rientrino nella casistica del 1° comma del presente articolo.
- III. Sono inoltre approvate dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 15, 5° comma della L.R. 7/12/1978, n. 47, le varianti al Piano Regolatore consistenti nella scelta delle aree occorrenti per la costruzione di opere pubbliche comprese in programmi di opere pubbliche comprese in programmi dello Stato, della Regione o della Provincia, quando non vi siano previsioni specifiche o le stesse non risultino sufficienti.
- IV. Sulla base delle nuove prescrizioni contenute nella L.R.n. 46/88, è di competenza del Consiglio Comunale l'approvazione delle modificazioni a strumenti urbanistici di attuazione limitate a:
- 1) rettifiche di modesta entità delle perimetrazioni delle zone e delle aree;
 - 2) modifiche del sistema delle destinazioni d'uso, che non incidano sull'entità delle stesse, ove questa sia prescritta;
 - 3) riduzioni della dotazione di spazi pubblici o per attività collettive;
 - 4) incrementi non superiori al 5% delle quantità edificatorie;
- pur nel rispetto dell'iter procedurale previsto dalla legge stessa.

ART. 54) REVISIONI PERIODICHE DELLA DISCIPLINA DI PIANO REGOLATORE

- I. Il Piano Regolatore è sottoposto a revisione generale con cadenza decennale e comunque per l'adeguamento alle sopravvenienti determinazioni di piani territoriali sovraordinati.
- II. Revisioni parziali approvate ai sensi dell'art. 15, commi 3, 4, e 5, della L.R. 7/12/1978 n. 47, sono di norma effettuate a cadenza biennale, con finalità di sviluppo, affinamento e specificazione della disciplina urbanistica, nonché per il suo coordinato adeguamento alle nuove esigenze sopravvenute.

ART. 55) RILEVAZIONI DI ERRORI MATERIALI NEGLI STRUMENTI DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

- I. La rilevanza di palesi errori materiali, imputabili ad omissioni, nonché valutazioni di rilievo e censimento delle attività insediate errate, se accuratamente documentate, potranno essere

oggetto di richiesta di Variante da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale - se ricadenti nei casi di cui al 4° comma art.15 L.R.23/80 o all'approvazione Regionale.

TITOLO III
DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI FISICHE E DELL'USO

CAPO I

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

ART. 56) URBANIZZAZIONE

- I. L'urbanizzazione consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere tese a conferire ad una porzione di territorio i caratteri indispensabili per l'insediamento di funzioni urbane e ad integrarla al sistema insediativo circostante.
- II. Tali opere sono classificate dall'art. 31 della L.R. 7/12/78 n 47, in:
- a) urbanizzazioni primarie, comprendenti:
- le strade e gli spazi di sosta e parcheggio;
 - le fognature e gli impianti di depurazione;
 - il sistema di distribuzione dell'acqua;
 - il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
 - la pubblica illuminazione;
 - spazi di verde attrezzato;
- sono altresì opere di urbanizzazione primaria gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento.
- b) urbanizzazioni secondarie, comprendenti:
- gli asili nido e le scuole materne;
 - le scuole dell'obbligo;
 - i mercati di quartiere;
 - le delegazioni comunali;
 - le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
 - i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
 - gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
 - i parcheggi pubblici, ivi comprese strutture in elevazione per parcheggi di uso pubblico a pagamento;
- c) urbanizzazioni generali, comprendenti:
- allacciamenti ai pubblici servizi;
 - infrastrutture indotte a carattere generale.
- III. L'urbanizzazione è ammessa sulle parti di territorio che il Piano Regolatore destina a nuovi insediamenti, ed esclusivamente in attuazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, di Piano per l'edilizia economica e popolare ovvero di Piano delle aree destinate ad insediamenti produttivi.
- IV. Ove l'urbanizzazione sia attuata per iniziativa privata, le obbligazioni del privato in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni disposte dal Piano Particolareggiato sono stabilite dalla convenzione di cui all'art. 31, VI comma, lett. a), delle presenti Norme.

- V. L'esecuzione di urbanizzazioni è soggetta a concessione gratuita, ai sensi della legge 28/1/1977, n. 10, art. 9, lett. f).

ART. 57) LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

- I. La lottizzazione consiste nel frazionamento e nella vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o l'eventuale previsione di opere di urbanizzazione, siano destinati a scopo edificatorio.
- II. Nell'ordinamento della legge Regionale 7/12/1978, n. 47, la lottizzazione è ammessa esclusivamente come fase attuativa intrinseca all'attuazione di Piano Particolareggiato o strumento equivalente.
- III. Modificazioni ai Piani di lottizzazione convenzionata autorizzati anteriormente alla entrata in vigore della legge Regionale 7/12/1978 n. 47, possono essere apportate solo mediante la formazione di Piani Particolareggiati che li sostituiscono in tutto o in parte.
In tale caso le obbligazioni previste dalla convenzione di lottizzazione in ordine all'esecuzione e/o al concorso nelle spese delle opere di urbanizzazione, nonché in ordine alla cessione gratuita delle aree necessarie alle medesime, mantengono efficacia ed entrano a far parte della convenzione di cui all'art. 31,VI comma, lett. a).

CAPO II

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI EDILIZIE

ART. 58 GENERALITA'

- I. Per ogni unità tipologica compresa nel territorio comunale il Piano Regolatore definisce le trasformazioni edilizie consentite. Ciascuna unità tipologica può essere oggetto esclusivamente delle trasformazioni per essa individualmente ammesse dal Piano Regolatore; in difetto di indicazioni specifiche si intende applicabile la totalità delle trasformazioni.
- II. Le trasformazioni edilizie sono le seguenti:
 - a) restauro scientifico
 - b) restauro e risanamento conservativo
 - c) ripristino tipologico
 - d) ristrutturazione edilizia
 - e) demolizione
 - f) costruzione
 - g) ampliamento senza aumento di carico urbanistico
 - h) manutenzione straordinaria
 - i) manutenzione ordinaria
 - l) opere interne
 - m) modifiche allo stato dei luoghi
 - n) opere infrastrutturali diffuse.
- III. Limitatamente agli interventi di trasformazione edilizia di cui ai punti a), b), c), si rinvia alla disciplina particolareggiata delle zone omogenee di tipo A allegata alle presenti Norme.

ART. 59) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

- I. Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono configurare un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dall'originario.
Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- II. All'interno della zona territoriale omogenea A la ristrutturazione edilizia è articolata dall'art. 36, 20 comma, lett. A3 della legge Regionale 7/12/1978 n. 47, nelle due sottocategorie della ristrutturazione e del ripristino edilizio.

- III. Gli interventi di ristrutturazione riguardano le unità edilizie con elementi o parti di esse, esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici mediante:
- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
 - l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; il Piano Regolatore può altresì prevedere la quota di parcheggi fissata dall'art. 18 della legge 6/8/1967, n. 765.
- IV. Gli interventi di ripristino edilizio riguardano gli spazi già edificati ed ora completamente demoliti dei quali non è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione e per i quali è necessario ricostituire la compagine edilizia originaria. Il tipo di intervento prevede la ricostruzione con nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali, prevalenti nell'isolato, prevedendo la quota di parcheggi fissata dall'art. 18 della legge 6/8/1967, n. 765 e la cessione o monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq 3 ogni 30 mq di superficie utile.

ART. 60) DEMOLIZIONE

- I. La demolizione consiste nello smantellamento e rimozione fisica, parziale o totale, di un qualsiasi manufatto la cui realizzazione sia soggetta a concessione edilizia o ad autorizzazione edilizia dalle Norme vigenti.
- II. I fabbricati che vengano per qualsiasi motivo demoliti, anche per cause naturali o incidentali, potranno essere ricostruiti solo in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della richiesta di edificazione.
- III. La demolizione è soggetta ad autorizzazione edilizia ed è applicabile alla generalità del patrimonio edilizio esistente, ad eccezione delle unità tipologiche soggette a vincolo conservativo ai sensi della disciplina particolareggiata delle zone omogenee di tipo A (Beni Culturali).
- IV. Sugli edifici soggetti a demolizione senza ricostruzione sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria. L'assetto delle aree inedificate risultanti è definito mediante Piano di recupero.

ART. 61 COSTRUZIONE

(1) *commi aggiunti con delibera di C.C. n. 20 del 15/04/2003;*

(2) *Comma aggiunto con Delibera di C. C. n. 83 del 12/12/2005.*

- I. Si definisce costruzione la realizzazione di manufatti che, non necessariamente infissi al suolo e pur semplicemente aderenti a questo, alterino lo stato dei luoghi e, difettando del carattere di assoluta precarietà, siano destinati alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
- II. Non costituiscono costruzioni ai sensi delle presenti Norme:
- serre fisse od asportabili, tunnel ed altri impianti analoghi non classificabili come serre industriali, se realizzati nell'ambito della zona territoriale omogenea E e finalizzati al semplice riparo o all'intensificarsi di colture praticate direttamente sulla superficie agraria da esse ricoperta;
 - sistemazioni delle superfici inedificate di pertinenza di edifici esistenti e relativi arredi, anche fissi, ove non si tratti di patrimonio di interesse culturale o paesistico, soggetto a tutela.
- IV. La costruzione di edifici, anche in forma di ampliamento, è soggetta a concessione edilizia ed è ammessa unicamente nei casi e nei momenti esplicitamente previsti dalla disciplina di Piano Regolatore e dagli strumenti urbanistici di attuazione.
- IV. La costruzione di opere costituenti pertinenza od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti è soggetta ad autorizzazione edilizia.
- V. Nelle aree soggette a norme di tutela e dei caratteri architettonici ed ambientali, la costruzione e l'ampliamento di edifici devono uniformarsi ai criteri ed alle modalità insediative propri dell'impianto di origine dell'isolato (o del contesto circostante, qualora l'isolato in oggetto non presenti elementi di organizzazione riconducibili alle regole insediative generalmente osservate) quali:
- il posizionamento nel lotto, nella porzione di isolato o nell'isolato;
 - il dimensionamento in pianta e in alzata;
 - il sistema volumetrico-compositivo;
 - i materiali costruttivi e di rifinitura esterna.
- VI. Le abitazioni agricole di nuova costruzione dovranno di norma essere realizzate in un unico edificio, comprendente anche cantine, autorimesse, centrali termiche, lavanderie ed altri analoghi servizi. Tali nuove costruzioni dovranno in ogni caso essere ubicate in adiacenza ai complessi edificati preesistenti, ed integrate nell'ambito dell'area cortiliva secondo criteri di coerenza alle essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e compositive proprie delle forme tradizionali locali e dei tipi edilizi rurali a corte tipici dell'area culturale del pedemonte modenese.
- In particolare dovranno essere osservati i seguenti criteri distributivi e compositivi:
- compattezza ed autonomia funzionale della corte;
 - correlazione dell'ubicazione degli edifici alla rete di percorsi e impianto edilizio storicamente predeterminati;
 - articolazione delle corti secondo l'orientamento tradizionale;
 - definizioni volumetriche similari ai tipi edilizi tradizionali;

- impiego di sistemi strutturali e materiali costitutivi e di finitura omogenei alle tecniche tradizionali;
- ubicazione dei nuovi edifici nel rispetto dei rapporti plano-altimetrici dei volumi preesistenti, a conferma di assetti tipici nella pianura.

VII. La costruzione di opere provvisoriale è soggetta ad autorizzazione edilizia solo se posta in esecuzione anticipatamente rispetto il rilascio del provvedimento concessorio o autorizzativo relativo all'opera servita.

VIII. La realizzazione di costruzioni temporanee con durata superiore a sei mesi è soggetta a concessione edilizia, a condizione che il concessionario si obblighi con atto unilaterale a demolire la costruzione ed eseguire le sistemazioni eventualmente necessarie entro il termine fissato, prestando allo scopo congrue garanzie finanziarie.
Per opere temporanee con durata fino a sei mesi la autorizzazione edilizia è rilasciata alle medesime condizioni.

IX. **(1)** Si definiscono proservizi (bassicomodi), le costruzioni pertinenziali, non autonomamente utilizzabili, poste in durevole rapporto di subordinazione funzionale con l'edificio principale, prive di autonomo accesso dalla via pubblica e preordinate a soddisfare un'oggettiva esigenza dell'edificio principale; sono comprese in tale definizione, se ed in quanto compatibili con la normativa di zona, i servizi all'abitazione o all'attività produttiva (es. forno, legnaia, deposito attrezzi da giardini, ecc.) ed in parte piccoli allevamenti per autoconsumo (es. pollaio, ecc.); dovranno avere altezza utile interna non superiore a ml. 2,50 (calcolata anche come media delle altezze), superficie coperta complessiva non superiore a mq. 10,00, non comportare la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale, ed essere realizzate con materiali e tecniche costruttive coerenti con l'ambito territoriale e la zona omogenea in cui ricadono.

Ove tali proservizi siano realizzati non isolati dovranno essere completamente integrati nel disegno architettonico dell'edificio principale e non visibili da spazi di uso pubblico.

Tali costruzioni, per le quali comunque valgono le prescrizioni delle presenti norme e del Regolamento Edilizio, non rientrano nel computo della SU di cui al precedente art. 8 comma 1 lettera l) e non sono soggette alle prescrizioni di cui agli artt. 10 e 11 delle presenti norme limitatamente all'applicazione dell'indice di visuale libera, al rispetto delle distanze dai confini di zona e delle distanze dall'edificio principale di cui costituiscono pertinenza purché, in quest'ultimo caso, sia comunque rispettato un minimo di ml. 1,50 in prossimità delle finestrate. Per ciò che concerne le distanze dai confini di proprietà, trova applicazione la disposizione contenuta all'art. 78 comma V. Sono sottoposte a rilascio di specifico titolo abilitativo ai sensi di legge.

Il presente comma non trova applicazione nella zona territoriale omogenea "A", nella quale valgono le disposizioni della relativa disciplina particolareggiata; e nella zona territoriale omogenea "E", nella quale valgono le disposizioni di cui all'art. 89 bis commi XVIII e XX presenti norme; sono altresì fatte salve le prescrizioni di cui al D.Lgs 490/99 e quelle inerenti i Beni Culturali.

X. **(1)** Si definiscono arredi da giardino o annessi minori, le strutture leggere e rimovibili, complementari ed ornamentali, quali pergolati, voliere, gazebo e simili realizzati in legno e/o ferro e/o vetro, di altezza non superiore a ml. 2,50, e superficie coperta complessivamente non superiore a mq. 6; eventuali chiusure dei lati perimetrali e/o della copertura potranno essere realizzate solo con involucri privi di rigidità, quali teli, membrane e simili. Tali strutture non rientrano nel computo della SU di cui al precedente art. 8 comma l) lettera l), non sono soggette alle prescrizioni di cui agli artt. 10 e 11 delle presenti norme né al rilascio di alcun titolo

abilitativo: sono fatte salve le disposizioni del codice civile, anche nei riguardi delle distanze dai confini e del D.Lgs. 490/99.

- XI. (2) Si definisce “costruzione” la realizzazione, in caso di dislivello derivante dall’opera dell’uomo, il terrapieno e il relativo muro di contenimento che lo abbiano prodotto o che abbiano accentuato quello già esistente per la natura dei luoghi. Relativamente alle distanze dai confini di proprietà, trova applicazione la disposizione contenuta all’art. 78 comma V. Nel caso di intervento nell’ambito di strumenti urbanistici attuativi in essere dove è ammessa la realizzazione di muri di contenimento, quest’ultima sarà sottoposta a specifica valutazione tecnica, di concerto con la Commissione per la Qualità Architettonica per il Paesaggio, in ragione della particolarità del terreno e tenendo conto della sicurezza e della compatibilità architettonica e ambientale. In nessun caso potranno comunque essere considerati costruzioni quei muri di contenimento realizzati per evitare smottamenti o frane; tale situazione dovrà essere comprovata con circostanziata perizia geologica. Non saranno considerati costruzioni i muri di contenimento che assolvano, a protezione dei fondi, alla funzione di sostegno del declivio naturale, nonché i muri di contenimento, o parti di esso, che, seppur atti a contenere un riporto artificiale di terreno, emergano dalla quota naturale del terreno stesso per una altezza non superiore a m. 1,00. In quest’ultimo caso, l’eventuale muretto di recinzione al di sopra del muro di contenimento potrà avere una altezza non superiore a m. 0,50.

ART. 62) AMPLIAMENTO SENZA AUMENTO DI CARICO URBANISTICO

- I. L'ampliamento, quale caso particolare di costruzione, è soggetto alla medesima disciplina generale dettata per questa dalle norme relative a ciascuna zona territoriale omogenea. Costituiscono casi particolari gli interventi di ampliamento di cui ai commi seguenti.
- II. L'ampliamento di abitazioni ultimate entro il 21 febbraio 1985 comprese in edifici non soggetti, a norme conservative, in tutti i casi, salvo specifico divieto, alle condizioni seguenti:
- l'ampliamento deve essere di modesta entità e consistere nell'addizione all'abitazione di ulteriori stanze o pertinenze, per adeguamenti di natura igienica, funzionale, dimensionale;
 - non sono ammessi ampliamenti che, mediante soluzioni distributive appropriate a consentire lo scorporato di unità immobiliari autonomamente abitabili e suscettibili di accesso indipendente, possano comportare un incremento del numero di abitazioni oltre il limite stabilito dal Piano Regolatore;
 - non sono ammessi ampliamenti da ottenersi mediante la realizzazione di ulteriori partizioni orizzontali a quote superiori a quella di calpestio dell'ultimo piano utile;
 - ampliamenti consistenti nella realizzazione di locali idonei per dimensione ed ubicazione ad uso di autorimessa potrà essere assentita esclusivamente per edifici totalmente o parzialmente sprovvisti dall'origine di locali appositi o idonei, e nel limite massimo complessivo di due autorimesse ogni abitazione.

- III. Nelle aree urbane soggette a norme di tutela dei caratteri architettonici ed ambientali, l'ampliamento deve osservare le medesime modalità indicate per la costruzione al precedente art. 61.
- IV. Negli edifici rurali gli interventi di ampliamento devono riferirsi alla lettura del processo costitutivo dell'edificio, nella logica di accrescimento propria della specifica tipologia ed osservare le prescrizioni dell'art. 61.
- V. Negli edifici con destinazioni d'uso comprese fra le seguenti categorie:
- negozi, botteghe (e locali per pubblici esercizi);
 - magazzini e locali di deposito;
 - lavorazioni per arti e mestieri;
 - opifici;
 - fabbricati per speciali esigenze di attività industriale non destinabili diversamente senza radicali trasformazioni;
 - fabbricati per speciali esigenze di attività commerciale non destinabili diversamente senza radicali trasformazioni;

costituiscono ampliamenti senza aumento di carico urbanistico la copertura dei parcheggi di servizio mediante strutture leggere di altezza non superiore a ml. 2,30, la realizzazione di pensiline a copertura di superfici di deposito di materiali o attrezzature, nonché la realizzazione di servizi igienici aggiuntivi.

ART. 63) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

- I. Sono definiti come interventi consistenti in opere e modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti, degli edifici, nonché in opere e modifiche per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso. Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di straordinaria manutenzione anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento di carico urbanistico.
- II. In particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazioni dei tipi di materiali esistenti, delle tinte, nonché il rifacimento comportante anche rifacimento ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.
- III. Ove il complesso di opere di manutenzione straordinaria da eseguirsi abbia carattere di sistematicità l'intervento rientra, secondo i casi, nelle categorie di restauro, del risanamento conservativo o della ristrutturazione.
- IV. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione edilizia, e sono ammessi sulla generalità del patrimonio edilizio, ad esclusione degli edifici sottoposti a restauro scientifico, secondo il disposto dell'art. 43, 4° comma, della L.R. 7/12/1978, n. 47, nonché della specifica disciplina particolareggiata allegata alla presenti Norme.

ART. 64) MANUTENZIONE ORDINARIA

- I. Sono definiti come tali gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti quali:
 - pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;
 - pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazione eterne, senza alterazioni dei tipi di materiali esistenti delle tinte o delle tecnologie;
 - riferimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
 - riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
 - tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci esterni;
 - riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
 - riparazione di pavimenti interni.
- II. Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano opere di riparazione degli impianti tecnologici.
- III. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi sulla generalità del patrimonio edilizio. Gli interventi concernenti fabbricati compresi nella zona territoriale omogenea A o soggetti a vincolo conservativo sono soggetti a nullaosta del Sindaco.
- IV. Ove il complesso di opere di manutenzione ordinaria da eseguirsi abbia carattere di sistematicità, l'intervento è da classificarsi di manutenzione straordinaria.

ART. 65) OPERE INTERNE

- I. Sono definite come opere interne non soggette a concessione o ad autorizzazione, ai sensi della legge 28/2/1985, n. 47, le opere interne che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il Regolamento Edilizio vigente, non comportino modifiche della sagoma, della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica e, per quanto riguarda gli immobili soggetti a vincolo conservativo, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.
- II. Per l'osservanza di quest'ultimo requisito l'esecuzione di opere interne in immobili soggetti a vincolo conservativo deve comunque e sempre rispettare i seguenti criteri:
 - le strutture orizzontali lignee preesistenti devono essere meramente conservate e restaurate o, se inadeguate staticamente o in cattivo stato di conservazione, sostituite con altre analoghe;

- le strutture di copertura lignee con capriate, devono essere conservate, restaurate, ripristinate o, solo in caso di certificata inidoneità statica, sostituite con altre analoghe;
 - i muri interni portanti e non, realizzati in muratura di mattoni, possono essere ricostruiti o diversamente ubicati solo con analogha tecnica costruttiva.
- III. L'esecuzione di opere interne è ammessa sulla generalità del patrimonio edilizio ed è soggetta alla dichiarazione di cui all'art. 26 della legge 28/2/1985, n. 47.
- IV. Ove un intervento edilizio da eseguirsi consista in un complesso di opere interne, quali sopra definite, avente carattere di sistematicità ovvero accompagnati a queste un complesso sistematico di opere di manutenzione, esso sarà classificato, secondo le sue specifiche caratteristiche, come intervento di restauro, di restauro e risanamento conservativo, di riqualificazione o di ristrutturazione.

ART. 66) MODIFICHE ALLO STATO DEI LUOGHI

- I. Sono comprese fra le modifiche allo stato dei luoghi le seguenti opere:
- prelievi, spostamenti, risistemazioni e movimenti di terreno che eccedano la normale prassi di lavorazione agronomica;
 - le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero e comunque l'accumulo o l'assestamento di materiali solidi di qualunque genere se non conforme alla destinazione d'uso funzionale della superficie ineditata;
 - l'abbattimento di alberature che ecceda la sfera della conduzione agraria;
 - le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
 - la realizzazione od il tombamento di bacini irrigui.
- II. Alberi e piante posti a dimora in esecuzione di licenza edilizia, autorizzazione edilizia ovvero concessione edilizia, devono essere mantenuti a cura del proprietario nella loro consistenza, anche mediante le sostituzioni eventualmente necessarie; la modifica alla sistemazione delle aree di pertinenza deve essere assentita da atto concessorio o autorizzativo.
- III. Gli interventi di modifica allo stato dei luoghi sono soggetti ad autorizzazione edilizia.

ART. 67) OPERE INFRASTRUTTURALI DIFFUSE

- I. Costituiscono opere infrastrutturali diffuse quelle relative alla costruzione o modificazione di vie di comunicazione nonché di reti di trasporto di energia o fluidi, ivi compreso il sistema idraulico di superficie, quando non costituiscano opere di urbanizzazione.
- II. Le opere infrastrutturali diffuse sono ammesse nelle aree per vie di comunicazione e nella generalità del territorio extraurbano.

TITOLO IV
ZOONIZZAZIONE

CAPO I
ATTIVITA' COMPLEMENTARI AMMESSE NELLE DIVERSE ZONE
FUNZIONALI

ART. 68) SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

- I. La V.G. al P.R.G. provvede alla suddivisione del territorio comunale in zone, dettando per ciascuna di esse precise norme sull'utilizzazione dei suoli secondo la seguente classificazione:
- Zone omogenee di tipo A: parti del territorio interessate o no da agglomerati o unità urbanistico-edilizie che rivestono carattere storico, artistico, o di particolare pregio ambientale oppure porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi;
 - Zone omogenee di tipo B: parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale;
 - Zone omogenee di tipo C: parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali;
 - Zone omogenee di tipo D: parti del territorio da destinare ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo artigianale, industriale, commerciale, direzionale e turistica;
 - Zone omogenee di tipo E: parti del territorio destinate ad usi agricoli;
 - Zone omogenee di tipo F: parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale;
 - Zone omogenee di tipo G: parti del territorio destinate a spazi ed attrezzature pubbliche per servizi di quartiere o di complesso insediativo.
- II. Le destinazioni d'uso attribuite alle diverse zone secondo cui è classificato il territorio comunale hanno carattere vincolante.
- III. Oltre alla funzione specifica di zona, sono ammesse nelle varie zone omogenee attività aventi carattere di servizio o attinenza con le zone stesse sulla base delle indicazioni contenute nel successivo articolo delle presenti Norme.

ART. 69) CARATTERE VINCOLANTE DELLE DESTINAZIONI DI ZONA.

- I. Le destinazioni d'uso attribuite alle diverse zone secondo la classificazione del territorio comunale operate dalla V.G. al P.R.G. hanno carattere vincolante. Oltre alla funzione specifica di zona prescritta dalla V.G. al P.R.G., sono ammesse nelle varie zone omogenee attività aventi carattere di servizio attinenti alle destinazioni principali indicate sulla base dei criteri contenuti nei successivi articoli delle presenti Norme. Eventuali attività non espressamente indicate potranno essere classificate per analogia.

- II. L'esercizio delle varie attività implica l'esistenza di locali aventi destinazione d'uso corrispondente.
Le destinazioni d'uso fanno parte dei caratteri costruttivi soggetti a concessione edilizia.
- III. L'esistenza di un'attività attribuisce, ai locali in cui è ospitata, il carattere di destinazione d'uso corrispondente, se i locali stessi non hanno i requisiti di idoneità richiesti dai Regolamenti Comunali edilizio e di igiene.
- IV. Al cessare delle attività, pertanto, i locali non conservano alcun diritto al reimpiego per uso al quale non sono idonei.
- V. In caso di abusivo mutamento di destinazione si procederà ai sensi dell'art. 51, Legge 7/12/78 e successive modificazioni ed integrazioni, e delle disposizioni di cui alla L. n. 47/85.

ART. 70) FUNZIONI RESIDENZIALI ED ATTIVITA' DI SERVIZIO COMPLEMENTARI

(articolo modificato con delibera di G.P. n. 152 del 17.04.2001)

(articolo modificato con delibera di G.P. n. 386 del 01.10.01)

(1) Comma modificato con Delibera di C. C. n. 83 del 12/12/2005)

- I. Nell'ambito delle zone territoriali omogenee a prevalente destinazione residenziale sono ammesse, oltre ovviamente alla specifica destinazione di zona residenziale, attività aventi carattere di servizio o attinenza con la prevista funzione prevalente o comunque compatibili con essa ai sensi del successivo comma IX.
- II. (1) In tale classificazione rientrano tutte le attività che costituiscono l'indispensabile completamente degli insediamenti abitativi e che comprendono funzioni a carattere prevalentemente commerciale (a), prevalentemente artigianale di servizio (b); pubblici esercizi (c) ed a carattere direzionale (d), come sotto specificato:
 - a) - farmacie, chioschi e negozi;
 - b) - servizi per la cura della persona, parrucchieri, barbieri, istituti di bellezza, lavanderie, stirerie, smacchiatricie, ambulatori, laboratori per riparazioni biciclette e motociclette, idraulici, restauratori, elettricisti, rilegatorie, copisterie, ecc.
 - c) - caffè, bar, pasticcerie, panetterie, gelaterie;
 - d) - uffici di quartiere, sedi locali di partiti politici, associazioni sindacali, artigianali, uffici postali, agenzie di assicurazione ed agenzie bancarie a livello di quartiere o di frazione, uffici privati, attività socio-culturali pubbliche e/o private.
- III. L' autorizzazione per attività rumorose sarà concessa in quei casi in cui la localizzazione non dia luogo a disturbo per gli insediamenti attigui.

- IV. Le attività complementari alla funzione residenziale di cui al presente articolo sono ammesse nell'ambito delle zone omogenee a prevalente destinazione residenziale fino ad un massimo pari al 30% della Su consentita dalle rispettive norme di zona.
- V. Sono altresì ammesse attività ricettive quali pensioni e ristoranti purché sia garantita la dotazione minima di parcheggi di pertinenza prescritta dalle presenti Norme.
- VI. L'esistenza di un'attività non attribuisce ai locali in cui è ospitata il carattere di destinazione d'uso corrispondente, se i locali stessi non hanno requisiti di idoneità richiesti dai Regolamenti Comunali edilizio e di igiene.
- VII. Al cessare delle attività, pertanto, i locali non conservano alcun diritto al reimpiego per un uso al quale non sono idonei.
- VIII. In caso di abusivo mutamento di destinazione si procederà ai sensi dell'art. 51, legge 7/12/78 e successive modifiche ed integrazioni ed alle disposizioni di cui alla L. n. 47/85.
- IX. Sono altresì ammesse nelle zone territoriali omogenee a prevalente destinazione residenziale, nei limiti quantitativi prescritti al precedente IV comma, le seguenti funzioni:
- magazzini e depositi;
 - laboratori per arti, mestieri, comprese le attività produttive manifatturiere solo se laboratoriali;
 - scuole e laboratori scientifici;
- previo rilascio del prescritto atto di assenso alla cui richiesta va allegata la documentazione idonea a permettere un'oggettiva valutazione della compatibilità dell'intervento da parte dei soggetti preposti; in particolare tale documentazione deve fornire elementi conosciuti inerenti le prevedibili interazioni con il territorio e l'ambiente circostante e le eventuali opere di mitigazione previste; al fine di valutare la compatibilità dell'intervento il responsabile del procedimento può avvalersi del parere degli Enti competenti alla vigilanza igienico-sanitaria o ambientale, anche tramite convocazioni di conferenza dei servizi.
- X. E' inoltre ammesso alle zone di cui al comma I ogni ulteriore uso contenuto nei limiti di cui al comma V del precedente art.48, purché compatibile ai sensi del precedente comma IX.

ART. 71) ATTIVITA' COMMERCIALI E DISTRIBUTIVE

(articolo modificato con delibera di C.C. n.14 del 20/03/2000)

- I. Appartengono a questa categoria tutte le attività inerenti la commercializzazione di materie prime, prodotti e beni che richiedono l'uso di aree, edifici e/o locali, direttamente o indirettamente funzionali all'esercizio di vendita all'ingrosso ed al dettaglio.
- per COMMERCIO ALL'INGROSSO si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio,. O ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno di importazione o di esportazione;
 - per COMMERCIO AL DETTAGLIO si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o

mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale; il commercio al dettaglio in sede fissa interessa i seguenti due settori merceologici:

- a) vendita di prodotti alimentari;
- b) vendita di prodotti non alimentari;

- II. Sono considerate strutture per l'esercizio di vendita all'ingrosso gli edifici e le attrezzature destinate a magazzini per stoccaggio merci, magazzini di spedizione, edifici per esposizione merci, o prodotti finiti, mercati e supermercati, nonché strutture similari e relativi servizi.
- III. Sono strutture per la vendita al dettaglio, negozi di ogni genere e tipo a tradizionale supporto delle funzioni residenziali, centri commerciali e supermercati, al servizio dei quartieri o dei complessi insediativi, nonché sedi per attività assimilabili quali: bar, ristoranti, tavole calde, ecc. ...;
- IV. In termini di classi dimensionali, le tipologie degli esercizi commerciali sono le seguenti:
 - a) Esercizi di Vicinato: gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq.;
 - b) Medio-Piccole Strutture di Vendita: gli esercizi ed i centri commerciali così come definiti nel D. Lgs. 31/03/1998 n. 114, aventi superficie di vendita da 251 a 1500 mq.;
 - c) Medio-Grandi Strutture di Vendita: gli esercizi ed i centri commerciali così come definiti nel D. Lgs. 31/03/1998 n. 114, aventi superficie di vendita da 1501 a 2500 mq.;
 - d) Grandi Strutture di Vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore e 2500 mq;
sono definite grandi strutture di livello superiore le grandi strutture aventi superfici di vendita di almeno:
 - 4500 mq. Se relative al settore alimentare;
 - 10000 mq. Se relative al settore non alimentare;
- V. Per CENTRO COMMERCIALE si intende una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. I centri Commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi ed attività paracommerciali (Servizi Bancari, Servizi alle persone, ecc...);

Si definiscono:

- Centri Commerciali di vicinato: quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano della dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio-piccola struttura;
- Centri Commerciali d'attrazione di livello inferiore: quelli comprensivi di medie strutture e/o grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4500 mq. per le strutture alimentari e di 10000 mq. per quelle non alimentari e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari;
- Centri Commerciali d'attrazione di livello superiore: quelli comprensivi di grandi strutture alimentari e comunque di strutture alimentari di superfici di vendita che superano complessivamente 4500 mq o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10000 mq.;
- Complessi Commerciali di vicinato o Gallerie Commerciali di vicinato: una aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di unità edilizie destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato anche eventualmente con la presenza di piccole strutture di vendita e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorchè collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti;

per tali aggregazioni il rispetto degli standard urbanistici si applicano con riferimento alla superficie di vendita dei singoli esercizi e non a quella complessiva.

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

- Area Commerciale integrata: un'area di almeno due ettari di superficie territoriale dedicata al commercio, all'interno della quale sia prevista una pluralità di edifici per strutture commerciali, paracommerciali, ricreative ed altri servizi complementari; essa deve comprendere più strutture di medie e/o grandi dimensioni.

Un'area commerciale integrata è definita di livello superiore quando comprende più strutture di cui almeno una grande struttura di livello superiore, sia alimentare che non, e comunque quando supera i 5 ettari di superficie territoriale;

VI. Per SUPERFICIE DI VENDITA di un esercizio commerciale si intende, ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. 114/98, la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibito all'esposizione di merci e direttamente collegati all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici ed altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di avancassa purchè non adibiti ad esposizione di merce;

VII. Fra i vari aspetti dell'esercizio commerciale e la zonizzazione della V.G. al P.R.G. sussistono i seguenti rapporti:

a - vendita all'Ingresso:

è ammessa nelle zone destinate a:

- attrezzature distributive
- attività terziarie direzionali: limitatamente ai prodotti che non arrechino molestia per ingombri, odori, ecc. ..., e fino ad un massimo del 40% della Su direzionale;
- industriali, limitatamente alle merci prodotte dalle aziende stesse e dei prodotti di supproto ricompresi nelle seguenti categorie merceologiche:
 - macchine per attrezzature ed articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria e l'artigianato;
 - ferramenta, utensileria e mesticheria;
 - materiale elettrico ed elettronico;
 - articoli per impianti idraulici, igienici e per riscaldamento;
 - materiali per l'edilizia;
 - legnami;
 - pneumatici, ricambi ed accessori per auto, moto e cicli;
 - articoli antinfortunistica ed antincendio;
 - vetri

e fino ad un massimo del 10% della Su industriale.

b - vendita al Dettaglio:

a seconda del settore merceologico è ammessa nelle zone come di seguito elencato con la specificazione che laddove sia prevista una percentuale, la stessa è da intendersi quale limite massimo consentito per l'attività di vendita al dettaglio indipendentemente se relativa al settore alimentare o non alimentare.

b.1 Vendita al Dettaglio del Settore Alimentare, è ammessa nelle zone sotto elencate:

- zone per Attrezzature Distributive

sono consentiti esclusivamente esercizi di vicinato e medio-piccole strutture (fino a 1500 mq. di superficie di vendita);

Nel comparto sito in Località Corciale, Via Vignola (attuale sede della SIMA CERAMICHE S.r.l.), potrà essere ubicata una sola medio-piccola struttura inserita in galleria di vicinato unitamente ad eventuale altra struttura del settore non alimentare; solo dopo il trasferimento dell'attuale stabilimento ceramico e previa redazione di apposito Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica.

- zone residenziali limitatamente al piano terra ed eventualmente al 1° piano sono consentiti esclusivamente esercizi di vicinato e medio-piccole strutture, fino ad un massimo del 30% della SU consentita così come indicato all'art. 70, punto IV delle presenti norme;
- zone terziarie direzionali: limitatamente al 40% della Su direzionale, sono consentiti esclusivamente Esercizi di Vicinato e Medio-Piccole strutture;
- zone industriali artigianali:
Esclusivamente nel comparto industriale-artigianale di tipo C (agroalimentare) posto in località Pozza, Via Vandell, contraddistinto nella cartografia di progetto con la sigla DC1, sono consentiti esercizi di vicinato e medio-piccole strutture sino ad un massimo del 10% della superficie industriale;
- zone turistico alberghiero limitatamente al 20% della Su turistico-alberghiera sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato per la vendita di prodotti aventi attinenza con le produzioni alimentari locali;

b.2 Vendita al Dettaglio del Settore non Alimentare, è ammessa nelle zone sotto elencate:

- zone per Attrezzature Distributive
sono consentiti esclusivamente esercizi di vicinato e medio-piccole strutture (fino a 1500 mq. di superficie di vendita);
Nel comparto sito in Località Corciale, Via Vignola (attuale sede della SIMA CERAMICHE S.r.l.), potrà essere ubicata una sola medio-piccola struttura inserita in galleria di vicinato unitamente ad eventuale altra struttura del settore non alimentare; solo dopo il trasferimento dell'attuale stabilimento ceramico e previa redazione di apposito Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica.
- zone residenziali, limitatamente al piano terra ed eventualmente al 1° piano, sono consentiti esclusivamente esercizi di vicinato e medio-piccole strutture per la vendita di prodotti aventi carattere di servizio o attinenza alla funzione residenziale, fino ad un massimo del 30% della SU consentita così come indicato all'art. 70, punto IV delle presenti norme;
- zone terziarie direzionali: limitatamente al 40% della Su direzionale, sono consentiti esclusivamente Esercizi di Vicinato e Medio-Piccole strutture;
- zone per attrezzature di servizio F e G; (rispettivamente zone per attrezzature di servizio urbano ed intercomunale e zone per attrezzature di servizio residenziale di cui ai successivi artt.li 108 e 110) limitatamente ad esercizi di vicinato che l'Amministrazione riterrà opportuni ai fini della valorizzazione delle attrezzature stesse, in sede di approvazione dei relativi interventi;
- zone industriali artigianali di tipo A (industria manifatturiera ed artigianato produttivo) fino ad un massimo del 10% della Su industriale artigianale sono consentiti esclusivamente esercizi di vicinato e medio-piccole strutture per la commercializzazione dei prodotti di supporto alle attività produttive compresi nelle seguenti categorie merceologiche:
 - macchine, attrezzature ed articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria e l'artigianato;
 - ferramenta, utensileria e mesticheria;

- materiale elettrico ed elettronico;
 - articoli per impianti idraulici, igienici e per riscaldamento;
 - materiali per l'edilizia;
 - legnami;
 - Autosaloni per la vendita di automobili e motocicli;
 - pneumatici, ricambi ed accessori per auto, moto e cicli;
 - articoli antinfortunistica ed antincendio;
 - vetri;
- zone turistico alberghiero limitatamente al 20% della Su turistico-alberghiera sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato per la vendita di prodotti aventi attinenza con le produzioni alimentari locali e/o con la funzione turistica;
 - zone destinate ad Attrezzature Private di Interesse Generale Limitatamente al 30% della SU totale, sono consentiti esclusivamente esercizi di vicinato di modesta entità purchè compatibili con il sistema di funzioni progettato;
 - Zone Agricole: Esclusivamente Esercizi di Vicinato da ubicare nell'edificato extraurbano, con i limiti e le modalità di cui all'art. 89bis (disciplina dell'edificato extraurbano) della presente Normativa;
- c - Mostre di Prodotti Finiti:
Sono assimilate alle vendite all'ingrosso ed al dettaglio di cui ai punti a) e b). nell'ambito delle zone a prevalente destinazione per attività commerciali e distributive è consentita la realizzazione di attrezzature per artigianato di servizio alle funzioni residenziali nella misura massima del 20% della Su complessiva consentita nella zona dalle presenti Norme.

ART. 72) ATTIVITA' RICREATIVE, ALBERGHIERE E DI RISTORO

- I. Sono considerate tali le attività finalizzate all'esercizio della ricezione turistica; motels, alberghi, pensioni, locande, ecc. ... ed allo svolgimento di funzioni ricreative: sale da ballo, discoteche, sale per spettacolo e proiezioni cinematografiche, sale di attrazione, eventualmente integrate da attrezzature di ristoro quali: pizzerie, trattorie, ristoranti, bar, tavole calde, ecc.
- II. Sono ammesse, oltre che nelle apposite zone indicate dalle destinazioni della V.G. al P.R.G., anche nelle zone per attività terziarie-direzionali a condizione che siano dotate delle prescritte quantità di parcheggi e non arrechino molestia (v. in particolare sale da ballo, discoteche o simili) al prevalente carattere direzionale di tali zone.

ART. 73) ATTIVITA' TERZIARIE DIREZIONALI

- I. Sono considerate attività terziarie direzionali ai fini delle destinazioni di uso consentite dalla presente V.G. al P.R.G. quelle corrispondenti ad uffici pubblici e privati, banche, agenzie di assicurazione, rappresentanze commerciali, studi professionali, ambulatori privati, laboratori

specialistici connessi e compatibili con la funzione terziaria prevalente, ed altre destinazioni assimilabili per analogia.

- II. Tali attività sono consentite oltre che nelle zone appositamente destinate dalla V.G. al P.R.G. anche nell'ambito delle zone residenziali, purchè entro i limiti di cui al precedente art. 70 e siano dotate delle prescritte quantità di parcheggi.

ART. 74) ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI

- I. Sono considerate attività artigianali quelle svolte da unità produttive locali, di modeste dimensioni in termini di manodopera occupata, così come previsto dalle leggi vigenti (fino a 10 addetti), e di insediamento destinato all'attività produttiva (fino a 800 mq. di Su).

- II. (sost. con del. C.C. nr. 4 del 17.01.96)

Sarà inoltre in ogni caso escluso l'insediamento di attività di carattere nocivo di qualsiasi genere o natura; l'attività produttiva può essere integrata da attrezzature di servizio quali magazzini, depositi, rimesse, laboratori, uffici, mostre e commerciali all'ingrosso ed al minuto, entro i limiti di cui all'art. 80 delle presenti norme, purchè di carattere complementare alla attività produttiva stessa, nonché da edifici o locali per l'attività ricreativa e sociale del personale impiegato ai sensi dell'art. 46, comma quinto, della L. R. 47/78 e successive modificazioni e integrazioni.

Tali attività sono consentite esclusivamente nell'ambito delle Zone espressamente individuate dalla V. G. al P. R. G. .

- III. Ai locali delle attività già insediate nelle zone residenziali, purché non moleste alla funzione residenziale prevalente per dimensioni, movimento di automezzi, rumori od odori, è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia.
- IV. Sono considerate attività industriali quelle attività produttive che per caratteristiche strutturali e dimensioni dell'insediamento non rientrano nei requisiti indicati per la definizione dell'artigianato produttivo al comma del presente articolo.
- V. Sono escluse attività estrattive, l'industria di base e le industrie nocive di qualsiasi genere e natura, mentre è ammessa a completamento delle attività produttive la realizzazione di attrezzature di servizio come per gli insediamenti artigianali.
- VI. Le attività produttive industriali sono consentite esclusivamente nell'ambito delle zone espressamente individuate dalla V.G. al P.R.G.
- VII. In relazione sia agli insediamenti artigianali produttivi che a quelli industriali è ammessa inoltre la realizzazione per ogni azienda di un'abitazione per il personale di sorveglianza o per il titolare, nel rispetto delle superfici massime e delle modalità di computo per tali superfici, prescritte alle singole norme di zona.

ART. 75) ATTREZZATURE DI SERVIZIO DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

- I. Le attrezzature di servizio costituiscono il necessario supporto dell'organizzazione urbana e territoriale e sono commisurate all'entità e distribuzione degli insediamenti residenziali e produttivi in applicazione degli standards di legge.
- II. Tali attrezzature si articolano in funzione del livello di utenza cui sono destinate in:
 - a) attrezzature pubbliche di interesse generale;
 - b) servizi pubblici di quartiere o di complesso insediativo;
 - c) attrezzature di servizio agli insediamenti produttivi.
- III. Appartengono alla categoria a) "attrezzature pubbliche di interesse generale" gli edifici e gli impianti destinati a svolgere funzioni di servizio a scala urbana e di interesse comunale e comprensoriale, quali ad esempio:
 - a1) attrezzature di servizio urbane e comprensoriali, attrezzature scolastiche superiori alla fascia dell'obbligo, attrezzature socio-sanitarie, assistenziali, culturali ed amministrative: servizi ed attrezzature sportive di addestramento e spettacolo ed altre assimilabili;
 - a2) attrezzature tecniche e tecnologiche di interesse generale: aziende ed impianti di gas e acqua, elettrici, teleriscaldamento, sedi e depositi per trasporti pubblici, impianti di depurazione delle pubbliche fognature, edifici anonari, macelli, mercati comunali, ed attrezzature assimilabili
- IV. L'insediamento di tali attività è consentito esclusivamente nell'ambito delle zone appositamente previste dalle destinazioni della V.G. al P.R.G..
- V. Appartengono alla categoria b) le attrezzature necessarie al soddisfacimento degli standards prescritti all'art. 46 della L.R. 7/12/78, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni.
- VI. Tali servizi, dimensionati per una utenza a livello di quartiere e di complesso insediativo comprendono:
 - b1) Attrezzature scolastiche fino alla fascia dell'obbligo; asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media dell'obbligo;
 - b2) Attrezzature di interesse comune: servizi religiosi, culturali, sociali, assistenziali, ecc. ... a livello di quartiere e di complesso insediativo;
 - b3) Attrezzature sportive ricreative, ivi compreso il verde attrezzato per il gioco dei bambini e l'avviamento dello sport ai ragazzi.
- VII. L'insediamento di tali attività è consentito oltre che nell'ambito delle zone appositamente previste dalle destinazioni della V.G. al P.R.G., anche nelle zone destinate ad insediamento residenziali, o ad attività terziarie-direzionali e turistico-alberghiere, qualora svolgano una funzione complementare di servizio alla funzione dominante esistente o prevista nella zona.

- VIII. Appartengono alla categoria c) le attrezzature sociali e ricreative al servizio degli insediamento produttivi, per lo svolgimento della attività collettiva dei lavoratori impiegati dagli insediamento produttivi stessi, in soddisfacimento degli standards prescritti al quinto comma dell'art. 46 della L.R. 7/12/1978, n. 47 e successive modificazione ed integrazioni.
- IX. Esse comprendono: centri ed attrezzature di servizio sociale, sedi di associazioni sportive, ricreative, dopolavoristiche, sindacali, mense, ambulatori, pronto soccorso, nonché verde pubblico attrezzato per attività sportive, ricreative in forma associativa, ed attrezzature assimilabili per analogia.
- X. L'insediamento di tali attività è consentito oltre che nell'ambito delle zone appositamente previste dalle destinazioni della V.G. al P.R.G., anche nelle zone destinate ad insediamento produttivo in quanto complementari alla destinazione principale di zolla.

ART. 75)bis IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI: PARAMETRI, LIMITI E CONDIZIONI DI ACCETTABILITA'.

(articolo aggiunto con delibera di C.C. n.3 del 11/01/2005)

1. Nelle varie zone territoriali omogenee in cui è diviso il territorio comunale ai sensi dell'art.2 del D.M. 02 aprile 1968 n. 1444, valgono le disposizioni di cui ai seguenti articoli delle presenti norme:
 - capo III ultimo comma per le zone territoriali omogenee di tipo D;
 - art. 89 ultimo comma per le zone territoriali omogenee di tipo E;
2. La localizzazione e nuova installazione di impianti ad utilizzo pubblico per la distribuzione di carburanti è ammessa:
 - *nel rispetto di tutte le norme e prescrizioni vigenti in materia (disposizioni commerciali, sanitarie, ambientali, paesaggistiche, prevenzione incendi, fiscali, sicurezza stradale, ecc.);*
 - nel rispetto delle specifiche prescrizioni contenute nella presente normativa;
 - nelle zone omogenee di cui al precedente comma 1, solo all'interno delle aree indicate dalla specifica cartografia di PRG;
3. Per gli impianti esistenti in aree urbanizzate, previa verifica di compatibilità/adequabilità con le vigenti norme, gli interventi ammessi sono limitati alla sola manutenzione ordinaria e straordinaria. Non sono ammessi ampliamenti e/o trasformazioni che comportino incrementi dell'erogato.
4. Si intende per funzione principale di vendita al dettaglio di carburanti per autotrazione:
 - la vendita al dettaglio di carburanti/propellenti per autotrazione;
 - la vendita al dettaglio dei prodotti stabiliti dalla Deliberazione legislativa n.109/2003 della Regione Emilia-Romagna per i soggetti in possesso della tabella riservata ai titolari di impianti di distribuzione automatica di carburanti.
5. Sono funzioni complementari alla funzione principale di vendita al dettaglio di carburanti per autotrazione:
 - bar;
 - ristoranti;
 - autoriparazione di veicoli a motore di cui al comma 3 art.1 L. n. 122/1992 (ammessa esclusivamente in zone omogenee "D");
 - commercio al dettaglio;
 - autonoleggio,

- esposizione e/o vendita e/o assistenza di veicoli alimentati da propellenti non derivati dal petrolio (non oil).
6. La cessazione o il trasferimento dell'impianto di distribuzione carburanti comporterà anche la decadenza dei provvedimenti abilitativi all'esercizio di tutte le funzioni complementari.
 7. In tutte le zone omogenee l'inserimento di funzioni complementari all'impianto per la distribuzione di carburanti/propellenti per autotrazione, potrà avvenire solo a condizione si provveda all'integrale reperimento della dotazione di parcheggi corrispondente alle destinazioni edilizie realizzate, nelle quantità prescritte dalle vigenti norme di PRG: è ammessa la integrazione della dotazione di parcheggi al servizio di funzioni operanti prevalentemente in orari diversi, dimensionando la dotazione di parcheggi nella quantità richiesta dalla funzione di maggior fabbisogno.
 8. All'interno dell'area dell'impianto non possono essere previste superfici scoperte adibite al servizio dell'attività di autonoleggio, superiori a mq. 250;
 9. Nelle aree per distributori di carburanti, gli impianti di lavaggio dovranno essere realizzati con strutture che minimizzino l'impatto acustico e gli aerosoli prodotti nei settori di lavaggio e prelavaggio;
 10. Nelle aree per distributori di carburanti localizzate in zone agricole, i nuovi impianti dovranno prevedere sul loro perimetro, ad esclusione degli accessi, una mitigazione dell'impatto visivo attraverso una barriera di verde costituita da alberature e siepi di adeguata altezza e profondità (minima di 3 mt.lineari), da sottoporre alla valutazione dell'Ufficio Ambiente;
 11. Parametri edilizi:
 - E' ammesso l'intervento edilizio diretto adottando un indice di utilizzazione fondiaria (Uf) identico per le zone omogenee "D" ed "E", pari a 0,25 mq./mq.
 - Le superfici minime, espresse in metri quadrati, in cui è possibile realizzare un nuovo impianto di distribuzione carburanti in relazione alle zone comunali sono le seguenti:

Tipo di impianto	Zona D	Zona E
Impianto generico	1.800	3.000
Impianto con post-pagamento	3.000	4.000

-non sono ammessi interventi edilizi a distanza inferiore a ml.10,00 (dieci) dai confini ad eccezione di: vani tecnici completamente interrati, recinzioni, piantumazioni, installazioni di impianti e/o strutture per la pubblicizzazione dei prodotti esposti e/o commercializzati, tettoie aperte e strutture ombreggianti non fisse, aggetti di pensiline.

-L'altezza massima dei fabbricati, ad eccezione delle pensiline, non deve superare i ml 5 (cinque).

Non sono definite le superfici per la zona omogenea "B" e "C" in quanto non sono ammissibili nuovi insediamenti in tale zona, tranne quelli dotati esclusivamente di colonnine per l'alimentazione di veicoli elettrici, per i quali non vengono previste superfici minime.

Ai fini della realizzazione di un nuovo impianto di distribuzione carburanti devono essere rispettate le seguenti distanze espresse in metri:

Ambito territoriale	Zona D	Zona E
Pianura	800	3.000

Non sono definite le distanze per la zona omogenea 1 (centro storico) in quanto in tale zona non sono ammissibili nuovi insediamenti, tranne quelli dotati esclusivamente di colonnine per l'alimentazione di veicoli elettrici, per i quali non vengono previste distanze minime.

I nuovi impianti con GPL o metano o entrambi e gli impianti esistenti che si intendono modificare con l'aggiunta di GPL o di metano o di entrambi devono rispettare una distanza non inferiore a km

otto, calcolata secondo le disposizioni del punto 5.2, rispetto al più vicino punto di vendita erogante il medesimo carburante o dalla prevista localizzazione di altro distributore per il quale sia già in corso il procedimento amministrativo per il rilascio di autorizzazione o modifica.

Le distanze sono misurate con riferimento al percorso stradale minimo, nel rispetto del Codice della strada, tra gli accessi di due impianti sulla viabilità pubblica.

Il calcolo della distanza minima tra due impianti localizzati in zone comunali diverse o in comuni diversi sarà uguale alla media aritmetica delle distanze previste per ciascuna zona comunale attraversata dal percorso stradale minimo di riferimento.

Le distanze di cui sopra non si applicano nelle strade extraurbane a quattro corsie ove gli impianti possono essere installati ad una distanza non inferiore a km quindici da altro impianto, sulla stessa direttrice di marcia. Nelle strade a quattro corsie di lunghezza inferiore a km quindici gli impianti possono essere installati ad una distanza non inferiore a km cinque sulla stessa direttrice di marcia. In tutti i casi di misurazione lineare il Comune può applicare una tolleranza nella misura massima, per difetto, del cinque per cento.

Nel caso di gravi motivi accertati dal Comune le distanze di cui al comma 1 non si applicano nell'ipotesi di trasferimento all'interno dello stesso comune di impianti esistenti e funzionanti.

12. Le tipologie minime degli impianti sono le seguenti:

Tutti i nuovi impianti generici devono essere dotati almeno dei prodotti benzina e gasolio, nonché del servizio self-service pre-pagamento e di autonomi servizi all'automobile ed all'automobilista.

Possono inoltre essere dotati anche di autonome attività commerciali integrative su superfici non superiori a quelle definite dall'art. 4, comma 1, lettera d) del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114.

Tali impianti devono rispettare le distanze, le superfici, gli indici di edificabilità e gli ulteriori criteri e parametri definiti dai punti successivi.2. I nuovi impianti dotati di apparecchiature self-service post-pagamento devono essere in possesso dei requisiti di cui al comma precedente ed inoltre essere dotati, oltre che di autonomi servizi all'automobile ed all'automobilista, anche di autonome attività commerciali integrative su superfici non superiori a quelle definite dall'art.4, comma 1, lettera d) del D.Lgs. n. 114/1998.

Non possono essere realizzati impianti dotati esclusivamente di apparecchiature self-service pre-pagamento funzionanti senza la presenza del gestore.

13. Tutti gli impianti di distribuzione dei carburanti sono soggetti alla verifica di compatibilità ambientale con la quale si valuteranno i seguenti impatti:

- a) degrado qualitativo delle acque sotterranee in relazione alle condizioni di vulnerabilità intrinseca del contesto territoriale interessato;
- b) degrado quantitativo delle acque sotterranee in relazione alle potenzialità degli acquiferi o alle ripercussioni sul fenomeno di subsidenza del suolo;
- c) degrado qualitativo dei corpi idrici di superficie;
- d) squilibrio sugli ecosistemi e depauperamento del patrimonio floro-faunistico;
- e) ripercussioni sulle condizioni di carico idraulico dei bacini interessati;
- f) inquinamento atmosferico generale e locale derivanti da emissioni od esalazioni odorigene;
- g) inquinamento acustico derivante da lavorazioni, impianti tecnologici, attività umane, movimentazioni di merci e spostamento di mezzi; effetti di rumorosità ambientale derivanti dal traffico veicolare;
- h) degrado del territorio ed inquinamento del suolo derivanti dal deposito di rifiuti.

Per ciascuno degli impatti evidenziati dovranno essere descritti i dispositivi tecnologici o gli accorgimenti operativi per attenuarne gli effetti e dovranno essere documentati i risultati attesi.

14. In tutte le localizzazioni esterne al territorio urbanizzato e nelle aree sottoposte a tutele paesistiche, al fine di favorire l'integrazione con l'ambiente, si dovrà prevedere lungo i lati non destinati agli accessi, quale opera di mitigazione dell'impatto visivo, una fascia della larghezza

minima di ml. 5,00 da mantenersi a verde e piantumata con essenze autoctone di tipo arbustivo, cespugli e ad alto fusto, compatibilmente con le disposizioni del Codice della strada e relativo regolamento di attuazione, oltre che dei vigenti Regolamento Edilizio e Regolamento del Verde.

15. Le aree risultanti dalla soppressione di esistenti impianti per la distribuzione di carburanti, potranno concorrere all'attuazione delle previsioni ammesse dalla classificazione di PRG se autonomamente utilizzabili o se connesse funzionalmente con adiacenti superfici; in caso contrario dovranno essere adibite esclusivamente a sistemazioni a verde o parcheggi o per infrastrutture viarie, nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative: i provvedimenti conseguenti alla revoca delle autorizzazioni di impianti dovranno contenere gli elementi anche cogenti per il ripristino delle aree.
16. Nei casi di modifica, potenziamento o trasformazione di impianti esistenti, l'intervento sarà ammesso previo l'adeguamento alle disposizioni contenute nella presenti norme, oltre all'osservanza delle altre prescrizioni vigenti in materia.
Per modifica e potenziamento di impianto si intende quanto definito dalla vigente legislazione in materia e in particolare dall'art.2, punto 2.2) della Deliberazione di C.R. del 08/05/2002, n.355.
17. I criteri da adottare per la verifica di compatibilità sono contenuti all'art.3 della Deliberazione di C.R. del 08/05/2002, n.355.
18. Per quanto non espressamente indicato si fa riferimento alla disciplina della legislazione nazionale e regionale vigente per le norme applicabili.
19. La richiesta per il rilascio del Permesso a costruire, della Denuncia di Inizio Attività o di altri titoli abilitativi può essere presentata allo sportello unico del comune che provvederà a trasmetterla agli uffici competenti, i quali, anche mediante conferenza dei servizi, comunicheranno al responsabile del procedimento i relativi pareri.

CAPO II
ZONE OMOGENEE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE
RESIDENZIALE

ART. 76) ZONE OMOGENEE DI TIPO A

- I. Ai fini della disciplina d'uso del territorio sono considerate zone territoriali omogenee di tipo A) le parti del territorio interessate da agglomerati insediativi che rivestono carattere storico-artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni isolate di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi, e come tali vengono individuate dalle tavole di progetto della V.G. al P.R.G..
- II. Sono quindi compresi in tali zone culturali ed ambientali gli insediamenti storici uniti senza soluzione di continuità con l'espansione urbana; essi riguardano oltre il nucleo originario, gli organici ampliamenti ad esso storicamente connessi anche se non contigui.
- III. Per le zone omogenee di tipo A) la V.G. al P.R.G. recepisce la disciplina particolareggiata per i beni culturali, la quale prescrive le modalità di intervento e le destinazioni di uso delle unità di intervento atte al recupero degli immobili e delle tipologie edilizie; perseguendo l'obiettivo del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti o compatibili, in particolare quelle residenziali, artigianali e di commercio al minuto, nonché al recupero di quelle residenziali.
- IV. In conformità all'art.36 L.R. 47/78 e s.m., la disciplina particolareggiata per le zone A) prevede i seguenti interventi e relative sottocategorie:
 - A1) restauro scientifico;
 - A2) restauro e risanamento conservativo;
 - A3) ristrutturazione edilizia;
- V. Sono altresì individuate le zone all'interno delle quali gli interventi sono subordinati alla adozione dei Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica, nonché dei Piani di Recupero di cui all'articolo 27 della legge 5/8/1978, n. 457.
- VI. I Piani Particolareggiati ed i Piani di Recupero recepiscono e specificano tale disciplina in attuazione del P.R.G.
- VII. Nelle aree comprese nel programma pluriennale di attuazione della V.G. al P.R.G. sottoposte ai Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica, in attesa della adozione dei medesimi, sono ammessi interventi diretti attraverso concessioni su singole unità edilizie esistenti, ad eccezione di interventi di ristrutturazione urbanistica, comportanti demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti.
- VIII. Nelle aree non comprese nel programma pluriennale di attuazione, in attesa dei Piani Particolareggiati, sono ammessi solo gli interventi di cui all' art. 9 - lett. b), c), d), e), f), g), della legge 28/1/77, n. 10.
- IX. In ogni caso dovranno, comunque, essere rispettate le indicazioni e le prescrizioni inerenti i criteri di intervento e le destinazioni d'uso ammesse, così come sono previste nella suddetta disciplina particolareggiata, la quale costituisce a tutti gli effetti parte integrante della presente V.G. al P.R.G..

ART. 77) ZONE OMOGENEE DI TIPO B

(articolo modificato con delibera di G.P. n. 152 del 17.04.01)

- (1) Comma aggiunto con del. C.C. n. 39 del 12.6.97;
 (2) con le modifiche approvate con delibera di C.C. n. 86 del 21.12.98;
 (3) Con le modifiche approvate con delibera di C.C. n. 93 del 14.12.00;
 (4) Comma aggiunto con delibera C.C. n. 20 del 15/04/2003;
 (5) Comma aggiunto con delibera di G.P.n. 568 del 23/12/2003
 (6) Comma e tabella modificati con delibera di C. C. n. 83 del 12/12/2005
 (7) Comma aggiunto con Delibera di C. C. n. 83 del 12/12/2005.
 (8) Comma modificato con delibera di C.C. n. 60 del 20/09/2006.*

- I. Sono classificate dalla V.G. al P.R.G. come tali le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A ed a prevalente destinazione residenziale.
- II. Alla definizione di tali zone omogenee corrisponde l'individuazione del territorio urbanizzato operata dal piano tramite la perimetrazione chiusa ed ininterrotta di tutte le aree edificate con continuità e dei lotti interclusi.
- III. La disciplina di tale zona é diversificata, in rapporto alle diverse strategie definite nei confronti del carico urbanistico esistente, secondo le seguenti articolazioni normative:
- B1) parti edificate soggette a previsioni di intensificazione degli insediamenti esistenti e sottoposti a preventivo Piano di Organizzazione Urbana;
 - B2) parti edificate soggette prevalentemente a previsioni di riqualificazione e consolidamento degli insediamenti esistenti;
 - B3) parti inedificate interstiziate ai tessuti edilizi esistenti soggetta a previsione di nuova Edificazione;
 - B4) parti edificate soggette a previsioni di radicale ristrutturazione urbanistica e sottoposti a preventivo Piano Particolareggiato o Piano di Organizzazione Urbana.
- IV. Per tutte le zone omogenee la V.G. al P.R.G. prevede interventi atti al consolidamento ed al recupero delle strutture edificate, destinate allo svolgimento delle funzioni residenziali delle attività di servizio complementari alla residenza, in conformità a quanto prescritto al Capo del presente titolo di queste Norme Tecniche.
- V. Gli interventi ammessi in tali zone sono inoltre rivolti all'adeguamento delle strutture esistenti agli indici di Piano prescritti dal presente articolo ed alla edificazione dei lotti liberi interclusi, individuati con analogia simbologia, per il completamento del tessuto residenziale esistente secondo le prescrizioni e modalità di cui ai punti successivi del presente articolo.
- VI. In relazione alle indicazioni grafiche riportate sulle tavole di progetto della V.G. al P.R.G. delle zone omogenee di tipo B, sono suddivise, in funzione delle possibilità di intervento ammesse e delle relative modalità di attuazione, nelle seguenti categorie:
- B1: Sono tali le zone omogenee che per particolari caratteristiche insediative consentono un aumento del potenziale edificatorio esistente. In tali zone il P.R.G. si prefigge di recuperare superfici insediative nel rispetto sostanziale dei caratteri urbanistici preesistenti nell'isolato. o nel rispetto dei criteri e delle quantità specificate nei P.O.U. individuati nella cartografia di P.R.G. 1:5000.

B2: Sono tali i lotti edificati esterni a comparti urbanistici per i quali è ammesso l'intervento diretto. Oltre ad interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione ai sensi dell'art.36 della L.R. n. 47/78 e successive modifiche, è ammesso l'ampliamento delle strutture esistenti, ovvero l'abbattimento e la ricostruzione nel rispetto dei parametri prescritti per tali zone dalla specifica tabella allegata. La Pubblica Amministrazione potrà riservarsi il diritto di imporre alla nuova edificazione, ovvero agli ampliamenti ammessi, specifiche prescrizioni volte a conservare e/o realizzare particolari elementi caratterizzanti l'organizzazione urbana della zona.

B3: Sono tali le zone inedificate alla data di adozione del presente P.R.G., di superficie uguale o superiore ai 500 mq. (fatta eccezione per lotti singoli di dimensioni inferiori facenti parte di tipologie edilizie a schiera) che la V.G. al P.R.G. prevede di edificare nel rispetto dei parametri prescritti nella tabella riassuntiva allegata al presente articolo. La Pubblica Amministrazione potrà comunque condizionare la nuova edificazione a specifiche prescrizioni volte a realizzare soluzioni aventi lo scopo di caratterizzare l'assetto urbano della zona con particolari configurazioni.

B4: Sono tali le zone che presentano assetti ritenuti incongrui al nuovo sistema urbano progettato dalla V.G. al P.R.G. e come tali sottoposti a radicali interventi di riassetto urbanistico. Tali interventi sono volti a sostituire i tessuti edificati esistenti mediante un insieme sistematico di azioni, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Quando, per tali zone, sono predeterminati criteri normativi e progettuali, contenuti negli specifici P.O.U., i prescritti Piani Particolareggiati di attuazione, dovranno recepirla integralmente e tradurli in scelte operative di P.P.. In ogni caso gli interventi programmati si attuano esclusivamente per intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica e/o privata. Nel caso in cui su tali zone non insistano previsioni di P.O.U., gli specifici parametri urbanistici sono individuabili nella tabella di sintesi allegata al presente articolo.

Limitatamente ai comparti urbanistici sottoposti alla preventiva redazione di P.O.U. si adotta la seguente disposizione.

Per i 12 mesi successivi all'approvazione della V.G. al P.R.G., nel caso in cui il Comune e/o i privati non abbiano avviato lo studio dei P.O.U. è ammesso procedere attraverso l'intervento diretto nel rispetto delle norme vigenti per le zone B2 e B3.

Tale clausola non impedisce, tuttavia, la predisposizione di P.O.U. anche in periodi successivi ai 12 mesi dall'approvazione della V.G. al P.R.G. su iniziativa sia pubblica che privata.

L'avvio dello studio dei P.O.U. inibisce l'intervento diretto sino alla sua approvazione.

Nelle zone omogenee B contrassegnate dalla lettera (A), nelle quali vigono programmi di attuazione stipulati precedentemente la presente V.G. al P.R.G., vengono sostanzialmente confermati i disposti di tali programmi, nonché i contenuti delle convenzioni vigenti, fatta eccezione per il rapporto di copertura Q che si intende eliminato e per le seguenti altre disposizioni.

U.F. = 0,25 mq/mq

Unità minima d'intervento, come da piano di lottizzazione e/o P.P. di attuazione approvati

H max = 9.00 ml.

D1 - D2 - D3 - = ai sensi dell'art. 11 delle presenti Norme.

Verde alberato = almeno il 40% della superficie del lotto e/o del rispetto delle scelte del piano urbanistico preventivo il quale dovrà, in ogni caso, rispettare la presente disposizione.

(3) Nelle suddette zone contrassegnate dalla lettera (A), (San Venanzio), si applicano oltre alle disposizioni contenute nella relazione geologica in data gennaio 2000 allegata alla Variante al PRG adottata con delibera di C.C. nr. 15 del 20.03.2000, anche le seguenti ulteriori prescrizioni:

- nell'area inserita in classe A dalla relazione geologica sopracitata, si applicano le prescrizioni della classe B con particolare riferimento all'impiego di fondazioni profonde di tipo indiretto;
- si esclude l'edificabilità dei lotti ricadenti in classe C;
- per i lotti in classe B si prescrive l'esecuzione di fondazioni profonde sempre con l'attenzione di allontanare il più possibile gli edifici dal limite con la classe C;
- eventuali opere di sostegno reggenti decise spinte del terreno, dovranno essere anch'esse fondate in profondità;
- per i lotti in classe A si prevede la realizzazione di edifici con fondazioni di tipo diretto incastrate oltre lo strato più alterato;
- deve essere realizzata un'adeguata regimazione di tutte le acque, anche meteoriche e di risulta da avviare all'interno dei circuiti idrici competenti ed assolutamente non disperdere in versante: è prescritta l'esecuzione di drenaggi a tergo di tutte le opere interrato;
- in sede di relazione geologiche specifica, da prevedere prima degli interventi, occorre valutare e predisporre, ove necessario, gli opportuni accorgimenti, in riferimento alla presenza di una spessa coltre di materiali alterati evidenziati dalla prova penetrometrica DL5; inoltre a valle di Via Cappella è presente un accumulo franoso che potrebbe nel tempo determinare dei fenomeni di rilassamento del versante prospiciente l'area con conseguente decadimento delle caratteristiche meccaniche;
- in fase esecutiva si dovrà, per tutti i lotti, provvedere ad un approfondimento geognostico per la determinazione del carico unitario massimo ammissibile, nonché porre particolare attenzione ai cedimenti assoluti, differenziali, relative, distorsioni oltre alla stabilità dei tratti di versante che risentano delle nuove edificazioni.

(2) B5: sono tali le zone che, per particolari condizioni insediative, paesaggistiche, ovvero per la presenza in sito di fabbricati di particolare interesse tipologico-ambientale debbono consentire un'edificazione condizionata al rispetto di detti fattori debbono prevedere un impatto dell'edificato particolarmente contenuto.

All'interno del comparto classificato B5 e sottoposto a strumento urbanistico preventivo in località La Svolta, oltre al rispetto delle normative generali e specifiche per le zone B e B5, si applicano i seguenti parametri :

- UF = 0,25 mq./mq.
- Unità minima di intervento = come individuate dallo strumento preventivo
- H max = 2 piani utili fuori terra
- D1 – D2 – D3 = ai sensi art. 11 delle presenti norme
- Superficie permeabile = almeno il 40% della superficie dell' area sottoposta a piano urbanistico dovrà essere permeabile alle acque meteoriche
- Verde alberato = almeno il 30% dell' area sottoposta a piano urbanistico dovrà essere sistemata a verde con piantumazione di specie arboree ed arbustive autoctone.
- Parcheggi pubblici = dovranno essere realizzati con pavimentazione permeabile e alberati nella misura minima di un esemplare di alto fusto specie autoctona ogni tre posti auto.

Nelle generalità delle zone omogenee B, limitatamente alla sola attività di ristorante insediata in edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., è ammessa la costruzione di tettoie e/o strutture porticate destinate alla somministrazione di alimenti e bevande, poste all'esterno dei locali, anche in esubero dell'indice di Ut. consentito per la specifica zona omogenea.

In ogni caso, tali pertinenze dovranno essere costruite in diretta continuità con l'edificio e con soluzioni formali e costruttive, tali da non contrastare con l'ambiente circostante, per una Su complessiva non superiore al 50% di quella dell'attività principale.

Queste strutture potranno essere eccezionalmente tamponate, nel solo periodo invernale, coincidente con il periodo di attivazione degli impianti di riscaldamento, a mezzo di vetrate amovibili.

In tali zone è altresì ammesso l'insediamento di funzioni pubblico-private di interesse generale, così come puntualizzato all'art.70 delle presenti Norme, sfruttando per intero la Su preesistente, ovvero con l'incremento del 20% della stessa per particolari servizi.

La collocazione della Su in ampliamento del fabbricato esistente potrà avvenire anche al di fuori dell'area zoonizzata, purché sia ricompresa nell'area cortiliva di pertinenza degli edifici stessi, così come risulta dall'accatastamento avvenuto prima dell'adozione del presente P.R.G..

- VII. (1) Gli isolati residenziali posti su Piazza della Libertà possono destinare i primi piani degli edifici ad attività terziarie, culturali, commerciali, pubblico-private di interesse generale e ad altro assimilabile per analogia, anche se ciò supera il 30% della S.U. totale, purché siano reperiti i parcheggi di pertinenza così come prescritto dalle presenti norme per le specifiche attività insediabili. In tutti i suddetti comparti non è ammesso il cambio di destinazione d'uso da attività commerciali, ricettive, direzionali, artigianato di servizio ad attività diverse.
- VIII. Nell'area sita in Località Pozza posta tra la Via Vandelli e la Pedemontana contrassegnata dalla lettera "Y" nella cartografia di piano in scala 1:2000, è consentita una suscettività edificatoria massima corrispondente alla quantità di Superficie utile indicata nella proposta di Piano di Intervento Coordinato presentato dalle parti interessate, anche se non ancora determinato.
- IX. L'intervento edificatorio sull'area a San Venanzio contrassegnata con le lettere AB nella cartografia di piano, dovrà avvenire, oltre che nel rispetto della normativa generale e specifica per le zone B3, anche in osservanza delle seguenti prescrizioni:
- Su max ammessa = mq. 350 aggiuntiva oltre quella già esistente con limite massimo di due alloggi
 - H max = due piani utili fuori terra
 - D1 – D2 – D3 = ai sensi art. 11 presenti norme
 - dovrà essere prevista una idonea cortina arboreo-arbustiva disposta in prossimità dei limiti di zona a valle e in confine con il parcheggio e avente una profondità minima di ml. 5-6, con funzioni di barriera visiva e contenimento dell' edificato;
 - dovranno impiegarsi esclusivamente materiali e tipologie tradizionali del luogo;
 - non sono ammessi sbancamenti né movimenti di terra comportanti sensibile alterazione del naturale pendio del terreno;
 - almeno il 30% dell'area cortiliva dovrà essere mantenuta permeabile alle acque meteoriche;
 - eventuali recinzioni e/o muri di sostegno dovranno essere realizzati solo con muratura faccia vista o intonacata o pietrame a vista ed eventuale rete o cancellata in ferro verniciato a semplice disegno: non è ammesso l'uso di cemento faccia-vista;
 - i parcheggi pubblici dovranno essere realizzati con pavimentazione permeabile e alberati nella misura minima di un esemplare di alto fusto specie autoctona ogni tre posti auto.
 - in presenza di laghetti o specchi d'acqua deve verificarsi la corrispondenza dei requisiti contenuti nella deliberazione della G.R. n. 3109 del 19/03/2000.
- X. **(4)(6)(8)** Le aree in località Il Poggio e Pozza individuate nella cartografia di PRG alla Tav. 5, Tav. 7 e Tav. 4 con apposita perimetrazione e contrassegnate dalla lettera "M", non concorrono al computo delle quantità edificatorie.

- XI. (5) L'area in località "La Svolta" individuata nella cartografia di PRG alla Tav. 7 con apposita perimetrazione e contrassegnata dalla lettera "P", non concorre al computo delle quantità edificatorie; su tale area si applicano inoltre le seguenti ulteriori disposizioni:
- si applicano le disposizioni dell'art. 20c (crinali minori) del PTCP;
 - eventuali nuove previsioni insediative o infrastrutturali andranno localizzate nelle aree in cui l'interferenza visiva con i crinali 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, ...);
 - nell'ambito minimo di interferenza visiva ad esse connesso, gli interventi edilizi andranno preferibilmente coredati 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.
- XII (7)(8) L'area sita a Bell'Italia posta tra la via Grizzaga e il comparto produttivo Bell'Italia e l'area sita a Torre Maina lungo via Montina comprensiva della previsione del parcheggio sono assoggettate a Piano di Intervento Coordinato da presentarsi dalle parti interessate.

(6) Tab. 2 Allegata all'art. 77)

Sottozona e Omog. Tipo B	Tipo di Intervento	Superficie minima di intervento	Ut e Uf Mq/Mq	H Max ml	VI	Parcheggi di pertinenza	Parametri di U1	Verde privato e/o condominiale	Superficie permeabile
B1	URB. PREVENT.	Esistente Superf. di comparto urbanistico	0,70 quello previsto per ciascun comparto	1 piano in aggiunta alla media esistente	0,5	1Mq/10Mc	10 mq/30mq di SU	5 mq/20mq	5 mq/20mq
B2	DIRETTO	500 MQ ad eccezione delle unità a schiera	0,60	1 piano in aggiunta alla media esistente	0,5	1Mq/10Mc	10 mq/30Mq di SU	Conservaz. della quantità esistente	Conservaz. della quantità esistente.
B3	DIRETTO	500 Mq ad eccezione dei complessi a schiera*	0,60	1 piano in aggiunta alla media esistente	0,5	1Mq/10Mc	10 mq/30Mq di SU	10 m /30Mq	10 mq/30Mq
B4	URB. PREVENT.	Indicazione Grafica di PRG	Quello previsto da ciascun comparto di P.O.U. tab 3**	1 piano in aggiunta alla media esistente	0,5	1Mq/10Mc		10 mq /30Mq	10 mq /30Mq
(2) B5	DIRETTO	500 Mq.	0,40	//////	0,5	1Mq/10Mc		10 mq /30Mq	10 mq /30Mq

* Tale prescrizione può essere derogata nel caso in cui si verificano le condizioni di cui all'art. 77 VI comma;

** Con tale prescrizione si intende prevista la SU appositamente programmata nella Tab. 3) del presente articolo. L'utilizzazione dei UT = 0,80 mq/mq si intende applicata a quei comparti non sottoposti a P.O.U.

Tab. 3) Allegata all'art. 77

**COMPARTI URBANISTICI SOTTOPOSTI A P.O.U. INDIVIDUATI NELLE ZONE
OMOGENEE B4
DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI**

N. Ordine	St mq.	Uf	Funzioni prevalenti Ammesse	Su ammessa Mq.	N. alloggi insediabili	H massima ml	Sup. di U1 Mq.
1	12.100 mq	0,76 mq/mq	Residenza Direzionalità Artigianato di servizio Commercio TOTALE	2.000 2.500 2.600 1.500 9.200	30 6 - - 36		2.760
2	1.600 mq.	0,8 mq/mq	Residenza Direzionalità Commercio TOTALE	800 240 240 1.200	9 - - 9		3.840
3	6.960 mq	1,17 mq/mq	Residenza Commercio Direzionalità Artigianato di servizio Grande distribuzione Servizi pubblici o di uso pubblico TOTALE	3.600 1.000 000 600 1.400 600 8.160	42 - - - - - 42		2.580
4	2.700 mq	11,11 mq/mq	Residenza Commercio Artigianato di servizio TOTALE	1.600 900 500 3.000	19 - - 19		900
5	3.920 mq	1,57 mq/mq	Residenza Artigianato di servizio Commercio Direzionalità TOTALE	2.760 600 800 2.000 8.160	32 - - 8 32		1.848
6	5.030 mq.	0,95 mq/mq	Residenza Artigianato di servizio Commercio TOTALE	3.100 600 1.100 4.800	36 - - 36		1.440
7	2.080 mq.	0,80 mq/mq	Residenza Commercio TOTALE	1.400 264 1.464	16 - 16		500
8	8.000 mq	0.60	Residenza Direzionalità Commercio TOTALE	3.600 600 600 4.800	42 - - 42	4 P. f.t.	1.440
9	5.307 mq.	0,97 mq/mq	Residenza Commercio Artigianato di servizio Uffici TOTALE	1.651 1.052 1.756 702 5.161	19 - - - 19	4 P. f.t.	1.548
10	3.900 mq	1,05 mq/mq	Residenza Direzionalità Commercio TOTALE	1.800 900 1.400 4.100	21 - - 21	4 P. f.t.	1.230

Segue - Tab. 3) Allegata all'art. 77

**COMPARTI URBANISTICI SOTTOPOSTI A P.O.U. INDIVIDUATI NELLE ZONE
OMOGENEE B4
DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI**

N. Ordine	St mq.	Uf	Funzioni prevalenti Ammesse	Su Ammessa Mq.	N. alloggi insediabili	H massima ml	Sup. di U1 Mq.
11	2.450 mq.	1,22 mq/mq	Residenza Commercio TOTALE	1.000 1.200 9.200	21 - 21	3P. f.t.	900
14	1.900 mq.	1.53 mq/mq	Residenza Commercio TOTALE	2.000 900 2.900	23 - 23	4 P. f.t.	870
15	925 mq	1,51 mq/mq	Residenza Commercio Direzionalità TOTALE	1.150 250 1.400	13 - 13		420
16	1.230 mq	0.03 mq/mq	Residenza Commercio TOTALE	840 300 1.1400	10 - 10		342
18	2.500 mq	0,01 mq/mq	Residenza Artigianato di servizio Servizi pubblici Commercio TOTALE	1.450 260 150 250 2.110	17 - - - 17		633

Tab. 4) Allegata all'art. 77

**COMPARTI URBANISTICI SOTTOPOSTI A P.O.U. INDIVIDUATI NELLE ZONE
OMOGENEE B1
DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI**

N. Ordine	St mq.	Uf	Funzioni prevalenti Ammesse	Su Ammessa Mq.	N. alloggi insediabili	H massima ml	Sup. di U1 Mq.
12	8.260 MQ	0.70 mq/mq	Residenza Commercio Artigianato di servizio TOTALE	4.634 400 750 5.704	39 - - 39	3P. f.t.	1.735
13	7.410 mq	0,70 mq/mq	Residenza Commercio TOTALE	4.100 1.085 1.185	34 - 34	3.P f.t.	1.555
17	1.795 mq.	0.70 mq/mq	Residenza Commercio TOTALE	1.100 156 1.256	9 - 9	3 P. f.t.	377

ART. 78) DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE AUTORIMESSE

- I. Nell' ambito delle zone residenziali di tipo B, è consentita la realizzazione di unità di autorimesse allo scopo di:
 - a) di integrare con una ulteriore unità la dotazione minima prescritta (1 posto macchina per alloggio) per ogni unità abitativa;
 - b) di adeguare la dotazione minima prescritta (2 posti macchina per alloggio) per ogni unità abitativa anche in sostituzione di elementi prefabbricati esistenti.
- II. La realizzazione dell'autorimessa può avvenire nell'area cortiliva nel rispetto delle Norme di Piano Regolatore e del Regolamento Edilizio vigente, essere realizzata in muratura, seminterrata o completamente fuori terra; deve avere una altezza massima di 2,80 al bordo superiore della gronda o del coronamento più esterno, ed una altezza media interna non superiore a metri 2,50.
- III. Per quanto riguarda la distanza da rispettare l'attuazione può avvenire con le seguenti prescrizioni:
 - a) se realizzata in adiacenza all'edificio esistente e a distanza inferiore ai 5 metri dal confine di proprietà, è necessario il consenso del proprietario confinante, e comunque, è prescritta la distanza minima di 10 metri da ogni fronte edificato.
 - b) se realizzata sul confine di proprietà, è necessario che la realizzazione dei garages avvenga contemporaneamente per le due proprietà finitime; la distanza del proprio fronte edificato, che sia privo di finestre, non deve rispettare la distanza minima prescritta dalla visuale libera.
 - c) l'attuazione contemporanea che può essere prevista in adiacenza al confine stradale; nel qual caso è consentito collocare l'apertura della autorimessa, rivolta verso la stessa strada, ad una distanza non inferiore a metri 3,50 dal confine di proprietà rivolto verso la strada.
- IV. La realizzazione dell'autorimessa può avvenire anche completamente in interrato, nel qual caso il manufatto non deve sporgere più di 50 cm. dal piano marciapiede adiacente, e tenere le distanze dal confine di proprietà, previste allo scopo dal Codice Civile, fermo restando le prescrizioni relative alla sicurezza e purché l'inizio delle rampe di accesso avvenga ad almeno 3,50 metri dal bordo stradale.
- V. Nel caso in cui le distanze dai confini di proprietà siano inferiori a ml. 5 è richiesto l'assenso del confinante, il quale dovrà essere opportunamente trascritto nei Pubblici Registri con la precisazione se ciò costituisce servitù sul fondo confinante relativamente alle distanze da osservare nelle eventuali costruzioni.
- VI. Entro due anni dalla entrata in vigore delle presenti Norme devono essere sostituite od eliminate le strutture prefabbricate di qualsiasi tipo esistenti nel territorio comunale.

- VII. Le strutture destinate a garages e regolarmente condonate ai sensi della L. n. 47/85, potranno essere oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione parziale o integrale al fine di migliorare l'integrazione architettonica e funzionale con il fabbricato principale. In ogni caso dovrà essere realizzata una superficie non maggiore di quella preesistente.

ART. 79) ZONE OMOGENEE DI TIPO C, PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

(1) Comma Aggiunto Con Delibera di C.C. .n. 86 del 21-12-1998)

(2) Commi aggiunti con Delibera di G.P. n. 63 del 20.02.2001)

(3) Commi e tabella modificati con Delibera di C. C. n. 83 del 12/12/2005

(4) Commi aggiunti con Delibera di C. C. n. 82 del 12/12/2005

(5) Comma modificato con delibera di c.c. n. 20 del 12/4/2007

- I. Ai fini della disciplina d'uso del territorio sono considerate zone territoriali omogenee di tipo C le parti del territorio destinate alla realizzazione dei nuovi insediamenti residenziali previsti dalla V.G. al P.R.G.
- II. In tali zone la V.G. al P.R.G. si attua esclusivamente per intervento urbanistico preventivo, Piano per l'edilizia economica e popolare, Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o Piano Particolareggiato di iniziativa privata, in conformità con le indicazioni grafiche riportate nelle tavole di progetto della V.G. al P.R.G. e relativo ad una superficie minima di intervento corrispondente alle perimetrazioni di comparto di attuazione indicate nelle medesime tavole di progetto.
- III. In tali zone è ammesso esclusivamente l'insediamento delle funzioni residenziali delle attività di servizio ad esse complementari secondo i limiti e le prescrizioni di cui al precedente art. 70 e al combinato disposto dei precedenti articoli del Capo del presente Titolo. Quando per tali zone sono predeterminati criteri normativi e progettuali, contenuti negli specifici P.O.U., i prescritti Piani Particolareggiati di attuazione dovranno recepirli integralmente e tradurli in scelte operative di P.P.
- IV. (3) Nell'ambito degli interventi urbanistici preventivi, per i quali non sono predeterminati criteri normativi e progettuali, i parametri urbanistici ed insediativi, comunque devono essere rispettati i seguenti valori:
- a) Indice di utilizzazione territoriale = 0,55 mq/ha
 - b) Aree private a verde di uso condominiale = 10 mq/30 mq SU - Superficie permeabile 10 mq /30 mq SU - P.U1 = 5 mq/30 mq. di S.U.
 - c) Parcheggi di pertinenza = 1 mq./10 mc.
Tali aree potranno essere ricavate nelle costruzioni o nelle aree di pertinenza delle stesse o anche in vani interrati. Per l'eventuale compresenza di attività complementari alla residenza dovranno essere assicurate le rispettive quote di parcheggi di pertinenza così come sono specificate dalle presenti Norme agli articoli relativi alle prescrizioni di zona per le singole destinazioni;
 - d) Opere di urbanizzazione primaria come da previsioni di intervento urbanistico preventivo;

- e) Aree per opere di urbanizzazione primaria eventualmente indicate di massima nella tavole della V.G. al P.R.G.
- f) Aree per opere di urbanizzazione secondaria = 30 mq/30 mq di SU, come da art. 46 L.R. 23/80, di cui:
- parch. pubblici 4 mq/30 mq di SU;
 - verde pubblico 16 mq/30 mq di SU;
 - gli ulteriori 10 mq/30 mq di SU se di difficile individuazione potranno essere monetizzati secondo i disposti delle tabelle parametriche regionali;
- g) H = Altezza massima = ml. 18,50;
- h) D1 = Distanza minima degli edifici dai confini di proprietà esterne al comparto = ml.5;
 D2 = Distanza dai confini di zona = ml. 5;
 D3 = Distanza tra edifici non riferita agli edifici interni al comparto = ml. 10 min. (fatto salvo il principio della visuale libera tra pareti finestrate);
- i) Distanza dei fabbricati dalle strade - fatte salve eventuali distanze maggiori previste graficamente dalle tavole di V.G. al P.R.G., in conformità alle prescrizioni del D.M. 2/4/1968, n. 1444;
- l) Visuale libera (non riferita agli edifici interni al comparto) = 0,5.

Nei comparti contrassegnati, nelle tavole di progetto della V.G. al P.R.G., con sigla CI, per i quali sono vigenti convenzioni approvate in data anteriore alla adozione delle presenti Norme, sono confermate tutte le prescrizioni contenute nel dispositivo della convenzione stessa e relativi elaborati grafici di progetto.

Limitatamente agli edifici ancora da concessionare dovrà essere richiesto, comunque, il rispetto del seguente parametro:

- 1 mq/10 mc da destinarsi a parcheggio privato.

- V (1) Nel comparto di Via Cavedoni, individuato sull'area di pertinenza della Scuola Elementare è individuato un comparto di P.P. per le quali valgono le presenti norme generali ad eccezione dell'altezza massima ammessa pari a ml. 12.50. In attesa che venga attuato il suddetto possibile la scuola elementare mantiene il proprio uso e su di essa possono essere realizzati interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento strutturale e di adeguamento impiantistico, ovvero di ogni altro intervento che garantisca la piena sicurezza e l'efficace gestione del servizio.
- VI (2) All'interno del comparto residenziale di Pozza localizzato tra le vie Nuova Estense, Pedemontana, Via Vandelli e Via Frattini l'altezza massima consentita è pari a ml. 13.50;
- VII (2) Il comparto residenziale di Pozza localizzato tra le vie Nuova Estense, Pedemontana, via Vandelli e via Frattini, è oggetto anche alle seguenti disposizioni, oltre alle prescrizioni normative generali e specifiche vigenti per le singole zone e funzioni insediabili:
- è vietato lo stoccaggio al suolo di concimi organici nonché di rifiuti tossico-nocivi (per quest'ultimi anche se provvisorio);

- sono vietati i pozzi neri di tipo assorbente;
- eventuali derivazioni di acque superficiali devono essere regolate in modo da garantire il livello di deflusso (deflusso minimo vitale) necessario alla vita negli alvei sottesi e tale da non danneggiare gli equilibri degli ecosistemi interessati (L. 36/1995);
- le fognature devono essere a tenuta e dotate di dispositivi necessari per la loro periodica verifica;
- nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo privato è richiesto uno studio di inquadramento per la viabilità di servizio che escluda qualsiasi nuovo accesso sulla nuova Estense e che preveda l'eventuale potenziamento e sistemazione delle infrastrutture esistenti ai nuovi flussi di traffico e, se necessario, l'adeguamento degli impianti a rete ai nuovi carichi previsti; ciò anche in relazione alle esigenze di tutela della viabilità storica esistente e/o di presenze vegetazionali, manufatti ed altri elementi di arredo e pertinenziali da salvaguardare;
- gli interventi sulla viabilità esistente dovranno osservare le disposizioni di cui all'art. 24A del P.T.C.P. ed in particolare gli indirizzi di cui al comma 3. Lettere b) e c);
- in sede di formazione dello strumento attuativo previsto dal PRG dovranno essere effettuate rilevazioni fonometriche e redatto specifico studio sulle caratteristiche acustiche e le sorgenti di rumore della zona, comprendente anche proposta di contenimento del relativo inquinamento proveniente dalla viabilità prossima e di nuova previsione, prevedendo le opere necessarie per l'abbattimento dei livelli di rumorosità anche tramite adeguati criteri di progettazione, idonee scelte tecnologiche, congrui sistemi di mitigazione ed eventuali ulteriori accorgimenti capaci di favorire il soddisfacimento dei requisiti prescritti per le aree in "classe II" dalla L. n. 447/1995 e dalle altre disposizioni normative statali e regionali;
- lo strumento attuativo deve inoltre affrontare lo studio della sistemazione, organizzazione e distribuzione del verde valutando ipotesi di realizzazione di terrapieni per contenimento dell'impatto visivo acustico ambientale, interventi di rimboschimento con specie autoctone, la tutela delle emergenze botaniche esistenti (piantata modenese e simili);
- i parcheggi pubblici, ove non realizzati in interrati o in silos sopraelevati o su elementi strutturali, devono avere pavimentazione in grigliati autobloccanti o altro materiale permeabile, previo accertamento di compatibilità con la zona di alimentazione degli acquiferi entro cui si colloca l'area in oggetto, al fine di evitare danneggiamenti delle falde sotterranee per percolazione di sostanze inquinanti: tale accertamento potrà svolgersi in sede di studio geologico dei suoli.
- All'interno del comparto la sistemazione e organizzazione distributiva disegnata nella cartografia di PRG di Sf, urbanizzazioni primarie e secondarie, è da ritenersi indicativa, suscettibile di variazioni nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo, nel rispetto delle quantità stabilite dalle presenti norme e dalle tavole di piano.
- (5) All'interno del comparto la determinazione dei posti auto potrà avvalersi della facoltà di utilizzare quale rapporto per l'individuazione dei singoli posti auto $N = S/25$ (dove S espresso in mq. è la superficie risultante dall'applicazione delle quantità prescritte) anziché quello indicato all'art. 16, comma IX del presente corpo normativa, in quanto l'attuazione del comparto è subordinato al rispetto dell'accordo ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20 e smi approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione del 21 novembre 2006 n. 146 e sottoscritto dai soggetti attuatori in data 23 novembre 2006 (Rep. n. 5908 del 23 novembre 2006);

VIII (4) Il comparto residenziale di Pozza suddiviso in due sub-comparti A e B (il sub-comparto A è ubicato lungo la via Vandelli a sud della SP Pedemontana e il sub-comparto B è localizzato a nord dell'abitato di Crociale e a sud della SP Pedemontana) è oggetto anche alle seguenti disposizioni, oltre alle prescrizioni normative generali e specifiche vigenti per le singole zone e funzioni insediabili:

Ut 0.55 da applicarsi esclusivamente sulla St del sub-comparto A;

H max: 13.50 mt;

Parcheggi di urbanizzazione primaria: 5/30 mq/su;

Parcheggi di urbanizzazione secondaria: 4/30 mq/su;

Verde di U1: 16/30 mq/su;

Verde di U 2: 10/30 mq/su;

La superficie utile determinata dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale (UT) dovrà esclusivamente trovare collocazione all'interno del sub-comparto A, unitamente allo standard relativo ai parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria. Lo standard di verde pubblico di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà essere interamente ceduto e ubicato esclusivamente nel sub-comparto B al di fuori della fascia di rispetto stradale della SP Pedemontana.

- IX (4) All'interno del comparto residenziale di Pozza, di cui al comma VIII, non troveranno applicazione i disposti di cui alla delibera di CC n. 119 del 21/12/1994, della Delibera di CC n. 13 del 20/03/2003 e n. 14 del 20/03/2003 e della delibera di CC n. 4 dell' 11/01/2005, ma ciò di cui al comma seguente.
- X (4) L'attuazione del comparto residenziale di Pozza di cui al comma VIII, vedrà, unitamente alla cessione delle aree e opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la cessione gratuita dell'intera fascia di area di proprietà in fregio alla SP Pedemontana, classificata in parte quale ZONE A VERDE PUBBLICO O DI COMPLESSO INSEDIATIVO ELEMENTARE e in parte ZONE PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO RESIDENZIALE - ATTREZZATURE SPORTIVE IN PROGETTO, e finalizzata alla realizzazione sulla stessa delle opere di urbanizzazione a servizio dell'abitato di Crociale.

Tab. 5) Allegata all'art. 79 (3)

**COMPARTI URBANISTICI SOTTOPOSTI A P.O.U. INDIVIDUATI NELLE ZONE OMOGENEE C
DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI**

N. Ordine	St mq.	Uf	Funzioni prevalenti Ammesse	Su Ammessa Mq.	N. alloggi insediabili	H massima ml	Sup. di U1 Mq.	Sup. di U2 Mq.
22 + 23 + 24	44.800		Residenza	17.730	208	3 P. f.t 4 P ft 3 P ft	2.960	14.776
25	33.000 mq	0,355 mq/mq	Residenza Servizi Pubblici TOTALE	8.730 2.000 11.730	102 102	3 P f.t. 2 p. f.t.	1.955	9.775
26	9.650 mq.	0.0,233 mq/mq	Residenza TOTALE	2.250 2.250	26 26	3 P f.t. 3 p. f.t.	400	1.875

CAPO III

ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA SECONDARIA E TERZIARIA

Ai fini dell'attuazione della V. G. al P.R. G. sono considerate zone omogenee di tipo D le parti del territorio anche se parzialmente o totalmente edificate, da destinare ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di carattere artigianale, industriale, commerciale direzionale, e turistico-alberghiero.

Tutte le zone di cui al presente capo III sono sottoposte agli stessi criteri di tutela delle risorse idriche sotterranee di cui alle zone E.4d, onde limitare la impermeabilizzazione dei suoli.

(sost. con del. C.C. nr. 4 del 17.01.96)

Per tutti i nuovi interventi, ivi compresi ampliamenti di rilievo dell'edificato esistente, nelle zone di cui ai successivi artt. 80, 81, 82, 84, 86, si prescrive che almeno il 10% della superficie fondiaria del lotto dovrà essere organizzata a verde privato e dovranno essere poste a dimora alberature nella misura di 1 esemplare ogni 100 mq. di superficie fondiaria, impiegando esclusivamente specie e varietà autoctone e/o tipiche dell'ambiente pedecollinare.

Per tutti i nuovi interventi edilizi nelle zone produttive per insediamenti artigianali ed industriali, ivi compresi ampliamenti di un certo rilievo dell'edificato esistente, dovranno essere inoltre previste schermature di vegetazione da realizzarsi sui lati dei lotti che confinano con la campagna, il centro abitato, la viabilità e le altre aree pubbliche.

(Comma aggiunto con delibera di CC. n. 3 del 11/01/05)- Fatto salvo il rispetto di tutte le norme e prescrizioni vigenti in materia (disposizioni commerciali, sanitarie, ambientali, paesaggistiche, prevenzione incendi, fiscali, sicurezza stradale, ecc.), nelle zone omogenee di cui al presente capo III é ammessa, nelle sole aree indicate dalla specifica cartografia di PRG, la localizzazione di impianti ad uso pubblico per la distribuzione di carburanti che assolvano prioritariamente al compito di rifornimento, congiuntamente allo svolgimento di altre attività definite "complementari"; sono consentite pertanto tipologie di nuovi impianti generici con servizi commerciali connessi alla persona e al mezzo.

Al fine di favorire lo sviluppo delle attività "non oil", è possibile la realizzazione di "impianti_misti", cioè distribuzione di G.P.L. o Metano per autotrazione installati nell'ambito di stazioni di distribuzioni di altri carburanti.

In tutte le zone comunali è possibile l'installazione, la trasformazione o l'integrazione degli impianti esistenti con colonnine per l'alimentazione di veicoli elettrici.

Impianti ad uso privato possono essere localizzati esclusivamente all'interno delle zone territoriali omogenee di tipo "D" nelle sole zone produttive classificate per insediamenti artigianali ed industriali (DA-D1) di cui all'art.80 delle NTA, e destinate ad attrezzature distributive di cui all'art.86 delle NTA.

Impianti automatici di solo autolavaggio possono essere localizzati esclusivamente all'interno delle zone territoriali omogenee di tipo "D" nelle sole zone produttive classificate per insediamenti artigianali ed industriali (DA-D1) di cui all'art.80 delle NTA, e potranno dotarsi di distributori automatici di bevande analcoliche e/o alimenti sigillati e conservati (snacks).

Nell'area dell'impianto ad utilizzo pubblico possono essere localizzate le seguenti funzioni complementari, nel rispetto delle altre normative vigenti (in particolare sanitarie e ambientali):

- a) vendita al dettaglio dei prodotti stabiliti dalla Deliberazione legislativa n.109/2003 della Regione Emilia-Romagna per i soggetti in possesso della tabella riservata ai titolari di impianti di distribuzione automatica di carburanti.
- b) altre funzioni complementari quali :
 - bar;
 - ristoranti;
 - commercio al dettaglio;
 - autonoleggio;
 - riparazione e manutenzione di autoveicoli (ammesse solo nelle zone omogenee "D") ad esclusione delle autocarrozzerie o attività di verniciatura;
 - esposizione e/o vendita e/o assistenza di autoveicoli alimentati con propellenti non-oil .

La localizzazione, il trasferimento, la modificazione ed ogni trasformazione di impianti, dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'art.75/bis delle presenti norme."

ART. 80) ZONE PER INSEDIAMENTI ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI (DA) (DI)

(Articolo modificato con Del. C.C. n. 23 del 21.05.02)

- (1) Commi aggiunti con delibera di C.C. n. 20 del 15/04/2003;*
- (2) Modificato con Del. C.C. n. 14 del 20/03/2000;*
- (3) Commi modificati con Delibera di C. C. n. 83 del 12/12/2005.*
- (4) Comma aggiunto con Delibera di C. C. n. 83 del 12/12/2005.*

- I. Tali zone produttive si distinguono in tre tipi fondamentali:
 - A) - Zone produttive esclusivamente destinate ad edifici ed attrezzature per l'industria manifatturiera, delle costruzioni e delle installazioni di impianti, ed artigianato produttivo;
 - B) - Zone produttive destinate alle industrie per la produzione e la lavorazione della ceramica o ad industria che svolgono attività di prima lavorazione (fonderie, fornaci, concerie, ecc. ...). Appartengono a tale tipologia anche le attività di decoro e/o cottura a terzo fuoco, materiale ceramico, le quali sono appositamente disciplinate dallo specifico regolamento in vigore nel Comune.
 - C) - Zone destinate alla concentrazione di attività produttive per la trasformazione di prodotti agricoli e la macellazione di animali da allevamento.
- II. Oltre agli edifici di cui sopra sarà consentita la costruzione di laboratori di analisi e di ricerca, magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici ed apparecchiature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti della industria, uffici connessi con la produzione industriale. Generalmente sono ammesse abitazioni per il solo personale di sorveglianza e manutenzione. (sost. con del. C.C. nr. 4 del- 17.01.96)
Nelle sole zone per insediamenti artigianali ed industriali di tipo A, contrassegnate specificatamente nelle tavole di progetto 1:5000, sono ammesse attività di esposizione e commercializzazione all'ingrosso (e congiuntamente al minuto) dei prodotti di supporto alle attività produttive ricompresi nelle seguenti categorie merceologiche:
 - 1) macchine per attrezzature ed articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria e l'artigianato;
 - 2) ferramenta, utensileria e mesticheria;
 - 3) materiale elettrico ed elettronico;
 - 4) articoli per impianti idraulici, igienici e per riscaldamento;
 - 5) materiali per l'edilizia;
 - 6) legnami;

- 7) pneumatici e ricambi ed accessori per auto, moto e cicli;
- 8) articoli antinfortunistica ed antincendio;
- 9) vetrerie.

Nelle zone per insediamenti artigianali ed industriali di cui al presente articolo, sono inoltre ammesse attività di esposizione e commercializzazione all'ingrosso e/o al minuto, limitatamente ai prodotti compresi nella tabella merceologica (L. 11.06.71 nr. 426) oggetto dell'attività produttiva in essere. Tali attività di esposizione e commercializzazione devono obbligatoriamente:

- coesistere con l'attività artigianale od industriale insediata;
- riferirsi direttamente alla titolarità dell'attività artigianale od industriale insediata, esclusa qualsiasi forma di gestione da parte di terzi, anche sotto forma di affittanza d'azienda o di ramo di azienda;
- occupare una superficie complessiva non superiore ad 1 mq/10 mq della S.U. complessivamente occupata dall'attività artigianale od industriale insediata di cui solo 1/10 potrà essere destinato a superficie per la vendita al minuto;
- essere insediata all'interno della zona di tipo C qualora trattasi di generi alimentari;
- aver ottenuto le prescritte autorizzazioni amministrative ed igienico sanitarie (laddove occorrenti);
- assicurare, in caso di compresenza delle attività, la suddivisione tra reparti nei quali si effettua la vendita di prodotti di propria produzione (spaccio) e reparti nei quali si effettua attività di commercializzazione di prodotti altrui;
- (2) il tutto deve essere comunque conforme a quanto indicato al precedente art. 71 punto VII;

Sarà in ogni caso escluso l'insediamento di attività di carattere nocivo e insalubre di qualsiasi genere e natura.

(sost. con del. C.C. nr. 4 del 17.01.96)

- III. (3) Per tutti i nuovi interventi, ivi compresi ampliamenti di rilievo dell'edificio esistente, nelle zone produttive per insediamenti artigianali ed industriali, si prescrive che almeno il 10% della superficie fondiaria del lotto dovrà essere organizzata a verde privato e dovranno essere poste a dimora alberature nella misura di 1 esemplare ogni 100 mq. di superficie fondiaria, impiegando esclusivamente specie e varietà autoctone e/o tipiche dell'ambiente pedecollinare, si prescrive altresì che almeno il 10% della superficie fondiaria del lotto sia permeabile. Per tutti i nuovi interventi edilizi nelle zone produttive per insediamenti artigianali ed industriali, ivi compresi ampliamenti di un certo rilievo dell'edificio esistente, dovranno essere inoltre previste schermature di vegetazione da realizzarsi sui lati dei lotti che confinano con la campagna, il centro abitato, la viabilità e le altre aree pubbliche.
- IV. Non sono ammessi scarichi nella fognature pubbliche di acque di rifiuto che siano comunque nocive per l'uomo e la agricoltura ai sensi della legge 10/5/1976. n. 319 e legge n. 690/76 e successive modificazioni.
- V. Nelle zone industriali di completamento ed espansione è consentito coprire le zone di parcheggio all'interno di lotti con strutture leggere, con altezza massima di m. 2,50. In tali zone il piano si attua a seconda delle indicazioni riportate nelle tavole di P.R.G. e cioè:
 - a) nelle zone occupate o parzialmente occupate nonché nelle aree intercluse da insediamenti artigianali ed industriali esistenti per intervento diretto su di una superficie minima di intervento $S_m = mq. 1.000$, salvo lotti di misura inferiore preesistenti alla data di adozione delle presenti Norme, applicando i seguenti indici:
 - Opere di U1:

- a) U_f – indice di utilizzazione fondiaria = 0,65 mq/mq;
- b) parcheggi pubblici individuati nelle tavole di P.R.G., comunque non inferiori a 10 mq./100 mq di SU;
- c) V_L – indice di visuale libera = 0,4
- d) D – Distanza minima dalle strade in conformità dei DD.MM. 1.4.1968 n.1404 e 2.4.1968 n. 1444, dai confini ml. 5;

b) per intervento urbanistico preventivo obbligatorio esteso alla superficie dei singoli comparti individuati nelle tavole di Piano su tutte le aree destinate a nuovi insediamenti.

VI. Tali interventi si potranno configurare come Piani per le aree destinate agli insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 27 della legge 22/10/1971, n. 865, e Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, in conformità con le indicazioni riportate nelle tavole di progetto dei P.R.G..

Dovranno in ogni caso essere rispettati i seguenti indici:

- Opere di U1:
 - a) Indice di utilizzazione territoriale = 0,55 mq/ha
 - b) U_t – indice di utilizzazione territoriale per le sole aree produttive = 6.000 mq/ha
 - c) S1 - aree per opere di urbanizzazione primaria;
 - strade come da progetto di intervento urbanistico preventivo;
 - d) U2- aree di urbanizzazione secondaria (attrezzature al servizio degli produttivi) indicate per destinazione e quantità nell'ambito dei singoli comparti di attuazione delle tavole di progetto del PRG, in ogni caso almeno 15 mq/100 mq. di cui a parcheggi di U2 almeno 5 mq/100 mq di St;
 - e) P.U1. = 10 mq./100 mq SU; parcheggi privati, almeno 10 mq/100mq di S.F.;
 - f) Altezza massima = 11,50 mt.;
 - g) V_L - indice di visuale libera = 0,5 non riferito agli edifici interni al comparto;
 - h) D - Distanza minima dalle strade in conformità dei DD.MM. 01.04.1968, n. 1404 e 2.4.1968 n.1444, comunque non inferiori a 5 mt.;

VII. L'area relativa al Piano Urbanistico Particolareggiato può essere suddivisa in lotti di superficie fondiaria non inferiore a mq. 1.500;

VIII. Limitatamente ai comparti interessati da Piano Urbanistico preventivo, generalmente è ammessa per ogni azienda la realizzazione di un'abitazione per il personale di sorveglianza o per il Titolare in misura non superiore a 150 mq. in aggiunta alla SU ammessa su ciascun lotto.

IX. Qualora, esclusivamente nelle zone DA e DC di cui al primo comma del presente articolo, si rendano necessarie due abitazioni per unità produttiva la S.U. residenziale potrà raggiungere i 250 mq. In ogni caso la S.U. commerciale e/o residenziale non potrà superare il 50% di quella produttiva ammessa;

X. (3) Nei comparti contrassegnati, nella cartografia di progetto, con DI e/o DAI, per i quali sono vigenti convenzioni approvate in data anteriore alla adozione delle presenti Norme, sono confermate tutte le prescrizioni contenute nel dispositivo della convenzione stessa e relativi elaborati grafici di progetto. Limitatamente all'area d'insediamento della Ceramica di Gorzano si precisa che la Su ammessa coincide esattamente con quella insediabile alla data del giugno 1994, con la Variante di settore. Nell'ambito compreso tra il centro capoluogo e Spezzano nella cartografia 1:5000 della V.G. al P.R.G. viene indicato con la lettera Y una struttura manifatturiera per la quale viene consentito un ampliamento dell'esistente non maggiore di 1000 mq. Di S.U. (Aggiunto con Del. di C.C. n. 4 del 17.01.1996).

Nei comparti produttivi posti a cavalieri della Nuova Pedemontana e dello svincolo in progetto, esattamente denominati:

- "Sima Nord"; area destinata alla realizzazione di tale ceramica;
- "Ferrari Est" ; area destinata all'ampliamento dei Servizi Ferrari;
- "Maranello Nord"; nuovo comparto introdotto con la Var. di Settore '96;
- "Comparto di Bell'Italia";

la S.U. insediabile è quella desumibile dall'applicazione dei parametri urbanistici S.t. x U.T. = S.U. previsti Variante di Settore 1996. (aggiunta con Del. C.C. n. 4 del 28.01.97).

Si precisa che all'interno dei comparti produttivi di "Maranello Nord" e di "Bell'Italia" è ammesso l'insediamento delle attività di cui al 1° comma, lettera A del presente articolo.

- XI. In tutti gli ambiti compresi nelle zone di cui al presente art. 80, sottoposti a P.P. preventivo limitatamente ad una fascia di 75 mt. misurata dai cigli stradali Nord e Sud della Nuova Pedemontana, può essere consentita la realizzazione di edifici con altezza non maggiore di mt. 15,50, ovvero cinque piani fuori terra utili, purchè collocati oltre le fasce di rispetto stradale.
- XII. Dovrà essere fatto salvo il rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche in vigore.
- XIII. L'assenso o meno di tali interventi sarà comunque rilasciato soltanto nel caso in cui l'impianto urbano e paesaggistico generale del nuovo intervento progettato sia valutato positivamente dagli organi preposti al rilascio della concessione edilizia previo parere degli organi consultivi obbligatori.
- XIV. Nelle aree produttive poste a nord della cabina di trasformazione dell'Enel e della Pedemontana, contrassegnate nella cartografia di PRG dalle lettere DD, sono ammesse le attività di cui ai commi precedenti, con l'eccezione delle industrie per la produzione e la lavorazione della ceramica, per le quali sono consentiti solo trasferimenti di attività già insediate nel territorio comunale di Maranello.
Per attività già insediate devono intendersi quelle presenti sul territorio del Comune di Maranello, alla data di presentazione della richiesta, con una consistenza pari ad almeno il 30% della SU complessiva dell'attività stessa, in riferimento alle varie sedi esistenti.
Gli strumenti attuativi inerenti le sopraindicate aree produttive dovranno preferibilmente individuare le aree per opere di urbanizzazione secondaria da cedere al Comune in prossimità del perimetro est in direzione della frazione di Bell'Italia e degli insediamenti abitativi esistenti, ove non reperite in conformità al Piano dei Servizi ai sensi del comma 9 art. 46 della L.R. n. 47/1978 e s.m.i.
- XV. Nelle zone industriali di completamento e di espansione di cui al presente articolo, è ammessa la realizzazione di edifici produttivi e di servizio, come di seguito specificati, di altezza superiori ai m. 11,50 fino a m. 25,00, limitatamente al 35% della Superficie coperta esistente o di progetto, alle seguenti condizioni tutte concomitanti:
le attività insediate o da insediare nell'area in oggetto, devono caratterizzarsi per l'alta innovazione tecnologica e l'impiego di tecniche produttive evolute, finalizzate anche al contenimento degli impatti ambientali;
deve essere perseguito per l'intero insediamento e complesso aziendale interessato, un disegno architettonico qualificante, espressione della cultura contemporanea e coordinato sia nelle soluzioni compositive sia nei materiali impiegati sia nella ricerca formale e stilistica, così da costituire un elemento di riferimento nel contesto urbano in cui si colloca: la Commissione Edilizia esprimerà il parere di competenza con specifico riferimento agli aspetti sopracitati;

la realizzazione di strutture di deposito (magazzini, silos, ...) con altezze superiori a m. 11,50 fino a m. 25,00, è consentita a condizione che ciò comporti per i materiali e prodotti da ricoverare nel nuovo impianto, il contestuale sgombero da piazzali e altri spazi scoperti eventualmente utilizzati, che dovranno essere sistemati a verde o destinati a parcheggi, in relazione agli obiettivi di valorizzazione architettonica, paesaggistica e ambientale da perseguire, in coerenza con quanto affermato al precedente punto;

- dovrà svolgersi una procedura di verifica (screening) ai sensi dell'art. 9 commi 1 e 6 della L.R. n. 9/1999 e s.m.i., allo scopo di dimostrare la fattibilità realizzativa dell'opera proposta specie in relazione alle caratteristiche ambientali, paesaggistiche e alle visuali libere: tale studio non seguirà le procedure di cui ai commi 2, 3, 4 e 5 dell'art. 9 della LR 09/99 ma sarà sottoposto a cura del Comune a cui verrà presentato alla valutazione di un gruppo di lavoro composto da rappresentanti del Comune, dell'ARPA e AUSL territorialmente competenti; il Comune può altresì, ove lo ritenga opportuno, invitare a partecipare al gruppo di lavoro soggetti preposti alla tutela ambientale, paesaggistica, territoriale e alla gestione delle dotazioni infrastrutturali; in relazione agli esiti valutativi del gruppo di lavoro così costituito, sentito il proponente, il Comune potrà disporre eventuali approfondimenti compreso uno Studio di impatto ambientale (S.I.A.) ai sensi degli articoli 11 e 12 della citata LR 09/99 i cui contenuti, le procedure e la documentazione da produrre saranno indicati dal gruppo di lavoro stesso; ove richiesto dalla normativa vigente si applicano interamente le disposizioni della LR 09/99;

- l'intervento non deve ricadere all'interno di aree sottoposte alle tutele di cui al D.lgs 490/99 o di cui agli art. 17 e 19 del PTCP.

L'impiego di tecniche e materiali riconducibili alla bioarchitettura e/o che consentano un significativo contenimento dei consumi energetici, costituirà elemento preferenziale nella valutazione degli impatti ambientali di cui al precedente punto, eseguito dal gruppo di lavoro in relazione alla procedura di screening.

Le strutture elevabili fino alla maggiore altezza di m. 25,00 sono unicamente quelle riservate alle funzioni strettamente connesse con il ciclo produttivo e quelle di deposito (magazzini, silos, depositi,...); si intende pertanto esclusa dall'elevazione ogni ulteriore funzione ammessa dalle norme nella presente zona, quali ad esempio uffici, laboratori di analisi e ricerca, edifici ed apparecchiature di natura ricreativa e sociale, superfici commerciali, sale per esposizioni e mostre, abitazioni e altre analoghe.

XVI. Nelle zone industriali di completamento o di espansione di cui al presente articolo, ai fini dell'applicazione delle distanze tra edifici ai sensi dell'art. 11 delle presenti norme, nel caso di opere da realizzare all'interno della stessa proprietà o dello stesso lotto produttivo, il requisito della distanza minima si intende soddisfatto ove sia osservato il criterio di visuale libera prescritto dalle presenti norme: è fatto salvo il rispetto delle altre distanze minime prescritte dalle norme."

XVII (1) Gli edifici isolati esistenti nelle zone industriali e artigianali di completamento di cui al precedente comma V lettera a), destinati esclusivamente a funzioni residenziali e/o di servizio alla residenza di cui all'art. 70 presenti norme, e relative pertinenze e accessori, possono essere oggetto, oltre che degli interventi di cui all'art. 29 delle presenti norme, anche di interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti dalla normativa vigente, purché avvengano senza , variazioni delle dotazioni territoriali, nel rispetto degli standards prescritti, previa dimostrazione della legittimità dello stato di fatto e non vi siano stati frazionamenti fondiari successivamente all'adozione della Variante Generale al PRG. Nell'ambito della suddetta ristrutturazione è consentito, rispetto la situazione legittimamente in essere alla data di adozione della variante specifica dicembre 2001, l'incremento di una sola unità immobiliare residenziale per ogni edificio, oltre quelle già esistenti, e l'incremento della Superficie utile purché abbia luogo per trasformazione di Superficie non residenziale (Snr), e

senza aumento di volume: nell'ipotesi di incremento di Superficie utile, su tali edifici non si applicheranno le disposizioni di cui all'art. 61 delle presenti norme relativamente ai proservizi (bassicomodi).

XVIII (1) Zona per insediamenti artigianali ed industriali contraddistinta sulla cartografia di PRG dalla sigla DAF (comprendente aree ad est e ad ovest della via Abetone inferiore). In tale zona sono ammesse attività produttive di ricerca, progettazione produzione, sperimentazione e gestione di autovetture da gran turismo e competizione; sono pure ammesse ulteriori funzioni connesse all'attività principale svolta, quali silos, uffici, attrezzature ricreative, sociali e di ristoro, ed ogni ulteriore struttura analoga.

E' ammesso altresì il potenziamento di strutture di ristoro esistenti, anche se non riservate all'utilizzo aziendale, nella misura massima del 50% della loro SU esistente alla data di adozione della variante specifica dicembre 2001: tale SU deve intendersi compresa all'interno della SU complessivamente ammessa sull'intera zona DAF.

Ai fini del collegamento tra le varie aree insediate, ad est e ovest della via Abetone inferiore, così come tra l'area ad ovest e quelle della pista di prova nel contiguo Comune di Fiorano, dovranno perseguirsi soluzioni che escludano l'attraversamento a raso della via Abetone inferiore e della prevista tangenziale ovest, preferenziandosi sottopassaggi o sovrappassaggi, anche carrai, o proposte analoghe.

L'accesso principale all'area produttiva ad est della via Abetone inferiore dovrà avvenire dalla via Grizzaga; l'ingresso di via Abetone inferiore potrà essere conservato esclusivamente quale memoria storica.

Gli insediamenti collocati in prossimità dei perimetri della zona DAF, visibili da spazi di uso pubblico, dovranno caratterizzarsi per l'attenta e particolare ricerca architettonica, in modo da pervenire a soluzioni coordinate e qualificanti sia nei riguardi dell'inserimento ambientale sia in riferimento agli aspetti compositivi e formali: dovranno realizzarsi idonee barriere arboree-arbustive di mitigazione degli aspetti visivi, sempre ove le particolari esigenze produttive impongano strutture e soluzioni formali particolarmente impattanti e in prossimità del limite di zona omogenea tipo D; in via prioritaria, in tutti gli altri casi.

Nelle vicinanze di esistenti insediamenti residenziali, contestualmente alla richiesta di titoli abilitativi relativi ad interventi di ristrutturazione o nuova costruzione, dovrà essere svolta un'attenta valutazione dei livelli di rumorosità eventualmente prodotti dal nuovo insediamento, indicandone i relativi accorgimenti di mitigazione o abbattimento.

Deve aversi particolare attenzione alle soluzioni architettoniche proposte in prossimità dei limiti con altra zona omogenea non tipo D, specie se residenziale, in modo da contenere gli impatti visivi e ambientali: la Commissione Edilizia valuterà accuratamente l'inserimento nell'ambiente e le soluzioni compositive proposte, dettando eventuali specifiche prescrizioni anche in sede di valutazione preventiva ai sensi dell'art. 16 della LR 31/02.

Sono consentite tutte le trasformazioni elencate al precedente art. 4 da attuarsi con intervento edilizio diretto, applicando i parametri indicati al precedente comma V, con le seguenti integrazioni e precisazioni:

- SU max ammessa = mq. 218.000;
- Altezza massima ml. 16,00, ad eccezione di quanto prescritto al precedente comma XV del presente articolo; ove le altezze superino i m. 11,50 fino a m. 16,00, ammessi su tutta l'area DAF, dovranno applicarsi le procedure di screening di cui al precedente comma XV.
- Verde privato e schermature di vegetazione = si applicano le disposizioni del precedente comma III del presente articolo esclusivamente per i nuovi interventi edificatori eccedenti le quantità di Superficie utile previste dai Piani Particolareggiati approvati denominati "Ferrari spa" e "Ferrari est";
- Parcheggi di pertinenza = come da art. 16 presenti norme;
- Parcheggi pubblici = lo standard si ritiene già soddisfatto in relazione agli interventi edificatori previsti dai Piani Particolareggiati approvati denominati "Ferrari spa" e "Ferrari est";

per ulteriori quote di Su, oltre quelle previste dai suddetti PP, dovranno reperirsi parcheggi pubblici in misura non inferiore a 10 mq./100 mq. di SU di nuova costruzione, se ed in quanto non risultassero soddisfatti dall'attuale dotazione di parcheggi pubblici.

Sono fatte salve le convenzioni ancora in atto relative a strumenti urbanistici preventivi approvati, limitatamente alle obbligazioni assunte per la realizzazione e cessione di aree ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria e conseguenti garanzie economiche: gli eventuali interventi ancora da realizzare in attuazione dei suddetti strumenti urbanistici preventivi e quelli ulteriori che si rendessero necessari all'interno delle aree precedentemente sottoposte a piano particolareggiato, dovranno rispettare le disposizioni del presente comma.

E' altresì fatta salva la cessione e realizzazione di aree a verde pubblico relative a superfici classificate in "zona di servizio alle strutture produttive del settore manifatturiero" dal PRG previgente alla variante specifica del dicembre 2001 e sprovviste di convenzione stipulata (area ex Sistem), le quali dovranno essere reperite nella quantità minima di mq. 1400, cedute gratuitamente adeguatamente attrezzate e collocate come indicato nella cartografia di Piano o in altra area anche esterna al perimetro DAF, purché funzionalmente connessa con il sistema dei servizi e del verde pubblico disegnato dal vigente PRG; l'Amministrazione Comunale potrà accettare in altra area cessioni di superfici anche non attrezzate, ove le dimensioni siano decisamente esuberanti rispetto le quantità minime prescritte.

Ove l'area da cedere sia collocata in altro luogo rispetto quello dell'area indicata sulla cartografia, quest'ultima area dovrà comunque essere riservata alla realizzazione di idonea barriera arboreo-arbustiva di mitigazione degli impatti visivi e ambientali nei confronti delle limitrofe zone.

- XIX (1) Ogni richiesta di rilascio di titolo abilitativo o D.I.A. relativa ad interventi su insediamenti produttivi esistenti, caratterizzati da notevoli dimensioni planimetriche e volumetriche o da particolare complessità od articolazione della struttura insediata e comunque con superficie fondiaria superiore a mq. 10.000, dovrà contenere uno studio d'inquadramento esteso all'intero ambito di intervento, concernente l'assetto insediativo e infrastrutturale esistente e di progetto, oltre al quadro riepilogativo degli indici e parametri urbanistici ed edilizi vigenti all'atto della richiesta e di progetto.
- XX (4) Le attività terziarie-direzionali e i pubblici esercizi (bar, ristoranti, tavole calde, ecc.) che siano necessari per assicurare completezza e funzionalità del servizio agli insediamenti, sono consentite nel limite del 1% della capacità insediativa prevista esclusivamente negli ambiti assoggettati a Piano Particolareggiato, previo accertamento delle compatibilità ambientali, di sicurezza e di igiene, verificate dagli Enti preposti. In tal caso dovrà essere assicurato il reperimento delle aree a standard mediante la loro identificazione nel Piano Particolareggiato. Qualora dette funzioni venissero insediate in un Piano Particolareggiato già approvato, si procederà con la formazione di variante prima del rilascio dei titoli abilitativi.

ART. 81) ZONE DESTINATE AL SERVIZIO DELLA RESIDENZA E ALL'ARTIGIANATO DI SERVIZIO

(titolo dell'articolo modificato con Delibera di C. C. 83 del 12/12/2005)

(1)Comma aggiunto con Del. di C.C. n.4 del 17.01.1996)

(articolo modificato con delibera di G.P. n. 152 del 17.04.2001)

(2) Comma aggiunto con delibera di G.P.n. 568 del 23/12/2003

(3) Modificato con delibera di C.C. n. 14 del 20/03/2000;

(4) Comma modificato con Delibera di C. C. n. 83 del 12/12/2005.

- I. (4) Tali zone individuano i comparti destinati prevalentemente alla localizzazione di attività artigianali di servizio alla residenza quali:

- servizi per la cura della persona: parrucchieri, barbieri, istituti di bellezza, stirerie, smacchiatricie, palestre, ecc..
 - sedi di associazioni;
 - uffici pubblici;
 - studi professionali;
 - ambulatori;
 - laboratori per riparazioni biciclette e motociclette; i;
 - laboratori artigianali di: decoratori, restauratori, idraulici, elettricisti, rilegatorie, copisterie, ecc.
- II. (3) In tali zone sono inoltre consentite attività commerciali al dettaglio nei limiti ed alle condizioni di cui al precedente art. 71 punto VII;
- III. Destinazioni residenziali sono consentite nella misura massima del 30% della Su Complessiva realizzabile.
- IV. (2) Salvo diverse specifiche prescrizioni riguardanti zone individuate entro comparti segnalati per i quali vigono specifiche disposizioni contenute sia nelle presenti NTA, sia nelle norme integrative al RE comunale, in tali zone la V.G. al PRG si attua tramite intervento urbanistico preventivo esteso alle intere unità individuate dalle tavole di progetto della VG applicando i seguenti parametri:
 Ut = indice di utilizzazione territoriale 4500 mq./ha.
 Parcheggi di pertinenza = 10 mq./100 mq. di SU (salvo maggiori prescrizioni prescritte per le singole destinazioni).
 Parcheggi pubblici = 10 mq./100 mq. di SU (P di U1)
 H = altezza massima = 10 ml.
 VI = visuale libera = 0,5
 U2 = aree di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 46 L.R. n. 23/80: almeno 15 mq./100 mq. di St, di cui a parcheggi di U2 almeno 5 mq./100 mq. di St.
- V. (1) (4) Per tutti i nuovi interventi, ivi compresi ampliamenti di rilievo dell'edificato esistente nelle zone destinate all'artigianato di servizio, si prescrive che almeno il 10% della superficie fondiaria del lotto dovrà essere organizzata a verde privato e dovranno essere poste a dimora alberature nella misura di 1 esemplare ogni 100 mq. di superficie fondiaria, impiegando esclusivamente specie e varietà autoctone e/o tipiche dell'ambiente pedecollinare, si prescrive altresì che almeno il 10% della superficie fondiaria del lotto sia permeabile. Per tutti i nuovi interventi edilizia nelle zone produttive per insediamenti artigianali ed industriali, ivi compresi ampliamenti di un certo rilievo dell'edificato esistente, dovranno essere inoltre previste schermature di vegetazione da realizzarsi sui lati dei lotti che confinano con la campagna, il centro abitato, la viabilità le altre aree pubbliche.
- VI. L'area situata in Località Pozza contraddistinta dalla lettera "X" nella cartografia di piano scala 1:2000, classificata in "zona destinata all'artigianato di servizio" è priva di suscettività edificatoria aggiuntiva oltre le quantità edificate già vigenti alla data di adozione della variante parziale al PRG del febbraio 1999 di cui alla Delibera di C.C. n. 3 del 17.02.99; in tale area sono ammesse esclusivamente attività di esposizione all'aperto di autovetture e funzioni connesse di piccola riparazione e manutenzione, previo accertamento delle compatibilità ambientali, di sicurezza e di igiene, verificate dagli Enti preposti in riferimento alle norme e regolamenti vigenti.

ART. 82) ZONE DI SERVIZIO ALLE STRUTTURE PRODUTTIVE DEL SETTORE MANIFATTURIERO

(1) Comma modificato con Delibera di C. C. n. 83 del 12/12/2005.

- I. Sono tali la zone destinate all'insediamento di attrezzature di terziario avanzato, di ricerca e sviluppo, strettamente collegato al settore manifatturiero.
In tali aree risulta possibile realizzare attrezzature dei seguente tipo: laboratori, manufatti di piccole dimensioni per la sperimentazione dei prodotti, scuole private, centri studi, sale per convegni, mostre, esposizione dei prodotti finiti, uffici, attrezzature per il ristoro ed altre assimilabili per analogia.
- II. Tali zone sono sottoposte alla preventiva predisposizione di uno studio urbanistico particolareggiato di iniziativa privata e/o pubblica il quale dovrà rispettare i seguenti parametri urbanistici:
- U.t. = 0,50 mq/mq
 - SI - aree per opere di urbanizzazione primaria, come da P.P.
 - P.U1 = 15 mq/100 mq di St
 - P.U2 = 5 mq/100 mq di St
 - V. P. = 20 mq/100 mq di St
 - P. pertinenza = 10 mq/100 mq di S.F.
 - Altezza max = 11,50 ml
 - V.L. = 0,5 non riferito agli edifici interni al comparto
 - D = distanza minima dalle strade in conformità dei DD.MM. nn. 1404 e 1444 del 1968, comunque non inferiori a 5 ml.
- III. In ogni caso, la percentuale di Su destinata ad attrezzature produttive non potrà superare il 50% della Su totale ammessa; viceversa il restante 50% (valore minimo) dovrà essere destinato all'installazione di attività legato al terziario produttivo.
- (aggiunto con del. C.C. nr. 4 del 17.01.96)
- IV. (1) Per tutti i nuovi interventi, ivi compresi ampliamenti di rilievo dell'edificato esistente, nelle zone di servizio alle strutture produttive del settore manifatturiero, si prescrive che almeno il 10% della superficie fondiaria del lotto dovrà essere organizzata a verde privato e dovranno essere poste a dimora alberature nella misura di 1 esemplare ogni 100 mq. di superficie fondiaria, impiegando esclusivamente specie e varietà autoctone e/o tipiche dell'ambiente pedecollinare, si prescrive altresì che almeno il 10% della superficie fondiaria del lotto sia permeabile.
Per tutti i nuovi interventi edilizi nelle zone produttive per insediamenti artigianali ed industriali, ivi compresi ampliamenti di un certo rilievo dell'edificato esistente, dovranno essere inoltre previste schermature di vegetazione da realizzarsi sui lati dei lotti che confinano con la campagna, il centro abitato, la viabilità e le altre aree pubbliche.

ART. 83) ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' TERZIARIE DIREZIONALI

(1) con le modifiche approvate con Del. Di C.C. n. 86 del 21.12.98)

(2) comma aggiunto con delibera di G.P. n. 568 del 23/12/2003;

- I. Sono tali le parti di territorio destinate alla conferma, al consolidamento ed alla realizzazione di edifici ed attrezzature per le attività indicate al precedente art.73; (uffici pubblici e privati, banche, agenzie di assicurazione, rappresentanze commerciali, studi professionali, ecc....).
- II. Sono ammesse attività complementari compatibili ai sensi di quanto prescritto al precedente Capo I delle presenti Norme.
- III. Nell'ambito di tali zone è inoltre ammessa la destinazione residenziale fino ad un massimo pari al 40% della SU consentita.
Dove non prescritto dalle apposite simbologie sulle tavole di progetto l'intervento urbanistico preventivo, la V.G. al P.R.G. si attua per intervento diretto su una superficie minima (Sm) di mq 1.000, applicando i seguenti parametri:
 - Uf = indice di utilizzazione fondiaria: 0,75 mq/mq;
 - parcheggi di pertinenza: in relazione alle diverse destinazioni, secondo le quantità prescritte all'apposita tabella allegata;
 - parcheggi pubblici: 40 mq/100 mq di Su destinata ad attività terziarie direzionali e assimilate; 5 mq/30 mq di Su destinata a residenza;
 - H - altezza massima: ml 20;
 - VI visuale libera: 0,5.
- IV. Dove indicato da apposita simbologia sulle tavole di progetto, la V.G. al P.R.G. si attua esclusivamente tramite Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, secondo i seguenti parametri:
 - aree e opere di U1;
 - Ut = indice di utilizzazione territoriale = 0,75 mq/mq;
 - parcheggi di pertinenza - in relazione alle diverse destinazioni secondo le quantità prescritte all'apposita tabella art. 16 da realizzarsi anche con soluzioni interrato;
 - H altezza massima = ml. 21,00;
 - U2 - aree per urbanizzazioni secondarie = 100 mq/100 mq di SU, di cui almeno 40 mq. destinato a parcheggio pubblico alberato ed attrezzato;
 - PUI = 30 mq/100 mq. individuati in superficie e comodamente accessibili;
 - (1) Parcheggi privati: vedi art. 16 comma VI° e seguenti;
 - VI = Indice di visuale libera = 0,5 (rispetto agli edifici esterni al comparto).
- V. Nei comparti contrassegnati nella cartografia 1:5.000 della Var. Gen. al P.R.G., con la sigla DTI, sui quali sono vigenti convenzioni approvate in data anteriore alla adozione delle presenti Norme, sono confermate tutte le prescrizioni contenute nel dispositivo delle convenzioni approvate e relativi elaborati grafici di progetto.
- VI. Quando per tali zone sono predeterminati i criteri normativi e progettuali contenuti negli specifici P.O.U., i prescritti P.P. di Attuazione dovranno recepirli integralmente e tradurli in scelte operative di Piano Particolareggiato.
- VII. (2) Ogni trasformazione della porzione di fabbricato esistente posto sulla via Nazionale angolo via Claudia, relativamente alla sola parte compresa all'interno dalla zona per attività

terziarie e direzionali, soggetta a titolo abilitativo di cui all'art. 6 L.R. 25/11/2002 n. 31, dovrà essere preventivamente sottoposta a stipula di convenzione con il Comune, con la quale determinare i criteri e le modalità di intervento in relazione alle esigenze di corretto inserimento e di coordinamento degli assetti compositivi e architettonici con il costruito contiguo e con l'ambito urbano di appartenenza.

ART. 84) ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE TURISTICO – ALBERGHIERE

(1) Comma aggiunto con Del. di C.C. n.4 del 17.01.1996-

(articolo modificato con delibera di G.P. n. 152 del 17.04.2001)

(2) Modifica approvata con Delibera G.P. n. 568 del 23/12/2003

(3) Comma modificato con Delibera di C.C. n. 83 del 12/12/2005.

(4) Comma modificato con Delibera di C.C. n. 36 del 27/04/2006.

- I. Le zone per attrezzature turistico-alberghiere sono destinate alla conferma, al consolidamento e ristrutturazione, nonché nuova costruzione, di alberghi, motels, pensioni, servizi ed attrezzature direttamente funzionali all'esercizio dell'attività turistico ricettiva, (sportive, ricreative, direzionali, purché connesse e gestite dalla struttura alberghiera principale).
- II. In tali zone la V.G. al P.R.G. si attua esclusivamente per intervento urbanistico preventivo applicando i seguenti indici:
 - Aree ed opere di U1;
 - Ut = utilizzazione territoriale = 0,65 mq./mq.;
 - (2)Parcheggi di pertinenza = 1 mq./3 mq. di Su per le destinazioni alberghiere, per le altre destinazioni ammesse secondo le quantità prescritte alla apposita tabella, art.16, realizzati preferibilmente con soluzioni interrato e comunque sotto la proiezione dell'edificio;
 - Parcheggi pubblici = mq. 40/100 mq. di Su;
 - Verde pubblico = mq. 60/100 mq. di Su;
 - H altezza massima = ml. 21;
 - VI visuale libera = 0,5 (rispetto agli edifici esterni al comparto)
- III. **(1) (3)** Per tutti i nuovi interventi, ivi compresi ampliamenti di rilievo dell'edificato esistente, nelle zone turistico alberghiere, si prescrive che almeno il 10% della superficie fondiaria del lotto dovrà essere organizzata a verde privato e dovranno essere poste a dimora alberature nella misura di 1 esemplare ogni 100 mq. di superficie fondiaria, impiegando esclusivamente specie e varietà autoctone e/o tipiche dell'ambiente pedecollinare, si prescrive altresì che almeno il 10% della superficie fondiaria del lotto sia permeabile.
Per tutti i nuovi interventi edilizi nelle zone produttive per insediamenti artigianali ed industriali, ivi compresi ampliamenti di un certo rilievo dell'edificato esistente, dovranno essere inoltre previste schermature di vegetazione da realizzarsi sui lati dei lotti che confinano con la campagna, il centro abitato, la viabilità e le altre aree pubbliche.
- IV. **(3)** Limitatamente al comparto individuato a ridosso della piazza centrale di Maranello sul quale è preesistente una struttura turistico-alberghiera, si precisa che sono consentiti esclusivamente interventi di adeguamento contenuti nello specifico progetto di riorganizzazione di tale spazio urbano. E' possibile avvalersi della facoltà di intervenire senza la preventiva redazione di uno strumento urbanistico preventivo esclusivamente per la realizzazione di ulteriori parcheggi pertinenziali alla struttura da realizzarsi all'interno della corte privata, eventualmente dotati di portico /terrazzo per la copertura degli stessi.

- V. Quando per tali zone sono predeterminati i criteri normativi e progettuali, contenuti negli specifici P.O.U., i prescritti P.P. di attuazione dovranno recepirli integralmente e tradurli in scelte operative di P.P.
- VI. (4) Per il nuovo comparto alberghiero di Pozza sito all'incrocio fra Nuova Estense e Pedemontana, è fissato un tetto massimo di S.U. (superficie utile edificabile) pari a mq. 12.833.
Detto comparto e' soggetto a P.O.U.. Nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo privato e' richiesto uno studio d'inquadramento per la viabilità di servizio che escluda qualsiasi nuovo accesso sulla Nuova Estense e che preveda l'adeguamento ai nuovi flussi di traffico delle infrastrutture esistenti.
- VII. Nel comparto sito in Località "La Svolta" in cui è già presente una struttura turistico-alberghiera, in assenza dello strumento urbanistico preventivo, oltre agli interventi comunque ammessi dalle norme vigenti, sono consentiti, nel limite massimo del 10%, aumenti della superficie utile esistente alla data di adozione della variante parziale al PRG del Febbraio 1999, di cui alla Del. di C.C. n. 3 del 17.2.1999.

ART. 85) ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE GENERALE

- (1) *Il comma V del presente articolo è stato soppresso a seguito delle modifiche approvate con Del. di C.C. n. 39 del 12.6.97 (vedasi art. 18 Disciplina BB.CC.)*
- (2) *Comma aggiunto con Del. N. 86 del 21.12.98)*
- (3) *Comma aggiunto con delibera di G.P. n.568 del 23/12/2003;*

- I. Appartengono a tale classificazione le parti di territorio destinate al consolidamento e alla nuova costruzione di attrezzature ricreative, di svago e di ristoro di interesse generale ma di realizzazione e gestione privata quali: teatri, sale cinematografiche, sale per spettacolo, ballo ed attrazioni varie, eventualmente integrata (le attrezzature collaterali, bar, ristoranti, tavole calde, attrezzature commerciali di modesta entità (30% della Su totale), purchè compatibili con il sistema di funzioni progettato.
- II. Dove espressamente indicato nelle tavole di progetto, la V.G. al P.R.G. si attua esclusivamente tramite Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata (a seconda delle indicazioni grafiche riportate nella cartografia stessa) esteso all'intera superficie dei singoli comparti individuati, applicando i seguenti parametri:
- Aree ed opere di U1
 - Ut = utilizzazione territoriale = 0,65 mq/mq.;
 - Parcheggi di pertinenza = secondo la quantità richiesta per le singole destinazioni di cui all'apposita tabella, art.16;
 - Aree per urbanizzazione secondaria: 100 mq/100 mq di Su, di cui almeno mq. 40 destinati a parcheggi ed i rimanenti a verde pubblico alberato ed attrezzato;
 - H = altezza massima = ml. 15;
 - VI = visuale libera = 0,5 (rispetto gli edifici esterni al comparto);
- III. Inoltre, nell'ambito degli interventi per la ristrutturazione o la nuova costruzione di attrezzature private di interesse generale è ammessa la realizzazione di un'abitazione per il personale di

sorveglianza o per il titolare, in misure non superiore a 150 mq. di Su per ogni attrezzatura da computarsi entro i parametri complessivi di utilizzazione prescritti dal presente articolo.

- IV. Negli ambiti contrassegnati con la sigla DAG sui quali sono vigenti convenzioni approvate in data anteriore all'adozione delle presenti Norme, sono confermate tutte le prescrizioni contenute nel dispositivo delle convenzioni approvate e relativi elaborati grafici di progetto. Quando per tali zone sono predeterminati i criteri normativi e progettuali, contenuti negli specifici P.O.U., i prescritti P.P. di attuazione dovranno recepirli integralmente e tradurli in scelte operative di P.P.

(1)

- V. (2) Per l'area sita all'incrocio tra Via Abetone Inferiore, la Viabilità di progetto OVEST e Via T. Nuvolari è fissato un tetto massimo di S.U. (Superficie utile edificabile) pari a Mq. 2105.

- VI. (3) Il PRG individua un comparto urbanistico, in località Pozza, comprendente il bene culturale "Villa Rangoni" ed il suo ampio parco di pertinenza.

Le destinazioni di zona comprese nel perimetro del comparto sono:

- zona omogenea di tipo A per la Villa e lo spazio di pertinenza (disciplinata dalla specifica norma dei Beni Culturali);
- zona a verde privato, intesa come sottozona della zona omogenea D "Attrezzature private di interesse generale".

Il PRG destina complessivamente tale comparto allo sviluppo di un complesso di funzioni finalizzate alla strutturazione ed al potenziamento dell'attuale Parco-Museo privato, nel rispetto degli obiettivi contenuti nello Statuto della "Fondazione Severi", regolarmente istituita con Decreto del Presidente della Repubblica.

In particolare sono ammesse tutte le funzioni volte ad affermare la pubblica funzione del patrimonio artistico esposto, conformemente ai programmi di sviluppo della Fondazione, purché le soluzioni adottate siano compatibili coi caratteri ambientali dell'area.

Sono consentite le attività appartenenti alla gamma appositamente individuata nel presente articolo, ed in particolare: abitazione padronale e di custodia e relativi servizi da ricavarsi all'interno dei fabbricati esistenti; esposizione sia all'aperto che al coperto; ricezione e ristoro; produzione, promozione e diffusione di opere artistiche ovvero prodotti culturali a scopo di finanziamento della Fondazione, magazzinaggio, direzione amministrativa, serre, deposito attrezzi per la gestione e manutenzione del Parco e altre funzioni analoghe.

Tali funzioni dovranno preferibilmente riutilizzare il patrimonio edificato preesistente nel rispetto delle specifiche norme, ma potranno altresì essere ospitate in nuovi edifici la cui ubicazione dovrà essere attentamente valutata in ragione delle altre valenze paesaggistiche quivi riconoscibili.

L'attuazione dovrà avvenire previo P.P. di iniziativa privata, esteso esteso a tutto il comparto perimetrato dalla cartografia di PRG in scala 1:5000, nel rispetto delle diverse destinazioni di zona previste all'interno del comparto stesso e dei susseguenti Programmi di attuazione della Fondazione.

Più precisamente nella zona omogenea A gli interventi edilizi e le destinazioni d'uso sono regolate dalla disciplina dei Beni Culturali, mentre nella zona omogenea D "Attrezzature private di interesse generale" (zona a verde privato), pur prevalendo il vincolo di tutela del patrimonio vegetale esistente, sono ammessi interventi di nuova edificazione nell'ambito delle previsioni di PP.

La SU assegnata per il primo Programma di attuazione è pari a 3.500 mq.

le soluzioni adottate per i nuovi volumi dovranno essere risolte preferibilmente con soluzioni in interrato. In ogni caso l'altezza massima delle volumetrie fuori terra non potrà superare i 6

m., fatta eccezione per eventuali elementi architettonici aventi esclusivamente funzione di "segnali paesistici" e/o di volumi tecnologici.

Le superfici di nuova edificazione dovranno essere interrate per una quota non inferiore al 50%; la superficie coperta non dovrà superare il 50% della SU di nuova realizzazione.

La composizione architettonica degli eventuali volumi fuori terra dovrà integrarsi armoniosamente alla delicata configurazione del parco. In particolare l'insediamento delle nuove strutture edificate dovrà salvaguardare gli elementi naturali ed artificiali che si qualificano come elementi strutturali del giardino.

Gli spazi destinati a parcheggio dovranno preferibilmente essere individuati all'esterno del parco, seppure all'interno del perimetro del comparto, il quale potrà eventualmente essere variato ai sensi della LR 46/1990.

ART. 86) ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE DISTRIBUTIVE

(1)Comma aggiunto con delibera di G.P. n. 568 del 23/12/2003;

(2)Aggiunto con Del. Di C.C. n. 14 del 20/03/2000;

(3)Comma modificato con Delibera di C. C. n. 83 del 12/12/2005.

1) Zone per attrezzature distributive.

- I. Appartengono a tale categoria le parti del territorio comunale destinate dalla V.G. al P.R.G. alla conferma, al consolidamento ed alla realizzazione di edifici, attrezzature ed impianti per la commercializzazione all'ingrosso e per la grande distribuzione, magazzini per lo stoccaggio delle merci, magazzini di spedizionieri, depositi, edifici per esposizioni e similari, stazioni di servizio, ecc...
- II. Oltre a tali disposizioni prevalenti sono ammesse attività complementari quali uffici e laboratori che svolgono attività attinenti alle funzioni di cui sopra, rimesse, attività commerciali al dettaglio, attrezzature per artigianato di servizio alle funzioni residenziali, nei limiti ed alle condizioni previste al Titolo IV, Capo I, delle presenti Norme.
(2) Per quanto alle funzioni commerciali al dettaglio, sono consentiti esclusivamente esercizi di vicinato e medio-piccole strutture (fino a 1500 Mq. di sup. di vendita); nel comparto sito in Località Crociale, Via Vignola, attuale sede della Sima Ceramiche SRL, dopo l'avvenuto trasferimento dell'azienda ora insediata e previo approvazione di P.P. di Iniziativa Pubblica, potranno essere ubicate due Medio-piccole strutture, di cui una sola inerente il settore alimentare, inserite in galleria di vicinato.
- III. Inoltre, in relazione alle attrezzature distributive all'ingrosso, è ammessa per ogni unità la realizzazione di un'abitazione per il personale di sorveglianza o per il titolare, in misura non superiore a 150 mq. di Su, che vanno computati nell'ambito della Su complessivamente realizzabile.
- IV. Dove non espressamente previsto nelle tavole di progetto l'intervento urbanistico preventivo, la V.G. al P.R.G. si attua per intervento diretto su una superficie minima SM = 1.000 mq. applicando i seguenti indici:
 - Aree ed opere di U1
 - Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,70 mq/mq (0,30 nel solo caso di mostre all'aperto);
 - Parcheggi di pertinenza = 20 mq/100 mq di Su;
 - Parcheggi pubblici = 5 mq/100 mq di Su;

- H max = ml. 13;
- VI = 0,5.

V. Ove prescritto con indicazioni grafiche sulle tavole di progetto la V.G. al P.R.G. si attua tramite Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata esteso all'intera superficie dei comparti individuati in cartografia, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Aree ed opere di U1
- Ut = indice di utilizzazione territoriale = 6.000 mq/ha;
- Parcheggi di pertinenza = 30 mq/100 mq di Su per le attrezzature distributive all'ingrosso, per le altre funzioni insediabili si fa riferimento alle apposite tabelle allegate;
- U2 - aree per opere di urbanizzazione secondaria = 30 mq/100 mq di St complessiva, di cui almeno 15 mq/100 mq di St destinati a parcheggio pubblico ed i rimanenti a verde pubblico alberato ed attrezzato;
- Altezza massima = ml. 15;
- VI = indice di visuale libera = 0,5 (rispetto agli edifici esterni al comparto);

(aggiungo con del. C.C. nr. 4 dei 17.01.96)

VI. (3) Per tutti i nuovi interventi, ivi compresi ampliamenti di rilievo dell'edificato esistente, nelle zone destinate ad attrezzature distributive, si prescrive che almeno il 10% della superficie fondiaria dei lotti dovrà essere organizzata a verde privato e dovranno essere poste a dimora alberature nella misura di 1 esemplare ogni 100 mq. di superficie fondiaria, impiegando esclusivamente specie e varietà autoctone e/o tipiche dell'ambiente pedecollinare, si prescrive altresì che almeno il 10% della superficie fondiaria del lotto sia permeabile.

Per tutti i nuovi interventi edilizi nelle zone produttive per insediamenti artigianali ed industriali, ivi compresi ampliamenti di un certo rilievo dell'edificato esistente, dovranno essere inoltre previste schermature di vegetazione da realizzarsi sui lati dei lotti che confinano con la campagna, il centro abitato, la viabilità e le altre aree pubbliche.

(aggiunto con del. C.C. nr. 4 dei 17.01.96)

VII. Nella zona distributiva sita a Gorzano e contrassegnata in cartografia 1:5000 con la lettera A, è consentita l'attività di esposizione all'aperto e di commercializzazione di prodotti purchè contenuti all'interno dei limiti di rispetto alla viabilità, così come raffigurato in cartografia. Su tale area è vietata qualsiasi costruzione in sede fissa.

VIII. Qualora per tali zone siano predeterminati criteri normativi e progettuali contenuti negli specifici P.O.U., i prescritti P.P. di attuazione dovranno recepirli integralmente e tradurli in scelte operative di P.P..

IX. (1) L'area localizzata sulla via Pedemontana contigua ad impianto per la distribuzione di carburanti per autotrazione ed identificata negli elaborati cartografici di piano da apposita simbologia è sottoposta alle seguenti ulteriori specifiche prescrizioni oltre le disposizioni della presente normativa:

- sono ammesse esclusivamente attività di commercializzazione e stoccaggio di prodotti petroliferi e carburanti per riscaldamento;
- non potranno aprirsi passi carrai sulla via Pedemontana, dovendosi utilizzare per l'ingresso e l'uscita gli accessi del contiguo distributore di carburanti per autotrazione;
- per quanto pertinenti, si applicano le disposizioni dell'art. 28 del PTCP relativamente alla zona A, aree di alimentazione degli acquiferi sotterranei; si applicano altresì le disposizioni del precedente art. 18 comma II lettera c);
- sono vietati:

- la localizzazione di nuovi insediamenti industriali a rischio di cui alla direttiva CEE n. 82/501 (come recepita dalle norme italiane, DPR n. 175/1988 e successive);
- le attività che comportano uno scarico diretto o indiretto nelle acque sotterranee delle sostanze degli elenchi I e II allegati al D.Lgs 132/92;
- gli scarichi in acque superficiali di sostanze inquinanti e comunque in tutte le condizioni di portata dei corsi d'acqua devono essere rispettate le caratteristiche di qualità almeno entro quelle indicate dalla tabella A3 del DPR 515/82;
- la ricerca di acque sotterranee e l'escavo di pozzi;
- la realizzazione di opere o interventi che possano essere causa di turbamento del regime delle acque sotterranee ovvero della rottura dell'equilibrio tra prelievo e capacità di ricarica naturale degli acquiferi, dell'intrusione di acque salate o inquinate;
- dovranno osservarsi particolari prudenze tecniche per evitare nocive interferenze tra l'antropico ed il sottosuolo;
- l'intera area riservata allo stoccaggio, lavorazione e movimentazione di prodotti petroliferi dovrà avere pavimentazione impermeabile;
- dovrà prevedersi un fossetto di scolo perimetrale all'intera area con pavimentazione impermeabile, in modo da realizzare un anello chiuso per eventuale raccolta delle acque di sgrondo da conferire in fognatura;
- le fognature dovranno essere perfettamente a tenuta, dotate di dispositivi necessari per la loro periodica verifica ed avviate ai circuiti competenti; è vietata la realizzazione di pozzi neri disperdenti e lo stoccaggio di concimi organici e di rifiuti tossico-nocivi;
- gli stoccaggi interrati di idrocarburi devono essere collocati in manufatto a tenuta, ovvero essere realizzati con cisterne a doppia camicia ispezionabile;
- la collocazione di tutti i materiali terrosi di risulta agli scavi dovrà avvenire su area stabile ed autorizzata, in conformità alla Circolare Min.Ambiente del 28/07/2000 applicativa del D.Lgs. 22/97;
- in sede di progettazione per il rilascio dei titoli abilitativi dovrà predisporre un'apposita analisi idrogeologica, estesa ad un significativo intorno territoriale, con la quale, tra l'altro, evidenziare le condizioni e caratteristiche delle falde idriche esistenti e dettare specifiche disposizioni finalizzate alla loro salvaguardia e tutela; dovrà altresì redigersi un'approfondito studio di dettaglio geologico-geotecnico, che individui le migliori soluzioni tecniche sull'ambito specifico;
- la progettazione edilizia dovrà riservare particolare attenzione alla non interferenza delle attività produttive con l'ambiente idraulico sotterraneo, favorendo altresì per quanto possibile la naturale alimentazione degli acquiferi;
- allo scopo di mitigare l'impatto visivo e ambientale, dovrà essere realizzata una barriera arborea arbustiva della profondità minima di m. 7,00 lungo tutto il perimetro dell'area con sola possibile eccezione del lato confinante con il distributore di carburanti.
- nell'area in oggetto è vietato l'insediamento di attività a rischio di incidente rilevante di cui al D.Lgs. 17/08/1999 n. 334.

ART. 87) ZONE PER ATTREZZATURE TECNICHE DI INTERESSE PUBBLICO.

(articolo modificato con delibera di C.C. n. 18 del 29.04.02)

- I. Le zone per attrezzature tecniche di interesse pubblico sono destinate alla realizzazione di impianti ed attrezzature tecnologiche al servizio della collettività e relativi edifici di servizio. Appartengono a tale categoria di attrezzature:
 - Aziende del gas e dell'acqua;
 - Aziende elettriche;

- Centrali termiche;
 - Aziende tramviarie;
 - Impianti di depurazione di fognature pubbliche;
 - Edificiannonari;
 - Macelli;
 - Mercati comunali;
 - Altre funzioni assimilabili per analogia.
- II. Oltre a tali opere é consentita l'installazione di laboratori scientifici, rimesse, attrezzature ed impianti di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti alle attività di cui sopra, uffici connessi con le destinazioni ammesse in tali zone, nonché abitazioni per il solo personale di sorveglianza e manutenzione per una Su massima di 150 mq. in aggiunta a quella prevista dagli indici seguenti.
- III. In queste zone il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica, esteso alle singole aree individuato dalla Variante Generale al P.R.G. come comparti di attuazione dei Piano; si dovranno applicare i seguenti indici:
- Ut = Indice di utilizzazione territoriale = 4.500 mq/ha;
 - Parcheggi di pertinenza = 20 mq/100 mq di Su;
 - Parcheggi pubblici, così come indicato nelle tavole di P.R.G., comunque non inferiori a 5 mq/100 di Su;
 - VI= indice di visuale libera = 0,5.
- IV. Nella zona per attrezzature tecniche di interesse generale sita in Località Pozza, in fregio alla Via Firenze, finalizzata alla realizzazione del progetto preliminare di "Serbatoio di accumulo interrato di interconnessione tra gli acquedotti dell'alta pianura modenese" approvato con Del. di C.C.n.26 del 13.5.97, il Piano si attua per intervento urbanistico diretto di iniziativa pubblica. Compatibilmente con le normative di sicurezza vigenti che regolano lo stato dei luoghi la superficie libera di tale area potrà essere utilizzata per attività sportivo-ricreative di iniziativa pubblica. (Del.C.C.26 del 13.5.97)
- V. Nella zona specificatamente destinata ad "isola ecologica ed impianti compatibili" sita in via Firenze, è ammesso l'intervento diretto esclusivamente di iniziativa pubblica; dovranno altresì osservarsi, oltre alle prescrizioni di zona indicate nel presente articolo, anche le seguenti ulteriori disposizioni:
- a) in sede di progettazione esecutiva dovrà predisporre un'apposita analisi idrogeologica, estesa ad un significativo intorno territoriale, con la quale, tra l'altro, evidenziare le condizioni e caratteristiche delle falde idriche esistenti e dettare specifiche disposizioni finalizzate alla loro salvaguardia e tutela;
 - b) le fognature dovranno essere a tenuta e dotate di dispositivi necessari per la loro periodica verifica;
 - c) è vietato lo stoccaggio sul suolo di concimi organici nonché di rifiuti tossico-nocivi, anche se provvisorio;
 - d) è vietata la realizzazione di pozzi neri di tipo assorbente;
 - e) l'intera area riservata allo stoccaggio e conferimento dei rifiuti dell'isola ecologica dovrà avere pavimentazione impermeabile;
 - f) dovrà prevedersi un fossetto di scolo perimetrale all'intera area con pavimentazione impermeabile, in modo da realizzare un anello chiuso per eventuale raccolta delle acque di sgrondo da conferire in fognatura;

- g) al fine di mitigare gli impatti visivi sull'ambiente dovranno prevedersi idonee barriere arboree arbustive lungo il perimetro dell'attrezzatura;
- h) devono osservarsi, per quanto pertinenti, le prescrizioni di cui all'art. 28 del PTCP relativamente alla zona A, area di alimentazione degli acquiferi sotterranei;
- i) la collocazione di tutti i materiali terrosi di risulta agli scavi, dovrà avvenire su area stabile e autorizzata;
- l) eventuali contenitori per rifiuti liquidi dovranno essere dotati di bacini di sicurezza;
- m) i progetti definitivi ed esecutivi delle opere da realizzare dovranno contenere specifiche indicazioni al fine di dimostrare il rispetto delle prescrizioni di cui alla LR n. 30/2000.

ART. 87 -bis) NORMA SPECIALE PER LA LOCALITA' CA' DI MEZZ' OSSO.

(Articolo aggiunto con Delibera di C. C. n. 83 del 12/12/2005.)

- I La zona sita in località Cà di Mezz' Osso in fregio alla Via Vandelli è finalizzata all'installazione di antenne per l'emittenza Radio e Televisiva. In questa zona si applicano le procedure previste per la localizzazione delle opere pubbliche previste dalla normativa statale e nazionale vigente in materia, nel rispetto delle direttive, prescrizioni e indirizzi delle norme tecniche di attuazione del PLERT.
- II Gli impianti per l'emittenza sono autorizzati dal comune con le modalità e le procedure previste dal quadro normativo e regolamentare vigente. Il rilascio di autorizzazioni per i nuovi impianti è riservata in via prioritaria alle emittenti che presentano dei piani di risanamento per la delocalizzazione degli impianti e che prevedono le nuove installazioni consortili su un unico supporto, anche in consorzio con eventuali nuove emittenti.
- III Al fine di razionalizzare le installazioni e ottimizzare la mitigazione dell'impatto visivo è opportuno provvedere alla gestione consorziale delle aree e delle installazioni. Tutti gli oneri relativi alla progettazione, direzione lavori ed esecuzione dell'impianto sono a carico dei gestori dell'impianto stesso.

ART. 88) ATTREZZATURE PRIVATE PER FUNZIONI SPORTIVO – RICREATIVE

- I. In tale zona sono consentiti interventi finalizzati all'installazione di funzioni a carattere sportivo-ricreativo previa predisposizione di un Piano urbanistico preventivo di iniziativa privata esteso a tutto il comparto individuato nelle tavole della V.G. al P.R.G. volto a definire, in particolare, le relazioni con il sistema infrastrutturale e le modalità di accesso alla zona, nonché i rapporti con l'ambito fluviale retrostante.
- II. L'installazione delle funzioni sportivo-ricreative ammesse (boowling, squash, bocciodromo, palestre, attrezzature di ristoro, ecc. ...) che richiedono contenitori coperti, dovranno utilizzare esclusivamente le volumetrie esistenti.
- III. Con ciò si specifica che l'ingombro planimetrico complessivo degli edifici esistenti non può essere modificato, fatta eccezione per l'eliminazione delle superfetazioni o la demolizione di parti edificate eventualmente eccedenti il fabbisogno.
- IV. I parametri urbanistici da applicare nell'ambito delle zone contraddistinte da apposita grafia sono i seguenti:

- indice di Ut (utilizzazione territoriale) relativo esclusivamente all'installazione di attrezzature scoperte = 0,30 mq/mq di Su;
 - parcheggi di U1 (urbanizzazione primaria) = 10 mq/100 mq di Su;
 - parcheggi di pertinenza = 20 mq/100mq di Su;
 - dovranno prevedersi all'interno del comparto, spazi alberati con essenze compatibili con l'ambito locale pari almeno al 30% della St compresa nel perimetro di comparto obbligatorio;
 - altezza massima = quella esistente nell'ambito del comparto.
- V. Particolare attenzione dovrà essere dedicata all'individuazione degli accessi viari di cui dotare il comparto specialmente per quanto riguarda i rapporti di scambio con la Nuova Estense.
- VI. Le soluzioni adottate dovranno, in ogni caso, essere preventivamente concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale.

CAPO IV
ZONE OMOGENEE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA
PRIMARIA

**ART. 89) PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD USI
PREVALENTEMENTE AGRICOLI**

(articolo modificato con delibera di G.P. n. 152 del 17.04.2001)

(articolo modificato con delibera diCC. N. 3 del 11/01/2005)

- I. Le zone agricole sono le parti del territorio comunale destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, ovvero recuperabili alla produzione agricola o comunque ad attività direttamente connesse con la produzione stessa (conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, ecc.)
- II. Il P.R.G. opera una classificazione del territorio agricolo associando le potenzialità produttive dei suoli agricoli con i suoi principali caratteri Ambientali al fine di coniugare lo sviluppo del settore primario compatibilmente con la valorizzazione dei caratteri ambientali individuabili.
- III. Nelle zone agricole sono esclusi gli interventi di nuova costruzione estranei alla produzione agricola ed alle esigenze dei lavoratori agricoli, salvo diverse specifiche indicazioni previste dalla presente Variante Generale.
- IV. Tali zone corrispondono alle zone territoriali omogenee tipo E di cui all'art. 13 della L.R. n. 47/78 e succ. mod.
- V. In tutte le zone agricole la V.G. al P.R.G.:
 - a) individua e classifica le aree destinate ad usi prevalentemente agricoli in funzione sia delle potenzialità agronomiche che delle specifiche identità ambientali;
 - b) disciplina gli interventi urbanistico-edilizi e gli altri interventi sul territorio ai fini del recupero, della valorizzazione e dello sviluppo del patrimonio produttivo agricolo ed ambientale;
 - c) tutela le potenzialità colturali e le unità produttive, favorendo le specifiche esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli, delle imprese coltivatrici e delle loro forme cooperative ed associate, compatibilmente con la difesa e la valorizzazione dell'assetto paesaggistico;
 - d) promuove un corretto uso agricolo del territorio, anche prevedendo e regolando l'impiego di opportune tecniche agronomiche, con lo scopo di inibire l'attivazione di processi di degrado dell'ambiente fisico e delle risorse naturali.
 - e) regola gli interventi edilizi sul patrimonio preesistente distinguendo quello di valore storico architettonico, assoggettato a specifica disciplina, quelli non più funzionali al ciclo produttivo agricolo, nel rispetto del D.L. 30/12/93, n° 557, conv. in Legge 26/02/94, n°133 e della L.R. 6/95 del 30 gennaio.

- VI. Gli interventi relativi agli insediamenti suinicoli e le strutture edificate collegate, sono regolati da apposita disciplina cui la presente disciplina rinvia espressamente.
- VII. Le zone agricole individuate dalla presente V.G. al P.R.G. sono le seguenti:
- E1) zone agricole dell'alta pianura fertile, suddivise in sottozone E1a ed E1b.
 - E2) zone agricole della quinta collinare;
 - E3) zone agricole della media collinare;
 - E4) zone agricole di tutela, suddivise in sottozone E4a, E4b, E4c.
- VIII. Il complesso degli interventi ammessi nelle zone "omogenee E" è il seguente:
- a) circa i beni culturali si rinvia alla specifica Disciplina Normativa in vigore;
 - a1) circa i fabbricati all'interno del perimetro di PRP si rimanda alla specifica disciplina normativa in vigore;
 - b) circa gli edifici singoli o accorpati che risultino non più funzionalmente collegati con l'attività agricola, in base alla certificazione catastale di cui all'art. 9 del D.L. 30/12/93, n°557, conv.in Legge 26/02/1994, sono ammessi i seguenti interventi:
 - 1. Restauro scientifico;
 - 2. Restauro e risanamento conservativo di tipo A;
 - 3. Restauro e risanamento conservativo di tipo B;
 - 4. Ristrutturazione edilizia;
 - 5. Piccoli ampliamenti per adeguamenti igienico-funzionali;
 - 6. Manutenzione straordinaria;
 - 7. Consolidamento strutturale, art. 7) L.n°9/82;
 - 8. Manutenzione ordinaria;
 - 9. Demolizione;
 - 10. Demolizione con ricostruzione sul piano di sedime, limitatamente ai due complessi schedati e sottoposti a P.P.;
 - 11. Ristrutturazione urbanistica;
 I quali sono meglio precisati all'art. 90 delle presenti norme;
 - c) nella generalità delle zone "omogenee E", con esclusione dei raggruppamenti d'edifici classificati ai precedenti punti a) e b), del presente articolo, sono ammessi tutti gli interventi di cui al precedente punto b), oltre alla nuova costruzione, per usi agricoli, ove ammessa dalle specifiche norme di zona.
- IX. Nelle zone "omogenee E" gli interventi edilizi legati all'agricoltura si attuano mediante intervento diretto, fatta eccezione per i casi in cui è ammessa la formazione di un Piano di Sviluppo Aziendale, da redigersi per soddisfare specifiche esigenze produttive e, comunque, nell'assoluto rispetto delle norme di tutela dei Beni Culturali e delle prescrizioni ambientali in vigore.
- X. Nelle zone "omogenee E" gli interventi edilizi insistenti su fabbricati non più funzionalmente collegati con l'agricoltura, si attuano sia mediante intervento diretto che, ove specificatamente previsto, mediante intervento urbanistico preventivo (P.d.R. o P.P. d'iniziativa privata) nel rispetto, in quest'ultimo caso, delle prescrizioni contenute nelle schede di censimento allegate alle presenti norme.

- XI. Le presenti norme si applicano avendo a riferimento lo stato esistente al 17/02/1999 data d'adozione della Variante Specifica al P.R.G, così come risulta dai certificati catastali che documentano l'appoderamento a tale data, in particolare per quanto si riferisce al rapporto tra edifici e superficie agricola di proprietà.
- XII. Ai fini della definizione della superficie minima d'intervento, per l'applicazione delle presenti norme, i frazionamenti successivi alla data d'adozione della Variante Specifica al P.R.G. possono essere considerati validi solo a condizione che, attraverso tali frazionamenti, non vengano a formarsi aziende agricole residue su cui insistano edifici per i quali risultino superati i valori massimi dei parametri urbanistico-edilizi, stabiliti dalle presenti norme, per il tipo d'edificio e di zona agricola cui si riferiscono.
In ogni caso non è ammessa la formazione d'aziende residue inferiori a 5 (cinque) ettari per la pianura ed a 8 (otto) ettari per quelle di collina.
- XIII. Per le aziende agricole esistenti alla data d'adozione della Variante Specifica al P.R.G. e provviste d'abitazione, è obbligatorio soddisfare gli eventuali ulteriori fabbisogni abitativi e di servizio alla produzione, prioritariamente tramite interventi sui fabbricati preesistenti, in conformità con le presenti norme. Allorquando i fabbricati preesistenti non si prestino al recupero, la nuova edificazione, ove e quando ammessa, deve essere prevista all'interno dell'area cortiliva o nella sua immediata prossimità.
- XIV. La costruzione nell'immediata prossimità deve applicarsi solo nel caso in cui un vincolo di rispetto impedisca, di fatto, l'effettiva edificazione nell'area cortiliva.
- XV. L'impossibilità del recupero dei fabbricati esistenti dovrà essere documentata tramite rilievo, documentazione fotografica e relazione tecnica redatta da un tecnico abilitato.
- XVI. Qualora sia riconosciuta e confermata dalla P.A. la "non utilizzabilità" del fabbricato e quindi concessa la nuova costruzione, l'edificio preesistente, fatta eccezione per i Beni Culturali, è inadatto a qualsiasi altra utilizzazione e dovrà essere demolito contestualmente all'intervento di nuova costruzione a fini agricoli, pena il mancato rilascio del certificato d'abitabilità/agibilità del nuovo fabbricato.
- XVII. Tutte le nuove costruzioni agricole, ove ammesse alle presenti norme e nel caso in cui siano di modeste dimensioni dovranno, preferibilmente, essere realizzate entro un unico complesso edilizio.
In caso contrario, tali costruzioni dovranno essere ubicate in adiacenza a complessi edificati preesistenti ed integrate secondo criteri di coerenza tipologica, compositiva, cromatica e costruttiva con i "modelli insediativi" tradizionali del luogo ed in particolare nel rispetto dei seguenti obiettivi:
- compattezza, integrità ed autonomia funzionale dell'aia;
 - rispetto e salvaguardia della viabilità vicinale e dei collegamenti viario di qualsiasi altro tipo;
 - adozione di soluzioni che armonizzino gli interventi edilizi col contesto circostante;
 - adozione delle soluzioni relative alle infrastrutture lineari che risultino meno impattanti sul paesaggio.
- XVIII. Più specificatamente nella realizzazione di nuovi fabbricati rurali, nonché nel riuso e rifunionalizzazione dei fabbricati esistenti, nell'adeguamento ed eventuale ampliamento degli

edifici abitativi e di servizio, quando ammessi dalle presenti N.T.A., e comunque in tutti i casi di intervento in regime concessorio devono sempre rispettarsi le seguenti prescrizioni:

- adozione di un "linguaggio edilizio" coerente con l'architettura rurale tradizionale del luogo;
- impiego, quando altrimenti non possibile, di sistemi costruttivi, di materiali e di finiture tipici della tradizione locale;
- sistemazione dell'area cortiliva con l'impianto d'essenze arbustive e d'alto fusto autoctone collocate allo scopo di realizzare cortine arboreo-arbustive aventi funzione di barriera e mitigazione degli impatti visivi: in tal senso dovrà impiegarsi il maggior numero possibile di specie autoctone al fine di incrementare la biodiversità, dando preferenza alle piante che producono frutti appetiti alla fauna;
- almeno il 70% dell' area cortiliva, misurata al netto degli edifici, dovrà essere permeabile alle acque meteoriche, fatte salve dimostrate esigenze di tutela ambientale;
- i parcheggi di pertinenza, le aree cortilive, la viabilità di accesso dovranno essere individuati e localizzati preferibilmente nelle aree già attualmente destinate a tali utilizzi;
- si dovrà verificare prioritariamente, la possibilità di reimpiegare la viabilità esistente prima di promuovere la costruzione di nuova.

XIX. In particolare, la realizzazione di nuovi fabbricati zootecnici e di servizio all'agricoltura, ove ammessi, è subordinata all'impianto di una schermatura vegetale autoctona, d'alto e basso fusto, dello spessore di almeno 10 ml e avente le caratteristiche indicate al precedente comma 18.

XX. Le domande di concessione per interventi di nuova costruzione, d'ampliamento d'edifici preesistenti, le demolizioni con successive ricostruzioni, dovranno essere corredate da specifico studio geologico-geotecnico redatto da un tecnico abilitato ed esteso ad un sufficiente intorno all'area interessata al fine di verificarne la stabilità, l'assetto idrogeologico e la portanza del terreno, ovvero la permeabilità ed altri fattori che potrebbero presupporre l'adozione di specifici accorgimenti tecnici e tecnologici per la corretta esecuzione degli interventi.

XXI. Fatte salve le facoltà specifiche dei Piani di Sviluppo Aziendale o Interaziendale, tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri urbanistici, prescritti dalle presenti norme, per qualsiasi tipo d'intervento, sono da intendersi come limiti massimi di potenzialità riferiti alle singole unità d'intervento.

XXII. In tutti i casi in cui venga consentito il recupero per funzioni non connesse con l'esercizio delle attività agricole di edifici precedentemente asserviti ad unità poderali agricole, ai sensi dei commi dodicesimo e tredicesimo, le norme del P.R.G. devono escludere che nella medesima unità poderale agricola, anche a seguito di frazionamento, possano essere realizzati nuovi edifici abitativi.

XXIII. Gli interventi edilizi contrassegnati coi n° 4,5,9,10, di cui al comma 8° del presente art., nonché le nuove costruzioni, all'atto della richiesta di concessione, devono documentare compiutamente anche l'astensione delle proprietà utilizzate per il computo degli indici in tutte le loro parti, attraverso la documentazione catastale, oltre ad eventuali servitù, contratti d'affitto, eventualmente gravanti sui fabbricati inclusi nel fondo.

Fatto salvo il rispetto di tutte le norme e prescrizioni vigenti in materia (disposizioni commerciali, sanitarie, ambientali, paesaggistiche, prevenzione incendi, fiscali, sicurezza stradale, ecc.), in tutte le

zone agricole classificate come zone territoriali omogenee di tipo E é ammessa, nelle sole aree indicate dalla specifica cartografia di PRG, la localizzazione di impianti generici ad uso pubblico per la distribuzione di carburanti dotati di servizi commerciali connessi alla persona e al mezzo.

Per tali aree all'interno delle fasce di rispetto stradale è esclusa l'edificazione di edifici o vani tecnici (se fuori terra), ammettendo la sola costruzione di: aggetti delle pensiline/tettoie, recinzioni, passi carrai e impianti per la pubblicizzazione dei prodotti esposti e/o commercializzati.

Impianti ad uso privato possono essere localizzati in tutte le zone agricole classificate come zone territoriali omogenee di tipo "E" nel rispetto della specifica normativa (D.M. del 19/03/1990 - Norme per il rifornimento di carburanti, a mezzo di contenitori/distributori mobili, per macchine in uso presso aziende agricole, cave e cantieri e D.M. del 12/9/2003 - Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per l'installazione e l'esercizio di depositi di gasolio per autotrazione ad uso privato, di capacità geometrica non superiore a 9 metri cubi, in contenitori-distributori_rimovibili per il rifornimento di automezzi destinati all'attività di autotrasporto).

Nell'area dell'impianto ad utilizzo pubblico possono essere localizzate le seguenti funzioni complementari, nel rispetto delle altre normative vigenti (in particolare sanitarie e ambientali).

a) vendita al dettaglio dei prodotti stabiliti dalla Deliberazione legislativa n.109/2003 della Regione Emilia-Romagna per i soggetti in possesso della tabella riservata ai titolari di impianti di distribuzione automatica di carburanti.

b) altre funzioni complementari quali:

bar;

ristoranti;

commercio al dettaglio;

autonoleggio;

esposizione e/o vendita e/o assistenza di autoveicoli alimentati con propellenti non-oil .

La localizzazione, il trasferimento, la modificazione ed ogni trasformazione di impianti, dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'art.75bis delle presenti norme."

ART.89 / bis) DISCIPLINA SULL'EDIFICATO EXTRAURBANO

(articolo aggiunto con delibera di G.P. n. 152 del 17.04.01)

- I. La variante specifica alla V.G. al P.R.G. redatta in adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 17 della L.R. 6/95, si applica a tutto il patrimonio edilizio esistente sul territorio agricolo.
- II. In particolare individua, sulla cartografia in scala 1/5000, attraverso specifica compartazione, i complessi rurali e civili contraddistinti dalla presenza di fabbricati dismessi (P.P. d'iniziativa privata), nonché di complessi edificati di tipo a) del 2° comma dell'art. 17, della L.R. 6/95, destinati prevalentemente a funzioni abitative agricole, attività zootecniche, funzioni di servizio alla produzione singola od associata, nonché di volumi già utilizzati per attività extragricole, inclusi in P.d.R.
- III. Tutti gli edifici siti nel territorio agricolo, sono soggetti alle disposizioni delle presenti norme, fatta eccezione per quelli inseriti in strumenti d'attuazione particolareggiata, i quali dovranno applicare le prescrizioni contenute nelle apposite schede elaborate e allegate alle presenti norme.
- IV. Gli interventi sono di tipo diretto, per tutti gli edifici che non sono inclusi in comparti urbanistici preventivi, così come per quegli edifici esistenti inclusi in comparti attuativi, in tutti i casi in cui confermino l'uso agricolo in essere, anche in presenza di una richiesta di concessione alla trasformazione edilizia delle strutture esistenti, oltre a tutti quegli edifici, già utilizzati per attività extragricole, che richiedano la riconversione all'uso agricolo, anche in presenza di richiesta di concessione alla trasformazione edilizia.

- V. Gli edifici compresi in comparti urbanistici preventivi e rientranti nei casi di cui al comma precedente, dovranno, in sede di richiesta di concessione, individuare la rispettiva area di pertinenza assegnata, i fondi agricoli di riferimento, oltre specifiche elaborazioni tecniche di rito.
- VI. Qualora sia prescritta la redazione di P.P. o di un P.d.R., gli stessi dovranno sottostare alle prescrizioni contenute nelle N.T.A. del P.R. G. vigente, agli art.li 31 e 32.
- VII. Nel caso d'intervento diretto, gli usi ammessi sono i seguenti:
- 1) riconversione a qualsiasi funzione agricola, zootecnica ad eccezione degli allevamenti suinicoli, strutture di servizio alla produzione in forma singola od associata;
 - 2) artigianato di servizio all'agricoltura nel rispetto dei parametri ambientali di cui al successivo comma XXXIII;
 - 3) artigianato di servizio o connesso al settore agroalimentare e conserviero purché dotate delle apposite strutture tecnologiche e produttive che consentano il rispetto dei parametri ambientali di cui al successivo comma XXXIII;
 - 4) serre industriali ed aziendali;
 - 5) ogni struttura di servizio all'agricoltura servente aziende anche distanti sino al riutilizzo di tutta la volumetria esistente;
 - 6) artigianato di servizio alla residenza purché dotato delle apposite strutture tecnologiche e produttive che consentano il rispetto dei parametri ambientali di cui al successivo comma XXXIII;
 - 7) ogni struttura agrituristica prevista dalle leggi in vigore;
 - 8) attrezzature per il rimessaggio e la vendita dei veicoli;
 - 9) attività commerciali in genere, nelle sole aree sottoposte a PdR o PP, ove specificatamente ammesse;
 - 10) motel e strutture ricettive assimilabili nelle sole aree sottoposte a PdR o PP, ove specificatamente ammesse;
 - 11) ristoranti e strutture ricreative connesse nelle sole aree sottoposte a PdR o PP, ove specificatamente ammesse;
 - 12) attrezzature sportive d'interesse generale anche con l'adeguamento dell'altezza da definirsi in sede di P.P.;
 - 13) uffici privati, studi professionali, case-studio, sedi di rappresentanza e mostra di prodotti, sale per convegni e strutture connesse e/o altro assimilabile per analogia;
 - 14) residenza civile e turistica;
 - 15) attività pubblico private di carattere sociale, culturale, ricreativo, rivolte a particolari fasce d'età, categorie protette, quali: centri sociali, centri giovani, punti attrezzati di ritrovo per gli anziani, centri di recupero, ecc.
 - 16) all' interno dell' area sottoposta a P.P. identificata alla scheda n. 1 Barbona, sono ammesse le seguenti ulteriori funzioni: ricovero animali anche per attività terapeutiche, residenze per anziani e disabili, attività artigianali e laboratoriali per il recupero dei disabili, altri locali al servizio degli anziani, eventuali ulteriori funzioni analoghe indicate dal P.P., finalizzate all' uso sociale.
- VIII. Nel caso di intervento urbanistico preventivo, P.P. di iniziativa privata, le destinazioni d'uso sono precisate nelle specifiche schede normative.
- IX. Il cambio di destinazione d'uso da agricolo a funzioni extragricole è consentito solo nel caso in cui non sussistano più i requisiti di "ruralità", di cui alla L. 133 del 26/02/1994 .

- X. Gli interventi su edifici inclusi in P.d.R. potranno recuperare tutte le volumetriche esistenti, fatta eccezione per quelle identificate come tipo c) dall'art. 17) della L.R. 6/95 e per quelle porzioni dichiarate irrecuperabili nelle apposite schede allegate, alle funzioni indicate al precedente comma 7°, purché tra loro compatibili, come precisato al successivo comma 23° del presente articolo, purché nel rispetto delle disposizioni di carattere generale precisate nelle presenti norme.
- XI. Limitatamente agli interventi inclusi nei P.d.R. ed individuati sia in cartografia, scala 1/5000, sia nelle apposite schede allegate alle presenti norme, le destinazioni contrassegnate con i numeri 2), 3), 4), 6), 8), 9) sono ammesse nel rispetto dei seguenti parametri:
- S.U. AMMESSA : quella esistente, calcolata soltanto sui fabbricati in muratura, con altezza interna maggiore di 2,50 ml., detratta del 25%.
 - ALTEZZA MASSIMA : quella esistente, fatta eccezione per le tecnologie ed i vani tecnici.
 - INTERVENTI EDILIZI AMMESSI : tutti quelli previsti all'art. 89, comma 8, sul patrimonio edilizio esistente, ad esclusione di quelli che prevedono ampliamenti volumetrici e cambi di destinazione d'uso diversi da quelli qui prescritti (interventi finalizzati al consolidamento delle strutture agricole zootecniche).
- XII. Nei casi d'interventi soggetti a P.P. ed individuabili sia in cartografia, scala 1/5000, sia nelle apposite schede allegate alle presenti norme, le destinazioni contrassegnate con i numeri 10), 11), 12), 13), si adottano i seguenti parametri:
- S.U. AMMESSA : quella indicata nella scheda descrittiva - normativa;
 - ALTEZZA MASSIMA : quella esistente, ad eccezione del caso 12) del presente articolo, per il quale il P.P. ha facoltà di determinare anche un'altezza maggiore in funzione della tipologia proposta.
 - INTERVENTI EDILIZI AMMESSI: tutti quelli previsti dalle N.T.A., art. 89) limitatamente agli edifici ed ai complessi sottoposti ad intervento diretto; quelli indicati nelle specifiche schede nel caso di strumento urbanistico preventivo, (interventi finalizzati al consolidamento delle strutture agricole zootecniche).
- XIII. Nei casi di interventi soggetti a P.P. ed individuati sia in cartografia, scala 1/5000, sia nelle apposite schede allegate alle presenti norme, le destinazioni contrassegnate con i numeri 5) e 7) si adottano i seguenti parametri:
- S.U. AMMESSA: quella indicata nella scheda descrittiva - normativa;
 - ALTEZZA MASSIMA: quella esistente.
 - INTERVENTI EDILIZI AMMESSI: tutti quelli previsti dalle N.T.A. sul patrimonio edilizio esistente, ad esclusione di quelli che prevedono ampliamenti volumetrici e cambi di destinazione d'uso diversi da quelli qui prescritti (interventi finalizzati al consolidamento delle strutture agricole zootecniche).
- XIV. Nei casi d'interventi soggetti a P.P. ed individuati sia in cartografia, scala 1/5000, sia nelle apposite schede allegate alle presenti norme, le destinazioni contrassegnate con i numeri 13) e 14) si adottano i seguenti parametri:
- S.U. AMMESSA: quella indicata nella scheda descrittiva - normativa. I servizi connessi alla residenza possono essere recuperati dai restanti fabbricati e, comunque, realizzati in superficie. In ogni caso non devono mai essere realizzati edifici aggiunti a quelli preesistenti. La media degli alloggi realizzati deve risultare uguale o maggiore a 150 mq.

- ALTEZZA MASSIMA: quella esistente, ovvero quella necessaria al raggiungimento della minima abitabilità necessaria all'uso richiesto.
 - INTERVENTI EDILIZI AMMESSI: tutti quelli richiesti dalle NTA sul patrimonio edilizio esistente ad esclusione di quelli che prevedono ampliamenti volumetrici e cambi di destinazione d'uso diversi da quelli qui prescritti (interventi finalizzati al consolidamento delle strutture agricole zootecniche).
- XV. Nei casi d'interventi soggetti a P.d.R, così come indicato nella cartografia del P.R.G. in scala 1/5000, nonché nelle schede appositamente definite e allegate alle presenti norme, lo strumento urbanistico preventivo potrà sfruttare tutta la S.U. esistente e recuperabile utilizzando tutta la volumetria esistente nel complesso per le utilizzazioni previste al presente articolo, nel rispetto degli obiettivi fissati nelle schede specifiche.
- XVI. I fabbricati esistenti inclusi i comparti sottoposti a P.d.R. che non rientrano nelle tipologie edilizie tradizionali della zona, dovranno essere demoliti totalmente o parzialmente così come programmato nelle specifiche schede allegate alle presenti norme.
- XVII. I fabbricati inclusi nei comparti sottoposti a P.P. di iniziativa privata e appositamente schedati dalle presenti norme, dovranno essere destinati unicamente agli usi previsti nelle suddette schede.
- XVIII. I manufatti edilizi che hanno altezza interna inferiore a 2,50 ml., le baracche e le superfetazioni, dovranno essere demolite anche se non specificamente previsto nelle specifiche schede.
- XIX. Sia nel caso d'intervento diretto, sia nel caso di piano urbanistico preventivo, qualora sia ammesso il recupero residenziale dei volumi esistenti e si ottenga più di un alloggio, il recupero dovrà prevedere nuovi alloggi il cui taglio dimensionale medio non sia minore di 150 mq. di S.C. (superficie complessiva, ovvero S.U. e superficie a servizi esistenti); nel caso sia recuperabile un solo alloggio è ammesso anche un taglio dimensionale inferiore.
- XX. La S.C. è data dal rapporto Volume esistente, escluso quello di baracche e superfetazioni, fratto 3 ml. e si applica in tutti i casi in cui si debba calcolare, nell'intervento diretto, la superficie residenziale recuperabile.
- XXI. Sia nel caso d'intervento diretto, sia di piano urbanistico preventivo, l'altezza massima degli edifici recuperati non potrà superare l'esistente, fatta eccezione per i casi contemplati nelle presenti norme.
- XXII. Gli interventi edilizi ammessi sono tutti quelli previsti al presente articolo, precisando che non è mai ammessa la demolizione o ricostruzione.
- XXIII. In ogni caso d'intervento, sia diretto, sia urbanistico preventivo, finalizzato ad insediare funzioni extraurbane, gli stessi sono onerosi e pertanto sottoposti alla cessione dello standard da quantificare secondo le disposizioni del Piano dei Servizi in vigore, anche per l'attuazione dell'art. 46 della L.R. 47/78 e s.m.
- XXIV. E' ammessa la monetizzazione sia dei parcheggi di U1 e di U2, sia del verde pubblico, secondo quanto previsto dal vigente Piano dei Servizi.

- XXV. Dovranno essere risolti compiutamente e senza oneri per la Pubblica Amministrazione, gli allacciamenti viari, fognari, acquedottistici, energetici d'ogni genere senza che ciò determini rischi per l'ambiente.
- XXVI. Sia per interventi diretti, sia per trasformazioni sottoposte preventivamente a P.P. o P.d.R, le attività ammesse possono essere combinate tra loro, fatta eccezione per i casi di incompatibilità di seguito elencati:
- 2), 3), 4), 5) incompatibili con 10), 11), 13), 14).
- XXVII. E' ammessa sempre la realizzazione di un alloggio di custodia, non maggiore di 200 mq., nel caso d'insediamento di funzioni produttive, purchè ricavato nell'ambito dei volumi esistenti, in analogia a quanto disposto nelle zone omogenee D.
- XXVIII. I parcheggi di pertinenza dovranno essere messi a disposizione di chi fruisce dell'insediamento, ad eccezione delle autorimesse destinate specificatamente alle singole attività insediate.
- XXIX. I P.P. o i P.d.R., quando previsti, dovranno essere estesi al comparto individuato nella scheda di riferimento. Sono ammesse modeste modificazioni del suddetto perimetro, purchè motivate da variazioni catastali non documentate nelle cartografie utilizzate per elaborare le schede censuarie, o da evoluzioni dell'assetto pertinenziale degli immobili in questione, senza che ciò costituisca variante alle presenti norme.
- XXX. In presenza di un cambio d'uso da agricolo ad extragratico, sia nel caso d'intervento diretto, sia di piano urbanistico preventivo, il richiedente dovrà sottoscrivere una convenzione con la quale s'impegna ad effettuare tutte le necessarie "manutenzioni ambientali" all'interno della proprietà, pena il diniego della concessione.
- XXXI. I grandi complessi edificati, attualmente destinati ad attività produttive di vario genere, oltre a quelli destinati a funzioni zootecniche e/o di servizio all'agricoltura, tutt'ora in funzione ed individuati nella cartografia in scala 1/5000, qualora dovessero modificare l'originario utilizzo, oppure perdere i requisiti di "ruralità", così come specificato nella L.n. 133/96, non potranno essere recuperati per utilizzazioni extragratiche, se non dopo l'approvazione di specifica variante al P.R.G. che definisca puntualmente un eventuale programma di riconversione.
- XXXII. Nel caso vi sia coincidenza tra nuclei sottoposti a P.d.R e zone omogenee A, così classificate dalla specifica disciplina allegata, vale la disciplina particolareggiata dei Beni Culturali.
- XXXIII. L'artigianato di servizio all' agricoltura, l' artigianato di servizio connesso al settore agroalimentare e conserviero e l' artigianato di servizio alla residenza, di cui ai punti 2, 3 e 6 del precedente comma VII, sono destinazioni d' uso insediabili in zona agricola purché siano rispettati i seguenti parametri ambientali:
Aria: le attività insediabili devono rientrare tra quelle previste all' art. 2 e all' art. 4, 2° comma del DPR 25 luglio 1991;
Acqua: tutti gli insediamenti sia civili sia produttivi devono essere dotati di impianti di depurazione sugli scarichi idrici tali da garantire il rispetto del D.Lgs. 152/99;
Rifiuti: le attività insediabili non devono produrre rifiuti pericolosi ai sensi del D.Lgs 22/97;
Rumore: (L. 447/95) fermo restando il rispetto del limite di zona (60dBA diurni e 50 dBA notturni) di livello equivalente (Leq) ed i limiti del criterio differenziale (rispettivamente + 5dBA e + 3 dBA diurni e notturni), le attività ammesse non devono svolgersi di notte (dalle ore 23 alle ore 6) e nei giorni festivi, né necessitare di trasporto di materie prime e/o prodotti finiti negli stessi periodi temporali.

ART. 90) INTERVENTI NELLE ZONE AGRICOLE

(articolo modificato con delibera di G.P. n. 152 del 17.4.01)

(1) modificato con delibera G.P. n. 568 del 23/12/2003;

- I. In tutte le zone a destinazione prevalentemente agricola, la V.G. al P.R.G. disciplina ogni intervento che comporti trasformazioni urbanistiche ed edilizie, riferite alle strutture produttive, al patrimonio edilizio esistente, o il sistema delle risorse naturali, ambientali, artistiche e storiche del territorio extraurbano.

- II. Gli interventi previsti e regolamentati dalla V.G. al P.R.G. in tali zone sono dei seguenti tipi:
 - a) costruzione di abitazioni realizzate in funzione del fondo e per le esigenze dei soggetti elencati ai punti a) e b) del quinto comma dell'art. 40 della L.R. n. 47/78; in questo tipo di intervento sono compresi anche gli ampliamenti degli edifici di abitazione esistenti aventi analoga destinazione.
Sono eventualmente compresi in tale classificazione anche locali per piccole attività artigianali non inquinanti, purché non rappresentino più del 30% della Su, non superino comunque la dimensione massima di 100 mq., e rispondano ai requisiti richiesti dal Regolamento Edilizio per tali tipi di attività. E' altresì ammesso, nell'ambito del recupero e dell'idoneo mantenimento delle strutture aziendali e degli insediamenti colonici esistenti, realizzare attraverso semplice concessione edilizia la realizzazione fino ad un massimo di tre alloggi purchè destinati ad ospitare la famiglia che si forma per smembramento del nucleo familiare originario e purché sia realizzato all'interno degli edifici esistenti. Per nucleo familiare originario si intende quello che vive sull'azienda alla data di adozione delle presenti Norme: tale requisito è certificato dallo stato anagrafico di residenza alla data di adozione delle presenti Norme. In tal caso la concessione sarà accompagnata da un atto unilaterale d'obbligo da trasciversi alla conservatoria degli atti immobiliari, con cui il concessionario richiedente si impegna per se e per i suoi aventi causa a non vendere od affittare a terzi la seconda abitazione così realizzata per un periodo di 15 anni dalla data di rilascio della concessione.

 - b) (1) costruzione di fabbricati e strutture di servizio per il diretto svolgimento di attività aziendali, interaziendali e associate: uffici aziendali, depositi di attrezzi e materiali, rimesse per macchine agricole, ricoveri per animali di allevamento aziendale (comprese le stalle sociali), edifici ed impianti per la prima lavorazione di prodotti agricoli, serre fisse e simili, ed ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze dell'azienda singola o associata: tali interventi sono così suddivisi:
 - b.1) fabbricati ed impianti per allevamenti suinicoli di tipo aziendale o interaziendale; (successivo)
 - b.2) fabbricati ed impianti di ogni altro tipo classificabili come interventi tipo b) di cui al presente comma, ivi compresi i piani terra delle case di abitazione, qualora questi siano destinati a servizi per l'agricoltura;

La realizzazione delle suddette costruzioni sarà abilitata solo nel caso in cui sia dimostrata la necessità aziendale in base a documentata relazione indicante, la consistenza aziendale (terreni, fabbricati, attrezzature), le produzioni medie annuali e quelle previste, le motivazioni colturali, gli indirizzi produttivi, il riparto colturale, eventuali forme di riconversione o di ristrutturazione fondiaria, il fabbisogno di vani e di fabbricati di servizio, ogni ulteriore elemento utile comprovante

l'esigenza della costruzione richiesta. Ai fini della valutazione della congruità della costruzione in relazione alla realtà aziendale esistente o prevista, la Commissione Edilizia integrata con rappresentanti delle organizzazioni agricole ai sensi del comma 18 art. 40 LR 47/78 e s.m.i., esprimerà parere di competenza.

- c) Fabbricati per l'allevamento zootecnico di tipo intensivo, con annessi fabbricati ed impianti di servizio; tali interventi sono così suddivisi:
- c.1) fabbricati ed impianti per allevamenti intensivi di suini;
 - c.2) fabbricati ed impianti per allevamenti intensivi di bovini;
 - c.3) fabbricati ed impianti per allevamenti intensivi di zootecnica minore, così come meglio esplicitato nell'art. 102 (successivo);
- d) costruzione di fabbricati ed impianti produttivi di tipo industriale per la lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici purché legato ad una specifica azienda agricola. In caso contrario l'intervento deve essere previsto da apposita variante al presente P.R.G..
- e) costruzione di impianti tecnici e tecnologici al servizio del territorio agricolo, delle produzioni e delle strutture aziendali (non legati ad una specifica azienda);
- f) costruzione di abitazioni per il personale di custodia addetto alla conduzione e sorveglianza di impianti di tipo c) e d), ed eventualmente di tipo e), di cui ai punti precedenti;

Sono inoltre previsti e regolamentati i seguenti interventi:

- g) impianti di depurazione dei reflui zootecnici e dei lagoni d'accumulo;
- h) costruzione di serre fisse, per specifiche attività colturali di tipo industriale, non classificabili come interventi di tipo b) di cui al presente comma;

Interventi di modificazione del suolo:

- i) costruzione di infrastrutture tecniche, ivi comprese le strade poderali ed interpoderali, e di difesa del suolo, mai maggiori di 4 ml;
- l) prelievi, spostamenti e risistemazioni di terra per uso agricolo, finalizzati a miglioramenti fondiari, quando eccedono dalle normali operazioni agronomiche, ovvero finalizzati alla produzione ittica;
 - m) perforazione di pozzi che non siano ad esclusivo uso domestico, e costruzione dei relativi impianti di utilizzo;
 - n) soppresso;
 - o) abbattimento di alberi d'alto fusto e modificazioni d'impianti colturali costituenti ambiti di rilevante interesse ambientale e paesistico;

Interventi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio agricolo, con riferimento al precedente articolo 89:

- p) esecuzione di opere di ristrutturazione edilizia per il recupero del patrimonio esistente, definite come al punto d) del primo comma dell'art. 31 della L. n. 457/78;
 - q) esecuzione di opere riguardanti edifici aventi interesse storico-artistico-ambientale; tali interventi sono definiti e classificati in conformità con quanto stabilito dalla specifica disciplina dei beni culturali allegata alle presenti Norme;
 - r) manutenzione di fabbricati esistenti; tali interventi, sottoposti ad autorizzazione, sono definiti come ai punti a) e b) del primo comma dell' art. 7 della L. n. 9/82:
 - r.1) manutenzione ordinaria, riguardante anche gli esterni;
 - r.2) manutenzione straordinaria;
 - r.3) restauro e risanamento conservativo
 - s) demolizione di edificio esistente (privo di valore storico-artistico-ambientale):
 - s.1) demolizione e ricostruzione fino ad un massimo della Su preesistente sul piano di sedime, limitatamente agli edifici collegati con l'attività agricola che conservino la destinazione preesistente;
 - t) modifica di destinazione d'uso di edificio esistente; tali interventi sono così suddivisi:
 - t.1) modifica con aumento di carico urbanistico;
 - t.2) modifica senza aumento di carico urbanistico;
 - u) interventi sul patrimonio edilizio esistente volti a realizzare strutture per l'esercizio dell'agriturismo ai sensi della normativa specifica vigente in materia;
 - v) interventi di modificazione delle aree esterne ai fabbricati rurali, funzionali alla realizzazione di strutture ed impianti direttamente connessi con l'esercizio dell'agriturismo ai sensi della predetta legge;
 - z) interventi di forestazione.
 - x) piccoli ampliamenti: sono tali gli incrementi della cubatura esistente non costituenti variazioni essenziali ai sensi della lettera d) comma 1 art. 1 L.R. n. 46/1988 e s.m.
- III. Tutti gli interventi dei diversi tipi classificati ai punti del comma precedente sono consentiti con le limitazioni e secondo le modalità di cui al successivo articolo 98 delle presenti Norme.

ART. 91) SOGGETTI CONCESSIONARI

(1) Comma modificato con Delibera di C. C. n. 83 del 12/12/2005.

- I. Per il conseguimento delle finalità della V.G. al P.R.G. nelle zone agricole, la concessione edilizia per gli interventi di cui al precedente art. 90, può essere rilasciata soltanto a determinate categorie di soggetti, a seconda del tipo di intervento richiesto e della sua rispondenza alle esigenze del territorio agricolo come di seguito specificato.
- II. Per gli interventi di tipo a), u) e v), di cui al secondo comma del precedente art. 90, la concessione può essere rilasciata, ai sensi del 5° comma dell'art. 40 della L.R.47/78 e Legge

n. 778 del 20/11/1986 e successive applicazioni, solo per il diretto servizio della produzione agricola e per le seguenti categorie di soggetti:

- 2) i coltivatori diretti proprietari, e i coltivatori diretti affittuari, che dedicano all'attività agricola almeno la metà del tempo di lavoro complessivo, e ricavano da tale attività almeno la metà del proprio reddito di lavoro;
 - 3) ed inoltre, purché in possesso della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi del primo comma dell'art. 7 della L.R. n. 18/77 e richiedano la concessione in relazione alle esigenze dell'azienda agricola, dei relativi coltivatori e dei loro famigliari, i soggetti:
 - proprietari concedenti;
 - proprietari conduttori in economia;
 - affittuari e conduttori mezzadri in possesso del titolo di cui alla L. n. 11/71 ed alla L. n. 756/64;
 - cooperative agricole di conduzione e di braccianti, e forme associate assimilabili.
- III. Per interventi del tipo e), i), l), m), o), u), v) e z) di cui al secondo comma dell'art. 90, la concessione può essere rilasciata a tutti i soggetti che risultano definiti come "imprenditore agricolo a titolo principale" ai sensi della L.R. n. 18/77, ed inoltre a enti pubblici, di diritto pubblico e consorzi funzionari statutariamente operanti sul territorio.
- IV. (1) Per interventi del tipo b), c), d), f), g), n), p), q), r), s), t), z) e x), di cui al secondo comma del precedente art. 90 la concessione può essere rilasciata a soggetti di qualunque categoria, purché in possesso dei requisiti di legge per essere concessionario. Tuttavia gli interventi di tipo t) su edifici classificati come funzionalmente collegati con l'agricoltura, possono essere effettuati solo da soggetti aventi i requisiti per essere concessionari di intervento tipo a), u) e v), come al secondo comma del presente articolo.

ART. 92) COMMISSIONE CONSULTIVA AGRICOLA E PARERE DEL CONSIGLIO DEI PRODUTTORI E LAVORATORI AGRICOLI

- I. Per valutare la conformità degli interventi nelle zone agricole, il Sindaco si avvale, prima del rilascio della concessione, del parere della Commissione Consultiva Agricola costituita ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 40 della L.R. n. 47/78.
- II. Il parere della Commissione Consultiva Agricola integra, ma non sostituisce, quello della Commissione Edilizia.
- III. Il Sindaco, nei casi di maggiore rilevanza e quando ciò sia richiesto dalla Commissione Agricola, può avvalersi anche del parere del Consiglio dei Produttori e Lavoratori Agricoli costituito ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 18/77.
- IV. Il parere del Consiglio dei Produttori e Lavoratori Agricoli è sempre richiesto per l'approvazione dei Piani di Sviluppo Aziendale, nei casi stabiliti dalla L.R. n. 18/77 per l'utilizzo delle provvidenze comunitarie per la riforma dell'agricoltura, fatte salve le prerogative e le procedure di legge.

ART. 93) STRUMENTI DI ATTUAZIONE DELLA V.G. AL P.R.G. NELLE ZONE AGRICOLE

(articolo modificato con delibera di G.P. n. 152 del 17.4.01)

(2)comma modificato con Delibera di C.C. n. 83 del 12/12/2005)

- I. Gli interventi previsti dalla V.G. al P.R.G. nelle zone agricole si attuano attraverso i seguenti strumenti:
 - a) concessione edilizia gratuita, ai sensi dell' art. 9 della L. n. 10/77;
 - b) concessione edilizia onerosa, ai sensi degli artt. 3, 5 e 6 della L. n. 10/77;
 - c) piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, ai sensi degli artt. 21 e 25 della L.R. n. 47/78;
 - d) piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 47/78;
 - e) piano di sviluppo aziendale o interaziendale, ai sensi della L.R. n. 18/77;
 - f) atto unilaterale d'obbligo per la trascrizione dei vincoli di inedificabilità alla Conservatoria dei Registri Immobiliari a spese e cura del proprietario;
 - g) concessione convenzionata ai sensi dell'art. 17) L.R. 6/95;

- II. (2)L'applicazione degli strumenti di cui al precedente comma è articolata come segue:
 - a) Attraverso la concessione edilizia gratuita si attuano gli interventi che al secondo comma del precedente art. 90 sono classificati come interventi dei tipi g), i), l), m), o), s), e z), ed inoltre attraverso la concessione edilizia gratuita si attuano:
 - gli interventi dei tipi a), b), p), t), u) e v), quando sono realizzati, dai concessionari aventi diritto, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 (primo e secondo comma) della L. n. 153/75;
 - gli interventi dei tipi p) e q), quando - indipendentemente dai requisiti del concessionario - riguardano abitazioni unifamiliari definite dal punto 5 della delibera regionale n. 18/1/78.

 - b) Attraverso la concessione edilizia onerosa si attuano gli interventi che al secondo comma del precedente art. 90 sono classificati come interventi di tipo c), d), e), f) ed h), ed inoltre attraverso la concessione edilizia onerosa si attuano:
 - gli interventi dei tipi a), b), p), q), t) e x) quando sono realizzati per esigenze diverse da quelle di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art. 12 (primo e secondo comma) della L. n. 153/75;
 - gli interventi di tipo p), q) e x) quando riguardano edifici diversi dalle abitazioni unifamiliari; tuttavia, ai sensi del primo comma punto b) dell'art. 9 della L. n. 10/77, gli interventi di tipo p.1) e di tipo q) possono essere sottoposti alla sola quota di onere corrispondente alle opere di urbanizzazione ed essere esentati da quella corrispondente al costo di costruzione, nel caso in cui il richiedente si impegni alla concessione convenzionata.

- c) Attraverso il piano particolareggiato o i P.D.R. si attuano gli interventi che, al secondo comma dell'art. 91, sono classificati di tipo n) ed in tutti i casi in cui è previsto dalle presenti norme.
- d) Attraverso il piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi si possono eventualmente attuare, su aree appositamente individuate, gli interventi che all'art. 90 sono classificate del tipo c), d), e), f) e n); il piano delle aree produttive è espressamente previsto per gli interventi di tipo c.1).
- e) Attraverso il piano di sviluppo aziendale o interaziendale si possono attuare interventi di tutti i tipi su proposta dei soggetti interessati aventi titolo per tale presentazione; resta inteso che gli interventi urbanistici-edilizi previsti dal piano di sviluppo aziendale o interaziendale, dopo l'approvazione del piano stesso, sono comunque sottoposti alla procedura della concessione; nei casi in cui la entità dell'intervento ecceda i limiti consentiti dalle presenti Norme per l'intervento edilizio diretto, il Piano di Sviluppo conterrà un'apposita relazione esplicativa a giustificazione dell'intervento stesso. Attraverso il piano di sviluppo aziendale o interaziendale si attuano, obbligatoriamente, gli interventi previsti nei casi specificati al successivo art. 94.
- f) Attraverso l'atto unilaterale d'obbligo per la trascrizione dei vincoli di inedificabilità alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, da allegarsi alla concessione edilizia, si perfeziona l'attuazione di tutti gli interventi edilizi diretti nei casi in cui, all'atto della concessione, vengano concentrate su un unico appezzamento di terreno le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione delle previsioni del Piano di Sviluppo approvato anche ad altri appezzamenti, facenti parte dell'azienda agricola. In tal caso tutti gli appezzamenti le cui possibilità edificatorie sono state utilizzate all'atto del rilascio della concessione, diventano inedificabili, e tale vincolo sussiste anche in caso di frazionamento successivo.
- g) Attraverso la convenzione allegata alla concessione edilizia che consente interventi di cui all'art.89) delle presenti norme, il firmatario si impegna a realizzare gli interventi di manutenzione ambientale della proprietà fondiaria, nel rispetto delle disposizioni fornite dal Comune.

ART. 94) VALIDITA', EFFICACIA ED OBBLIGATORIETA' DEL PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE O INTERAZIENDALE

- I. Nei casi in cui il Piano di Sviluppo viene presentato al fine di realizzare interventi edilizi, la sua validità, ai sensi della presente normativa urbanistica, non potrà avere durata inferiore ai sei anni. Per tale durata, il Piano è vincolante per l'azienda, e questa non potrà richiedere concessioni edilizie se non in conformità a quanto previsto nel Piano approvato.
- II. Decorso il termine di validità del Piano, questo perde ogni efficacia per le parti non realizzate e qualunque richiesta di concessione edilizia in esso prevista è subordinata alla approvazione di un nuovo Piano di Sviluppo.

- III. Eventuale variante al Piano di Sviluppo può essere approvata, entro il termine di validità del Piano stesso, solo in base ad una adeguata documentazione sui validi motivi per i quali la variante è richiesta; in tal caso la variante è approvata con la stessa procedura richiesta per l'approvazione originaria.
- IV. Il Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale è obbligatoriamente richiesto nei seguenti casi:
- per le aziende agricole che, essendo nelle condizioni previste dalla L.R. n. 18/77, intendano usufruire delle provvidenze previste dalla legge stessa in attuazione delle direttive comunitarie per la riforma dell'agricoltura;
 - per le aziende agricole che, essendo nelle condizioni previste dalla L.R. n. 18/77, per documentate esigenze produttive, intendano richiedere la concessione edilizia per opere eccedenti i limiti previsti dalle Norme di zona per l'intervento edilizio diretto, ai sensi dell'ottavo comma dell'art. 40 della L.R. n. 47/78;
 - per le aziende agricole che intendano effettuare interventi - per quanto questi siano ammessi dalle specifiche norme di zona - classificabili, come al precedente art. 90, interventi di tipo a), e presentino una dimensione compresa fra 1 e 3 ettari;
 - per le aziende agricole che intendano intervenire su edifici esistenti i quali siano in completo contrasto con le prescrizioni d'uso per loro stabilite dalla presente Variante.

ART. 95) STATO DI FATTO FRAZIONAMENTI SUCCESSIVI

(Articolo soppresso con delibera di G.P. n. 152 del 17.04.01)

ART. 96) EDIFICI ESISTENTI NELLE ZONE AGRICOLE -

(Articolo soppresso con delibera di G.P. n. 152 del 17.04.01)

ART. 97) CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE AGRICOLE

(Articolo soppresso con delibera di G.P. n. 152 del 17.04.01)

ART. 98) ZONE AGRICOLE DELL'ALTA PIANURA FERTILE

(articolo modificato con delibera di G.P. n. 152 del 17.04.01)

(1) Comma modificato con Delibera di C. C. n. 83 del 12/12/2005.

- I. Si definiscono zone agricole dell'alta pianura fertile le parti di territorio destinate a sviluppare le loro elevate potenzialità produttive, in funzione dei più opportuni usi agricoli potenziali compatibilmente con le condizioni di elevata fragilità ambientale determinata principalmente dall'elevato grado di permeabilità del suolo.
- II. Tuttavia in tali zone il P.R.G. disciplina l'uso del territorio avendo come finalità principale la promozione e la valorizzazione delle attività e del paesaggio agricolo, secondo le specifiche potenzialità produttive rintracciabili nelle varie parti del territorio.
- III. Le zone agricole normali sono quindi suddivise in due sottozone principali in funzione delle suscettività produttive ottimali e delle caratteristiche specifiche dell'assetto paesaggistico. A

tale suddivisione, di conseguenza, si riferisce anche una parziale differenziazione degli interventi ammessi secondo le prescrizioni di cui al presente articolo.

- IV. (1) Nella generalità delle zone agricole normali sono ammessi gli interventi di tipo a), b.2), i), p), q), r), t), z), e x) ai sensi della classificazione di cui al precedente art.90.
- V. Limitatamente ai progetti oggetto di concessione edilizia per interventi di tipo b.2) si precisa che dovranno essere suffragati da specifici studi volti ad assicurare la corretta integrazione con ambiente circostante.
- VI. Vanno in ogni caso salvaguardate e tutelate le alberature di alto fusto non produttive, i filari alberati posti ai confini di appezzamenti colturali, limiti di proprietà, la vegetazione boschiva di ogni tipo anche di basso fusto (siepi) posta a ridosso di strade, di carrareccie, corsi d'acqua, laghi, ecc ... Vanno inoltre mantenuti a cielo aperto canali irrigui, corsi d'acqua naturali.
- VII. E' vietato l'insediamento di ogni attività, anche collaterale alla produzione agricola, il cui ciclo produttivo generi potenziali inquinamenti del suolo e delle acque.
- VIII. Nelle zone agricole dell'alta pianura fertile di tipo E.1a) generalmente idonee a tutte le colture della pianura, comprese le legnose e le ortive specializzate, sono inoltre consentiti interventi di tipo e), f), h) e g), (limitatamente a quest'ultima categoria di interventi) purché limitati ai soli allevamenti esistenti e nel rispetto delle disposizioni regionali, provinciali e comunali vigenti in materia, in quanto strettamente necessarie ad attività esistenti collegate con le specifiche produzioni della zona e la loro utilità risulti dal Piano di Sviluppo aziendale e interaziendale approvato.
- IX. Nelle zone agricole dell'alta pianura fertile di tipo E.1b), caratterizzate prevalentemente dalla presenza di un paesaggio agrario tipico di elevata qualità ambientale, generalmente idoneo alla coltura del vigneto specializzato, del frutteto e delle colture foraggere, sono ammessi, oltre agli interventi consentiti nelle generalità delle zone agricole di cui al presente articolo, anche gli interventi volti a configurare un assetto caratteristico della campagna parco, così come specificato negli indirizzi e nelle direttive allegate al presente corpo normativo.
- X. Le domande di concessione per interventi ricadenti nelle zone E.1b), nel caso in cui ricadano in zone di transizione tra l'alta pianura e la collina, dovranno essere corredate da specifici studi geomorfologici redatti da un tecnico professionalmente abilitato in cui si dimostri il grado di compatibilità dell'intervento con le condizioni di stabilità idrogeologica del versante interessato. Tale studio dovrà porre particolare riguardo alla documentazione delle condizioni locali dei suoli in relazione a:
- a) pendenze del versante;
 - b) litologia di superficie;
 - c) erodibilità;
 - d) stratigrafie significative in relazione all'intervento programmato;
 - e) drenaggio superficiale;
 - f) propensione al dissesto eventuale.
- XI. In tutte le zone E1, ovvero E.1a., E.1b., il patrimonio edilizio extragricolo dovrà rispettare le prescrizioni di cui all'art. 89 e, quando appositamente compartato nella cartografia in scala 1/5000, rispettare delle specifiche schede allegate alle presenti norme.

ART 99) ZONE AGRICOLE DELLA QUINTA COLLINARE (E.2)

(articolo modificato con delibera G.P. n. 152 del 17.4.01)

(1) Comma modificato con Delibera di C. C. n. 83 del 12/12/2005.

- I. Si definiscono zone agricole della quinta collinare le parti del territorio collinare immediatamente prospettanti sulla zona dell'alta pianura fertile e sui centri urbani, caratterizzati dalla presenza di un paesaggio agrario tipico del pedemonte modenese di elevata qualità ambientale, generalmente idoneo alla coltura del vigneto e delle colture foraggere. Tali zone presentano alcune limitazioni nella scelta delle colture in considerazione dei limiti fisico-ambientali caratteristici delle prime fasce collinari del pedemonte modenese.
- II. Tali aree sono destinate al consolidamento ed allo sviluppo dell'agricoltura tipica della zona, purchè ciò non alteri l'equilibrio dell'ambiente fisico, nonché alla diffusione di interventi volti a configurare un assetto caratteristico della campagna-parco, così come specificato negli indirizzi e nelle direttive allegate al presente corpo normativo.
- III. (1) Gli interventi consentiti sono del tipo: a), b.1), b.2), f), g) i), l), m), p), q), r), s), u), v), z) e x) di cui all' art. 90 delle presenti Norme. In particolare per gli interventi di tipo b.1) e g) dovranno essere predisposti, dal richiedente la concessione, studi specifici volti a dimostrare la corretta integrazione con i caratteri tipici della zona. Inoltre per tali interventi dovrà essere verificata la fattibilità dell'intervento sulla base delle indicazioni pregrafiatriche degli strumenti di settore provinciali e regionali.
- IV. Vanno in ogni caso salvaguardate e tutelate le alberature di alto fusto non produttive, i filari alberati posti ai confini di appezzamenti colturali, limiti di proprietà, la vegetazione boschiva di ogni tipo anche di basso fusto (siepi), posta a ridosso di strade, carrareccie, corsi d'acqua, laghi, ecc ... Vanno inoltre mantenuti a cielo aperto canali irrigui, corsi d'acqua naturali.
- V. E' vietato l'insediamento di ogni attività, anche collaterale alla produzione agricola, il cui ciclo produttivo generi potenziali inquinamenti del suolo e delle acque.
- VI. Gli interventi ammessi nelle zone E.2) dovranno essere corredati da specifici studi geomorfologici redatti da un tecnico professionalmente abilitato in cui si dimostri il grado di compatibilità dell'intervento con le condizioni di stabilità idrogeologica del versante interessato. Tale studio dovrà porre particolare riguardo nella documentazione delle condizioni locali dei suoli in relazione a:
 - a) pendenze del versante;
 - b) litologia di superficie;
 - c) erodibilità;
 - d) stratigrafie significative in relazione all'intervento programmato;
 - e) drenaggio superficiale;
 - f) propensione al dissesto;
- VII. Le zone agricole E.2) ricomprese all'interno del perimetro di parco collinare dovranno sottostare alle prescrizioni progettuali del progetto specifico. In ogni caso sono esclusi interventi di tipo b.1) g), c), di cui all'art. 90. In attesa delle predisposizioni di tale strumento gli edifici esistenti potranno effettuare esclusivamente interventi di consolidamento strutturale, manutenzione straordinaria e ordinaria. Non sono ammesse nuove costruzioni.

- VIII. Nelle zone E2 il patrimonio edilizio extragratico dovrà rispettare le prescrizioni di cui all'art. 89) e, quando appositamente compartato nella cartografia in scala 1:5000, rispettare le prescrizioni delle specifiche schede allegate alle presenti norme.

ART. 100) ZONE AGRICOLE DELLA MEDIA COLLINA (E.3)

(articolo modificato con delibera di G.P. n. 152 del 17.04.01)

(1) Comma modificato con Delibera di C. C. n. 83 del 12/12/2005.

- I. Si definiscono zone agricole della media collina le parti del territorio in cui l'attività agricola è subordinata e condizionata da particolari esigenze di tutela dell'assetto idrogeologico dei versanti e delle condizioni ambientali che limitano fortemente l'uso agronomico dei suoli.
- II. In tali zone si alternano aree sulle quali insistono coltivazioni tipiche del paesaggio agrario della zona ad aree che tendono alla progressiva estensivazione del proprio assetto. Generalmente tali zone sono destinate alla valorizzazione dei caratteri tipici dell'agricoltura ed alla diffusione degli interventi volti a consolidare e prevenire i fenomeni di degrado ambientale.
- III. (1) Gli interventi consentiti sono di tipo: a), b.1), b.2), c), d), e), f), g), h), i), l), m), n), o), p), q), r), s), t), u), v), z) e x) di cui all'art. 90 delle presenti Norme nel rispetto degli indirizzi e dei criteri allegato al presente corpo normativo ed a condizione che siano perfettamente integrati con le qualità paesaggistiche della zona in particolare.
- IV. Gli interventi di tipo b.1), c), d), e), g), h), n), dovranno risultare necessari dal Piano di Sviluppo aziendale approvato ed essere suffragati da studi specifici volti a dimostrare la corretta integrazione con i caratteri ambientali della zona a cura del richiedente la concessione.
- V. Limitatamente agli interventi di tipo b.1), c) e g) dovrà essere opportunamente verificata la fattibilità dell'intervento sulla base delle indicazioni programmatiche degli strumenti di settore provinciali e regionali.
- VI. Vanno in ogni caso salvaguardate e valorizzate le macchie boscate spontanee sparse e lungo i corsi d'acqua, di alto fusto, nonché dei filari alberati esistenti lungo i canali, a segnalazione dei confini di proprietà fondiaria, in prossimità di laghi, di percorsi, carrareccie, ecc..... . Vanno altresì conservate le siepi, i canali irrigui e le mergenze naturalistiche tipiche di questo particolare ambiente.
- VII. Nelle zone E3 il patrimonio edilizio extragratico dovrà rispettare le prescrizioni di cui all'art. 89) e, quando appositamente compartato nella cartografia in scala 1:5000, rispettare le prescrizioni delle specifiche schede allegate alle presenti norme.

ART. 101) ZONE AGRICOLE DI TUTELA (E.4)

(articolo modificato con delibera di G.P. n. 152 del 17.04.01)

(1) Comma modificato con Delibera di C. C. n. 83 del 12/12/2005.

- I. Si definiscono zone agricole di tutela le parti del territorio in cui l'attività agricola è fortemente subordinata e condizionata da particolari esigenze di tutela dell'assetto idrogeologico dei suoli

e delle condizioni ambientali, ovvero parti del territorio inserite nel contesto delle zone agricole anche se non direttamente produttive qualora si riconoscano particolari necessità di protezione ambientale.

II. (1) Appartengono alle zone agricole di tutela:

- a) le aree in frana attiva o a dissesto idrogeologico, o che presentino comunque caratteristiche geomorfologiche tali da non essere idonee a qualsiasi tipo di insediamento o di trasformazione anche in funzione della combinata condizione di pendenza e della natura dei suoli;
- b) le aree boschive e le aree destinate al rimboschimento;
- c) le aree golenali e le aree di rispetto idrogeologico relative ai principali corsi d'acqua;
- d) le aree dell'alta pianura molto permeabili in particolare:

- le zone di tipo E.4a) sono soggette esclusivamente ad opere di difesa del suolo in dipendenza dei programmi di intervento degli Enti preposti;
- le zone di tipo E.4b) sono soggette solo alla difesa e valorizzazione dei caratteri naturali; pertanto sono consentiti interventi tipo: h), i), l), m), o), p), q), r), s), t), u), v), z) e x) art.90, purché in conformità degli indirizzi progettuali del presente articolo. Nelle zone a calanco gli interventi di cui sopra che comportano aumento di carico urbanistico sono ammessi solo previa adozione di P.S.A.

III. Gli interventi di tipo t) sono ammessi soltanto nel caso in cui edifici esistenti siano oggetto di riconversione d'uso dalla destinazione censita dalla presente Variante Generale a funzioni di tipo u), purché contenuti in progetti di recupero e/o consolidamento delle strutture ambientali coinvolgenti tutta l'area di proprietà del bene oggetto di concessione, in ottemperanza dei programmi e dei contenuti della presente V.G. al P.R.G..

- le zone di tipo E.4c) sono generalmente soggette alle sole opere di difesa del suolo, di regimazione delle acque, nonché interventi di tipo: i), l), o), p.1), v), s) ad esclusione dell'intervento di s.1) e z) di cui all'art.90 delle presenti Norme, nonché in conformità degli indirizzi progettuali allegati alle presenti Norme.
- Per interventi tipo i), e in particolare per i percorsi ciclabili e pedonali, si applicano le disposizioni di cui all'art.106 punto h).

IV. Gli interventi di tipo t), u), v), sono ammessi soltanto nel caso in cui rientrino all'interno di specifici piani di recupero e valorizzazione dei corsi d'acqua previsti dalla presente Variante Generale e/o proposti dall'Amministrazione Comunale.

V. Le zone agricole di tutela ai corsi d'acqua si articolano nel modo seguente:

- zone agricole di tutela a corsi d'acqua (tutela assoluta);
- zone agricole di tutela ai corsi d'acqua (tutela parziale).

VI. Nell'ambito delle indicazioni cartografiche riferite all'estensione totale in profondità delle fasce di tutela dovranno inoltre distinguersi:

- zone di tutela assoluta: estese dal limite demaniale dei fiumi e dei torrenti assoggettati a tutela, rispettivamente per una profondità di:
 - 30 ml, per il torrente Tiepido;
 - 10 ml, per il torrente Fossa Grizzaga ed i corsi d'acqua minori.

In tali fasce sono prescritti criteri di vincolo assoluto di inedificabilità e sono quindi consentiti esclusivamente interventi del tipo i), l), o), q), r.1), s), z).

- VII. Zone di tutela parziale: estese dal limite esterno delle zone di tutela assoluta al limite della zona di tutela riportate graficamente sulle tavole di Piano.
In Tali zone sono consentiti interventi di tipo i), l), m), o), p), q), r), s), s.1), t), u), v), z) e x), con esclusione dell'ampliamento di edifici esistenti non collegati con l'attività agricola e degli allevamenti animali esistenti di carattere industriale.
Sono inoltre ammessi nuovi interventi di tipo b.2) limitatamente alle funzioni i ricovero attrezzi e rimessaggio macchine agricole.
- VIII. Zone di tipo E.4d) sono sottoposte a criteri di tutela delle risorse idriche sotterranee e pertanto a forti condizionamenti degli interventi tendenti ad impermeabilizzare i suoli.
Sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi: a), b.2), i), p), q), r), s), t), z) e x), di cui all'art.90 del presente corpo normativo, nonché in conformità degli indirizzi progettuali allegati al presente dispositivo.
- IX. In tutte le zone E.4d) tutti gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione con aumento di carico urbanistico per attività che comportano la produzione o la detenzione di sostanze inquinanti, restano peraltro subordinati alla preventiva presentazione all'Autorità Comunale di un'apposita analisi idrogeologica estesa ad un significativo intorno territoriale. Le relative concessioni edilizie potranno essere rilasciate soltanto nel caso in cui, in base alle risultanze del suddetto studio idrogeologico non emergono elementi di controindicazione presenti o future dell'intervento proposto nei confronti del sistema delle acque sotterranee da tutelare.
- X. L'analisi idrogeologica di cui al presente comma, redatta da un tecnico abilitato, secondo i più corretti criteri scientifici, deve contenere quanto necessario ad evidenziare completamente le condizioni idrogeologiche in cui verrebbe ad inserirsi l'intervento proposto, e comunque deve contenere almeno i seguenti elementi:
- la litologia dei terreni interessati dall'intervento proposto, con esame granulometrico secondo le norme UNI-CNR, condotto sino ad una profondità di almeno mt. 4, e per almeno mt. 2 entro il primo strato litologico limo-argilloso;
 - la permeabilità degli strati litologici sottoposti ad esame granulometrico, misurata in base al diametro efficace delle particelle;
 - le caratteristiche idrogeologiche, idrologiche, freatiche e piezometriche del primo acquifero significativo presente nell'ambito interessato dall'intervento, ed in particolare le caratteristiche di profondità, potenza, andamento, chimismo ed alimentazione;
 - il censimento dei pozzi presenti in un conveniente intorno dell'area destinata all'intervento proposto, pari ad un raggio di almeno mt. 1.000 a valle dell'intervento e di almeno mt. 500 nelle altre direzioni, rispetto al senso di deflusso della falda;
 - l'individuazione di alcuni, fra i pozzi suddetti, che possano servire al controllo periodico delle caratteristiche delle acque sottostanti.
- XI. Per l'attuazione degli interventi suindicati nell'ambito delle zone agricole di tutela delle acque sotterranee in base a concessione edilizia ai sensi dell'art.35 si applicano i parametri edilizi ed urbanistici di cui al successivo art. 102.

- XII. In tutte le zone E4, ovvero E.4a, E4b, E.4c, il patrimonio edilizio extragratico dovrà rispettare le prescrizioni di cui all'art. 89 e, quando appositamente compartato nella cartografia in scala 1:5000, rispettare le prescrizioni delle specifiche schede allegate alle presenti norme.

ART 102) APPLICAZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI URBANISTICI AGLI INTERVENTI PREVISTI ALL'ART. 90

(articolo modificato con delibera di G.P. n. 152 del 17.4.01)

- IX. Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici previsti dalle presenti Norme, per qualsiasi tipo di intervento, si intendono utilizzabili una sola volta. L'utilizzo delle possibilità edificatorie comporta il vincolo di inedificabilità per tutti quegli immobili ai quali sono stati interamente applicati i parametri edilizi-urbanistici all'atto della concessione edilizia.
- X. Per ciascun tipo di intervento, i parametri edilizi-urbanistici si applicano con riferimento alla relativa superficie di intervento, senza che su tale superficie possano essere sommati gli effetti dell'applicazione dei parametri relativi a diversi tipi di intervento, come pure gli effetti dell'applicazione di parametri relativi a nuove costruzioni e ad ampliamenti di costruzioni esistenti. Fanno eccezione gli interventi classificati al precedente art.90 come interventi di tipo a) e interventi di tipo b), i cui effetti si sommano sulla medesima superficie di intervento, fermo-stando tutte le altre prescrizioni di cui alle presenti Norme.
- XI. I parametri urbanistici-edilizi sono definiti come al precedente Capo 1 del Titolo I. Per quanto riguarda le distanze, valgono le seguenti definizioni:
- d.1) – distanza dai confini di proprietà;
 - d.2) – distanza dai confini di zone;
 - d.3) – distanza dagli edifici esistenti o di progetto, quando trattasi di case di abitazione;
 - d.4) – distanza dalle strade, esistenti o di progetto.
- XII. 1) Interventi di tipo a) – abitazioni agricole
Per interventi riguardanti nuove costruzioni tipo a) sono richiesti i seguenti parametri edilizi-urbanistici:
- Sm 50.000 mq. per le aree di pianura e 80.000 mq. per le aree di collina;
 - Sm 10.000 mq. per le aziende per le quali l'intervento sia previsto dal Piano di Sviluppo Aziendale approvato, giusto quanto stabilito al precedente art. 94;
 - Su- (1) nel caso di nuova costruzione, mq. 250, aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda agricola, per ogni ettaro eccedente il primo, dalle seguenti quantità:
 - 25 mq/ha, fino al terzo ettaro;
 - 15 mq/ha, fino al settimo ettaro;
 - 10 mq/ha, fino al quattordicesimo ettaro;
 - 5 mq/ha, fino al trentesimo ettaro;
 fino ad un massimo di 350 mq., e comunque tutti concentrati in un unico edificio di abitazione, per quanto alle nuove costruzioni e agli ampliamenti di costruzioni preesistenti;
 - H = 9,50 mq.;
 - D1 = 10 m.;
 - D2 = 10 m.;

- D3 = in applicazione del criterio di visuale libera;
- D4 = in applicazione del D.M. 1/4/1968 n. 1404;
- VI = 1.
- Su = nel caso di recupero di fabbricati esistenti, mq. 300, comunque per non più di tre alloggi ed ottenibili anche in fabbricati tipologicamente compatibili con il riuso residenziale, a condizione che sia mantenuta la tipologia architettonica originaria. Tale superficie potrà essere aumentata attuando gli incrementi di cui al punto precedente e, comunque, senza mai superare la superficie di 150 mq per ciascuno dei tre alloggi ammessi (1).

XIII. Nel caso di recupero di fabbricati esistenti, la quota di SU di partenza è assunta mq. 300, comunque per non più di tre alloggi ed ottenibili anche in fabbricati tipologicamente compatibili con il riuso residenziale, a condizione che sia mantenuta la tipologia architettonica originaria. Tale superficie potrà essere aumentata attuando gli incrementi di cui al punto precedente e, comunque, senza mai superare la superficie di 150 mq per ciascuno dei tre alloggi ammessi.

XIV. Per tutte le costruzioni di tipo a) è ammessa, in aggiunta alla Su, una dotazione di servizi residenziali (garage, cantina, lavanderia, ecc. ...) nella misura massima di 7 mq/30 mq. di Su residenziale. Tali servizi potranno essere ricavati anche in un fabbricato distinto da quello residenziale purché attiguo e ben integrato sotto il profilo volumetrico.

XV. Costruzioni tipo b - Fabbricati di servizio.

Per interventi riguardanti fabbricati classificabili di tipo b.1), art.90, valgono le prescrizioni ed i parametri edilizi-urbanistici di cui alla disciplina particolareggiata degli allevamenti suinicoli vigenti nel Comune.

Per gli interventi riguardanti fabbricati classificabili di tipo b.2), valgono le prescrizioni seguenti.

Per nuove costruzioni tipo b.2) sono richiesti i parametri:

- Sm = 10.000 mq.;
- Su = 150 mq. aumentabili in proporzione all'ampiezza dell'azienda agricola, nel rapporto di 150 mq. per ogni ettaro di superficie aziendale, fino ad un massimo di 4.500 mq.; in aggiunta a tale quantità, sono consentiti allevamenti bovini di tipo aziendale aventi il dimensionamento complessivo risultante dalle prescrizioni del successivo punto 3 del predetto articolo;
- D1 = 10 m.;
- D2 = 10 m.;
- D3 = 10 m., da aumentarsi a 15 nel caso di allevamenti, quando trattasi di distanza da fabbricati in zona rurale, e da aumentarsi a mt. 50 quando trattasi di distanze da fabbricati in zona residenziale o per servizi pubblici; tale maggiore distanza, tuttavia, non si applica nel caso di allevamenti esistenti;
- D4 = come previsto dal D.M. n. 404 del 1/4/1968;
- VI = 1.

Per costruzioni esistenti tipo b.2), sono richiesti i parametri edilizi-urbanistici:

- Sm = appoderamento in atto come da stato di fatto catastale stabilito al precedente art.95,
- Su = incremento massimo rispetto alla superficie utile esistente pari a:
 - 30% per costruzioni di consistenza fino a 250 mq.;

- 15% per costruzioni di consistenza di 4.250 mq.;
- per valori intermedi si opera per interpolazione lineare;
- D = distanze come previste per le nuove costruzioni tipo b.2), riducibili fino a quelle dell'edificio esistente;
- VI = I.

Nel caso in cui le costruzioni tipo b) sono qualificabili come fabbricati di servizio a carattere sociale o cooperativo (caseifici sociali, cantine sociali. ecc. ...) si applicano le seguenti norme:

- superficie fondiaria massima destinabile all'impianto, pari all'1% della superficie aziendale complessiva (data dalla somma delle aziende associate);
- parametri edilizi-urbanistici come per le costruzioni tipo d) e tipo e) di cui al successivo punto 6 del presente articolo.

XVI. 3 Disposizioni particolari per il dimensionamento degli allevamenti bovini di tipo aziendale.

Per gli allevamenti zootecnici bovini di tipo aziendale, valgono le seguenti disposizioni particolari:

La consistenza media dell'allevamento è misurato in unità grosso-bovine, indicate per brevità con c.b.e., così calcolate:

- 1 vacca da latte = 1 c.b.e.;
- 2 vitello = 0,3 c.b.e.;
- 3 vitellone = 0,8 c.b.e.;

Si utilizzano inoltre i seguenti parametri di calcolo per la determinazione della superficie utile della stalla, comprensiva dei fienili, delle corsie e dei servizi:

- mq. 14/c.b.e., per stalle fisse;
- mq. 16/c.b.e. per stalle a cuccetta;
- mq. 20/c.b.e., per stalle a lettiera.

Gli allevamenti zootecnici bovini, per poter essere considerati di tipo aziendale e quindi rientrare nelle costruzioni di tipo b.2), devono rispettare, oltre ai parametri edilizi-urbanistici di cui al precedente punto 2 del presente articolo, anche determinati rapporti tra numero di c.b.e. allevati e superficie agricola utilizzata dall'azienda, come di seguito specificato.

Per la superficie agricola utilizzata dall'azienda, ricadente entro la generalità delle zone agricole, il numero massimo di capi allevabili risulta pari a 5 c.b.e./ha., aumentabili a 7 per gli allevamenti esistenti.

Per la superficie agricola utilizzata dall'azienda ricadente entro le zone agricole dell'alta pianura fertile di tipo E.1.a ed E.1.b, il numero massimo di capi allevabili risulta pari a 7 c.b.e./ha., aumentabili a 9 per gli allevamenti esistenti.

Nel caso che l'allevamento non rispetti i rapporti di cui ai commi precedenti, l'allevamento stesso dovrà essere considerato di tipo industriale e classificato come costruzione di tipo c.2); per esso dovranno valere quindi le norme di cui al successivo punto 5 del presente articolo.

Si procede per analogia nel caso di allevamenti di altro tipo assimilabili, tenendo conto del carico inquinante.

IX. 4. Disposizioni particolari per gli allevamenti di zootecnica minore di tipo aziendale.

Per gli allevamenti di zootecnica minore così come contenuto nella L. n.778 del 20/11/1986 e successive applicazioni, di tipo aziendale, che rientrano nelle costruzioni di tipo b.2), valgono le seguenti prescrizioni particolari:

la consistenza media dell'allevamento è misurata in capi minori equivalenti, indicati per brevità con c.m.e., così calcolati:

- pollo, faraona, anitra, ecc. = 1 c.m.e.
- tacchino, oca, coniglio, ecc. = 2 c.m.e.
- pecora, capra, ecc. = 20 c.m.e.
- per altri animali si procede per analogia, tenendo conto del carico inquinante.

Gli allevamenti di zootecnica minore, per poter essere considerati di tipo aziendale e quindi rientrare nelle costruzioni di tipo b.2), devono rispettare, oltre ai parametri edilizi-urbanistici di cui al precedente punto 2 del presente articolo, anche determinati rapporti tra numero di c.m.e. allevati e superficie agricola utilizzata dall'azienda, come di seguito specificato.

Per la superficie agricola utilizzata dall'azienda, ricadente entro la generalità delle zone agricole, il numero massimo di capi allevabili risulta pari a 500 c.m.e./ha.

Per la superficie agricola utilizzata dall'azienda ricadente entro le zone agricole dell'alta pianura fertile di tipo E.1.a), il numero massimo di capi allevabili risulta pari a 300 c.m.e./ha.

Nel caso che l'allevamento non rispetti i rapporti di cui ai commi precedenti, l'allevamento stesso dovrà essere considerato di tipo industriale e classificato come costruzione di tipo c.3); per esso dovranno quindi valere le norme di cui al successivo punto 5 del presente articolo.

X. 5. Costruzioni tipo c) - Allevamenti industriali.

Per interventi riguardanti fabbricati classificabili di tipo c.1), valgono le prescrizioni ed i parametri edilizi-urbanistici di cui alla disciplina particolareggiata degli allevamenti suinicoli.

Per interventi riguardanti fabbricati classificabili di tipo c.2), valgono le prescrizioni seguenti.

Nel caso in cui trattasi di nuovi fabbricati, i parametri edilizi-urbanistici sono:

- $S_m = 8.000$ mq.;
- $U_f = 0,4$ mq./mq.;
- Distanza minima dall'allevamento in ogni sua parte e componente:
 - $D_1 = 200$ m.;
 - $D_2 = 20$ m.;
 - $D_3 = 40$ m.;
 - $D_4 =$ come previsto dal D.M. n. 1404 del 1/4/1968.

Nel caso in cui trattasi di intervento sull'esistente, I parametri edilizi-urbanistici sono:

- S_m appoderamento in atto, come da stato di fatto catastale;
- $S_u =$ incremento massimo rispetto alla superficie utile esistente pari al 20% senza superare la dimensione finale di 4.650 mq.;
- $D_1, D_2, D_3 =$ distanze maggiori o uguali a quelle esistenti;
- $D_4 =$ quella prevista dal D.M. n. 1404 del 1/4/1968.

Per interventi riguardanti fabbricati classificabili di tipo c.3), valgono le stesse prescrizioni indicate per i fabbricati di tipo c.2), ad eccezione della superficie minima di intervento che è ammessa pari a $S_m = 4.000$ mq..

XI. 6.Costruzioni tipo d) e tipo e) - Impianti produttivi e tecnici.

Gli impianti produttivi di tipo industriale al servizio del territorio agricolo, di cui all'art.90, lett.d), rientrano nelle seguenti categorie:

- strutture per la trasformazione, conservazione e prima commercializzazione dei prodotti lattiero-caseari;
- cantine, impianti per la lavorazione dei mosti e centrali di imbottigliamento;
- molini;
- mangimifici;
- impianti per la lavorazione, conservazione (anche in frigorifero) e prima commercializzazione delle produzioni vegetali;
- macelli e strutture per la prima lavorazione delle carni;
- strutture per il deposito e la manutenzione delle macchine agricole.

Gli impianti di nuovo insediamento, che non sono compatibili nè funzionalmente legati col territorio agricolo e con una specifica azienda, sono ammessi solo in zona produttiva secondaria.

Per interventi riguardanti fabbricati classificabili di tipo d) e di tipo e), valgono i seguenti parametri edilizi-urbanistici.

Nel caso di nuovi fabbricati:

- $S_m = 5.000$ mq.;
- $U_f = 0,45$ mq./mq.;
- $VI = 1$;
- $D_1, D_2, D_3 = 10$ m.;
- $D_4 =$ in applicazione del D.M. n. 1404 del 1/4/1968;
- parcheggi di pertinenza degli edifici = 20 mq./100 mq. Su.

Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti:

- $S_m =$ appoderamento in atto come da stato di fatto catastale;
- $S_u =$ incremento massimo rispetto alla superficie utile esistente pari al 10%, ovvero fino al raggiungimento di $U_f 0,45$ mq./mq.;
- $VI = 1$;
- $D_1, D_2, D_3 = 10$ m., riducibili fino al minimo pari alle distanze esistenti;
- $D_4 =$ in applicazione del D.M. n. 1404 del 1/4/1968.

Nel caso di fabbricati esistenti, classificabili come costruzioni di tipo d), e precisamente destinati a caseifici, gli interventi previsti sono articolati in rapporto alle indicazioni programmatiche dei piani di settore provinciali e/o regionali.

XII. Costruzioni tipo f)- Abitazioni di custodia.

Per interventi riguardanti fabbricati classificati di tipo f), valgono i seguenti parametri edilizi-urbanistici.

Nel caso di nuovi fabbricati annessi a nuove costruzioni tipo c), tipo d) o tipo e):

- Su = 120 mq., aumentabili nella misura del 2% della Su dell'impianto produttivo, distribuiti in uno o due alloggi;
- D4 = ai sensi del D.M. n. 1404 del 1/4/1968;
- VI = I.

Nel caso di nuovi fabbricati annessi a costruzioni di tipo c), tipo d) o tipo e) già esistenti e sprovvisti di costruzioni tipo f):

- Su = 120 mq., aumentabili nella misura del 2% della Su dell'impianto produttivo;
- D4 = ai sensi del D.M. n. 1404 del 1/6/1968;
- VI = 0,00

Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti tipo f):

- Su = ampliamento del 10% di quella esistente e comunque fino al raggiungimento della superficie utile pari a 120 mq., aumentata del 2% della Su dell'impianto produttivo.

XIII. 8- Costruzioni tipo g) – Lagoni

Per interventi riguardanti strutture classificabili di tipo d), valgono le prescrizioni particolari contenute nella specifica disciplina degli allevamenti suinicoli vigente nel Comune.

XIV. 9- Costruzioni tipo h) - Serre industriali

Per interventi riguardanti fabbricati classificabili di tipo h), sono prescritti i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- Sm = 4.000 mq.;
- D4 = ai sensi del D.M. n. 1404 del 1/4/1968;
- VI = 1;
- Uf = 0,65 mq./mq.;
- H = 4,50 ml..

XV. 10- Costruzioni tipo i) - Infrastrutture tecniche.

Gli interventi riguardanti costruzioni classificabili di tipo i), sono realizzati secondo le norme e gli usi degli enti esecutori.

XVI. 11- Costruzioni tipo l) e tipo m) - Movimenti di terra e perforazione di pozzi.

Gli interventi riguardanti costruzioni classificabili di tipo l) e di tipo m) sono realizzati sulla base delle risultanze dell'indagine idrogeologica e geotecnica, la quale è richiesta in allegato all'istanza di concessione edilizia.

Per tali interventi valgono le prescrizioni particolari eventualmente impartite, insieme all'atto della concessione, per la salvaguardia dell'ambiente.

Per gli interventi tipo l), nel caso in cui non siano richiesti attraverso un Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale, le domande devono essere corredate da:

- progetto del miglioramento fondiario, con piano quotato e descrizione delle quantità e qualità dei materiali da asportare e di quelli da risistemare;

- relazione, firmata da un tecnico agrario, che illustri le finalità agronomiche e produttive per le quali si rende necessario il movimento di terra richiesto.

Gli elementi di cui al comma precedente non sono richiesti se l'intervento tipo l) consiste in un laghetto per la coltura ittica. In questo caso, tuttavia, lo scavo dovrà essere effettuato tenendo conto delle prescrizioni tecniche e delle norme di distanza e di sicurezza richieste per le escavazioni in cava.

XVII. 12- Costruzioni di tipo n) – Cave

Per interventi riguardanti costruzioni classificabili di tipo n), valgono le prescrizioni ed i parametri di cui al Piano delle Attività Estrattive, in quanto esistente, salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale.

In assenza di Piano delle Attività Estrattive, gli interventi tipo n) non sono ammessi.

XVIII. 13- Interventi tipo o) - Abbattimento di alberi di alto fusto

L'abbattimento di alberi di alto fusto e la modificazione di impianti colturali aventi carattere monumentale paesaggistico, ovvero costituenti ambiti di rilevante interesse ambientale, è considerato intervento soggetto ad autorizzazione, e come tale soggetto a particolari prescrizioni e limitazioni, secondo quanto previsto dalle norme generali di tutela dell'ambiente.

In ogni caso all'atto della domanda di abbattimento dovranno essere fornite le necessarie documentazioni tese a giustificare la necessità dell'intervento.

Ai fini dell'applicazione della presente normativa, non sono considerati alberi di alto fusto, sottoposti a particolare tutela, salvo il caso che non costituiscano complessi vegetali di cui alla L.R. n. 2 , 24/1/1977, le seguenti alberature:

- le essenze che risultano trapiantabili;
- gli alberi da frutto delle specie tipiche della zona o comunque normalmente coltivate;
- gli aceri, i lecci, i noci, gli olmi, i tassi, le robinie, i salici, i tigli, i pioppi-cipressini e le altre specie assimilabili, quando hanno diametro del tronco, misurato a 1 m. dal piano di campagna, inferiore a m. 0,30;
- i pioppi ed i pioppi ibridi di qualsiasi diametro purché non censiti come essenze arboree di carattere monumentale.

Nei casi in cui per qualsiasi motivo l'intervento di abbattimento o di modifica delle alberature di carattere monumentale-paesaggistico si rende inevitabile, la relativa autorizzazione può essere rilasciata sulla base di un progetto di risistemazione dell'ambiente che preveda, nei casi in cui ciò è possibile, il ripristino delle alberature con la piantumazione di essenze adeguate, ed il relativo impegno del richiedente a mezzo di apposita convenzione.

Per interventi di ogni tipo o), dalle alberature di pregio definite come al presente articolo, è richiesto il rispetto di opportune distanze di salvaguardia.

Tale rispetto deve essere garantito considerando, ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici, come confine di zona, il limite dell'area di pertinenza delle alberature stesse, individuata da un inviluppo il cui distacco dalle piante sia sempre pari almeno all'altezza di ciascuna pianta.

XIX. 14- Interventi tipo p) – Ristrutturazione e recupero edilizio

soppresso

XX. 15) - Interventi tipo q) - Opere riguardanti edifici aventi interesse storico, artistico, ambientale

Gli interventi di tipo q), si effettuano per quanto ai criteri di intervento, secondo le prescrizioni specifiche contenute nella disciplina particolareggiata dei Beni Culturali allegata al presente corpo normativo.

XXI. - Interventi tipo r) - Manutenzione ordinaria e straordinaria

Gli interventi tipo r) si effettuano secondo le specifiche prescrizioni derivanti dal vigente Regolamento Edilizio.

XXII. 17)- Interventi tipo s) - Demolizioni

Per gli interventi tipo s) è richiesto il progetto di risistemazione dell'ambiente, quando non siano abbinati ad un progetto di ricostruzione.

XXIII. - Interventi tipo t) - Modifiche di destinazione d'uso.

In caso di modifica di destinazione d'uso di edificio esistente, le destinazioni ammesse sono quelle previste dalle presenti Norme.

XXIV. 19) - Interventi tipo u) - Adeguamento di edifici per attività agrituristiche .

Nel rispetto della L. n. 730 del 5/12/1985 nonché della L.R. n. 8 del 11/3/1987, sono ammessi interventi di adeguamento degli edifici classificati sia come funzionari all 'agricoltura che come residenze civili e/o fabbricati di servizio, sino al recupero integrale della volumetria esistente del fabbricato interessato dal progetto.

Ciascun intervento dovrà essere contenuto sino ad un massimo di 8 posti letto ed un massimo di 5 piazzole di sosta per campeggiatori.

Potranno altresì essere realizzati adeguati spazi per il soggiorno, la ricreazione, il commercio e la mostra dei prodotti tipici dell'azienda ed altre funzioni compatibili nel rispetto delle finalità della legislazione vigente.

Deroghe ai parametri di cui ai commi precedenti potranno essere apportate nei limiti di cui all'art. 11 della L.R. n. 8 dell'11/3/1989.

XXV. 20) - Interventi tipo v) - Interventi di trasformazione delle aree esterne per funzioni agrituristiche

Nell'ambito e nelle finalità di cui al punto precedente potranno essere realizzate trasformazioni delle aree esterne per la realizzazione di attrezzature ricreative-sportive e svago a supporto degli interventi edilizi per la realizzazione di funzioni agrituristiche.

Potranno essere realizzati, senza limite alcuno: reti di percorsi attrezzati, piste per il trekking, jogging, escursioni, piste per cavalli, ciclabili e qualsiasi altra opera che non comporti impermeabilizzazione del suolo.

Complessi all'aria aperta che comportano l'inserimento di funzioni sportivo-ricreative più complesse dovranno essere sottoposte a preventivo studio particolareggiato di iniziativa privata ed approvato dal Consiglio Comunale.

XVII. 21) - Intervento tipo z) - Interventi di forestazione.

Sono tali gli interventi di potenziamento e riqualificazione ,dei boschi esistenti, nonché quelli di nuovo impianto, a scopo: naturalistico, produttivo, ricreativo, didattico.

Ove non espressamente indicato dalla presente V.G., tali interventi sono ammessi previa verifica di compatibilità con la programmazione urbanistica vigente nel Comune.

ART. 103) DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER GLI ALLEVAMENTI SUINICOLI

- I. In applicazione delle prescrizioni della disciplina comunale regolante la materia, la presente V.G. al P.R.G. recepisce criteri e prescrizioni definiti in sede comprensoriale per l'insediamento degli allevamenti suinicoli aziendali che superano la capacità media di 100 capi equivalenti e per la generalità di quelli a carattere industriale, la loro ristrutturazione e nazionalizzazione, il loro esercizio nonché l'esercizio delle tecniche agronomiche ad essi collegate, in base a criteri di corretto uso del suolo e razionale utilizzo delle risorse naturali e produttive.
- II. Gli allevamenti industriali esistenti, come pure quelli aziendali esistenti, superiori ai 100 capi suini equivalenti, possono essere autorizzati ad effettuare ampliamenti, compatibilmente con le caratteristiche della zona purché nell'ambito delle necessarie operazioni di ristrutturazione degli impianti e con operazioni finalizzate a conseguire o un effettivo risparmio del consumo idrico oppure una razionalizzazione ed un completamente del relativo ciclo produttivo.
- III. La localizzazione degli insediamenti per allevamento suinicolo, con riferimento sia ai nuovi insediamenti, sia agli eventuali ampliamenti di quelli esistenti, è regolamentata dalla citata disciplina che viene pertanto a costituire parte integrante della V.G. al P.R.G. in base alla specifica classificazione del territorio agricolo.
- IV. Tale disciplina regola anche lo spandimento dei liquami sul terreno a scopo di irrigazione fertilizzante, sulla base di una ulteriore classificazione del territorio, formulata in funzione della produzione agricola, della salvaguardia ambientale e delle acque superficiali dagli inquinamenti, nonché delle attività zootecniche di allevamento suinicolo.
- V. Nel rispetto delle disposizioni della legge 10/7/1976, n. 319 e delle successive disposizioni legislative regionali , lo spandimento dei liquami può essere effettuato esclusivamente previa autorizzazione allo scarico ottenuta dal Comune su domanda dell'interessato in attuazione della vigente disciplina ed in conformità alle indicazioni ed ai limiti, eventualmente anche più restrittivi, contenuti nell'autorizzazione stessa.
- VI. Per ottenere la concessione edilizia per opere di tipo g) ai sensi della classificazione di cui all'art. 90 delle presenti Norme la domanda di concessione dovrà dunque essere accompagnata dalla relativa autorizzazione allo scarico di cui al comma precedente.

ART. 104) ZONE DESTINATE ALL'ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' ESTRATTIVE

(1) Del.C.C. 39 - 12-6-1997 Comma aggiunto dalle controdeduzioni alle osservazioni dell'Amm.ne Prov.le (Rif. Art. 30 disciplina particolareggiata per l'attuazione del PRP)

- I. L'avvio e l'esercizio di attività estrattive per lo sfruttamento di materiali lapidei ed argilla è ammesso esclusivamente nell'ambito delle zone individuate nelle tavole di progetto della V.G. al P.R.G. con apposito perimetro grafico.
- II. Tale individuazione recepisce le previsioni dell'apposita disciplina adottata come Piano delle Attività Estrattive con delibera del Consiglio Comunale n. 178 del 29/6/1979, la quale indica altresì le modalità ed i criteri per lo svolgimento di tali attività, le prescrizioni ed i parametri urbanistici ed edilizi cui esse devono adeguarsi, nonché le condizioni di risistemazione ambientale e produttiva cui debbono essere assoggettate le aree interessate all'esercizio di
- III. Tale P.A.E., già adottato ai sensi della L.R.26-1-1976 n.8 e s.m. quale Variante al preesistente PRG, viene quindi a costituire parte integrante delle presenti prescrizioni normative e previsioni di Piano.
Le future Varianti al P.A.E. costituiranno Variante al PRG e saranno adottate in conformata alla nuova L.R.18-7-1991 n.17.
- IV. L'autorizzazione per l'esercizio delle attività, estrattive sarà in ogni caso rilasciata esclusivamente entro le zone all'uopo definite, sentito il parere della Commissione Tecnica Infraregionale per le attività estrattive di cui a11'art .25 L.R . 18-7-1991 n. 17. Per la cava di Rio Piodo, destinata a discarica, è ammesso solo il completamento dei programmi di escavazione già autorizzati.
- V. Le aree destinate alle attività estrattive, secondo le indicazioni della V.G. al P.R.G. ed utilizzabili nei limiti e con le procedure di cui al richiamato Piano per l'Attività Estrattive, rientrano fra le aree produttive la cui attuazione è regolata dal Programma Pluriennale di Attuazione del P.R.G. formulato ai sensi dell'art. 13 della Legge 28/1/1977 n. 10.
- VI. Le indicazioni grafiche riportate nelle tavole di progetto della V.G. al P.R.G. all'interno dei perimetri di zona per l'esercizio delle attività estrattive specificano inoltre le caratteristiche funzionali delle risistemazioni prescritte per le aree interessate, al termine dell'esercizio dell'attività di cava.
- VII. Tali destinazioni di ripristino fissate in analogia con le destinazioni di zona della V.G. al P.R.G. sono vincolanti e devono essere recepite coerentemente nelle singole convenzioni allegate ai Piani di coltivazione con esplicita dichiarazione degli impegni di risistemazione a carico dell'esercente la cava e i relativi programmi di esecuzione.
- VIII. (1) Limitatamente alle zone così destinate all'interno della collina sud-occidentale di Maranello, sottoposta a P.R.P. e nelle zone già interessate da attività estrattive non sono ammessi, di norma, movimenti terra se non quelli finalizzati alla risagomatura delle pendici più acclive ed al

recupero morfologico e vegetazionale delle aree destinate all'escavazione di argilla, ovvero a sistemazioni ricreative ambientali da sottoporre preventivamente alla valutazione della P.A.

1 - Al fine di creare le idonee condizioni per il ripristino degli adeguati livelli di copertura vegetale a scopo di presidio e di consolidamento nei confronti dell'erosione superficiale nonché di avviamento dei processi di valorizzazione paesaggistica degli ambiti di cava dismessi, è consentito il rimodellamento dei vecchi fronti di scavo fino al raggiungimento di inclinazioni massime di 20° (36%).

2 - Nel caso che tali interventi comportino la movimentazione di quantitativi di terreno non direttamente riconducibili a criteri di normale pratica agronomica, dovrà essere predisposto idoneo progetto, conforme alla normativa vigente ed in particolare alla L.R. 17/91, ovvero nel rispetto delle norme di P.I.A.E. vigente, specificati i soggetti attuatori degli interventi, i tempi di realizzazione e le destinazioni finali dei siti sistemati.

3 - Su tutte le superfici comprese all'interno delle aree a precedente destinazione estrattiva si considera prioritaria la stesura di terreno agrario, anche proveniente da scavi limitrofi, per uno spessore minimo di 30 cm. per le zone su cui si vogliono impiantare tappeti erbosi.

4 - Tale riporto deve essere aumentato a 100 cm. nel caso in cui si debbano impiantare essenze arboree.

5 - Le superfici di fondo cava, un tempo adibite ad aie di lavorazione, dovranno essere dotate di pendenza variabile da un minimo dell'1% fino ad un massimo del 3%, al fine di aumentare la velocità di scorrimento delle acque superficiali.

6 - Dovrà essere garantita la sistemazione idraulica delle superfici mediante la realizzazione di un'adeguata rete scolante nonché opere di recupero dell'asta del prospiciente Torrente Grizzaga.

7 - All'interno delle aree di cava dismesse possono essere realizzate le seguenti attrezzature:

- sentieri per la fruizione pedonale, ciclabile ed equestre;
- percorsi a tema di tipo naturalistico quali, ad esempio, percorsi botanici cartellinati;
- postazioni per l'osservazione della fauna;
- aree per la sosta, il riposo e il picnic;
- attrezzature per il gioco e lo sport quali:
 - percorsi podistici, circuiti ippici limitatamente ai tratti resi più stabili;
 - circuiti per il ciclocross, come sopra;
 - campo per il gioco delle bocce;
 - campi per il gioco del calcio o altri sport con la palla purchè in erba;
- opere per l'irrigazione;
- opere di difesa idrogeologica nonché le attività di servizio e di manutenzione delle stesse per favorire il ripristino dell'ecosistema e del paesaggio torrentizio;
- accessi tecnici di vigilanza, per la manutenzione ed esercizio delle opere di
- difesa idrogeologica.

8 - Per quanto attiene la sistemazione vegetale occorre riferirsi allo specifico articolo che disciplina il rimboschimento.

9 - In tali zone è vietato lo spandimento dei liquami suinicoli.

ART. 105) ZONA DESTINATA A DISCARICA CONTROLLATA DI RIFIUTI

- I. Il PRG, nel recepire gli indirizzi della Programmazione Infraregionale di Settore, individua due zone idonee all'insediamento di discariche controllate di rifiuti:
 - una in prossimità del Torrente Grizzaga nel tratto compreso fra Fogliano e la via Giardini, destinata a rifiuti speciali, Limitatamente a quelli individuati come materiali inerti nel Piano: regionale delle discariche;
 - un'altra presso il Rio Pido, in vicinanza della Nuova Estense, destinata a rifiuti solidi urbani.
- II. Il progetto dell'opera dovrà essere proceduto da uno studio di fattibilità dell'intervento, Il quale dovrà preventivamente Individuare lo condizioni di fragilità dei sistema ambientale coinvolto e prefigurare i criteri costruttivi più appropriati per annullare qualsiasi rischio di compromissione ambientale. Lo studio dovrà, inoltre. indicare i criteri per l'esercizio e la gestione della discarica, nonché la configurazione finale una volta esaurita la stessa.
- III. In particolare dovranno essere riposta particolari attenzioni alle caratteristiche del suolo, al ruscellamento superficiale, alle condizioni di permeabilità ed alle problematiche indotte dalla vicinanza del torrente Grizzaga.
- IV. La capacità della discarica sarà determinata direttamente dal piano infraregionale della discariche.
- V. In sintesi lo studio preventivo di fattibilità dovrà comporsi di:
 - A) descrizione analitica dello stato di fatto: suolo, acque, vegetazione, morfologia, di accessibilità, rilievo di eventuali caratteri ambientali di pregio;
 - B) progetto di massima della discarica, completo di tutte le Indicazioni necessaria a comprendere i criteri di realizzazione e gestione;
 - C) progetto di ristrutturazione della discarica esaurita ed Inserimento nel paesaggio, peraltro già sottoposto ad un più generale "Piano di riassetto".

CAPO V
ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE
GENERALE
(Zone omogenee di tipo F)

ART. 106) ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA'

(articolo modificato con delibera di C.C. n. 3 del 11/01/2005)

- I. La V.G. al P.R.G. recepisce e specifica le previsioni del Piano del traffico e della viabilità comunale ai fini di una corretta ed efficace riorganizzazione dell'assetto urbano e territoriale e di un'organica nazionalizzazione del tessuto residenziale e produttivo.
- II. A tale scopo il sistema infrastrutturale di progetto è esplicitamente classificato, in relazione alle funzioni e alle caratteristiche programmate per i singoli elementi del sistema stesso, con apposita grafia sulle tavole di progetto.
- III. Le zone destinate alla viabilità comprendono:
 - a) le strade
 - b) i nodi stradali
 - c) i parcheggi
 - d) le aree di rispetto.
- IV. L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore indicativo fino alla redazione del progetto dell'opera.
 - a) le infrastrutture viarie sono classificate in base alle loro caratteristiche nelle categorie seguenti:

A) Autostrade: con funzione nazionale e regionale (di tipo A ai sensi del D.M. 1/4/68) n. 1404, sono accessibili solo attraverso le stazioni previste ed eventualmente indicate nelle tavole di progetto della V.G. al P.R.G.;

B) Assi interprovinciali e provinciali: di funzione prevalentemente intercomprensoriale e comprensoriale (di tipo B ai sensi del D.M. 1/4/68 n.1404), sono accessibili solo attraverso i nodi indicati nelle tavole di progetto della V.G. al P.R.G.. Le costruzioni osserveranno una distanza minima dal ciglio stradale di 40 e 10 ml., rispettivamente fuori e dentro del perimetro dei centri abitati, oppure se maggiori rispetteranno i limiti delle fasce di rispetto indicate nelle tavole di progetto della V.G. al P.R.G.;

C) Assi di scorrimento urbani ed extraurbani: di funzione prevalentemente comprensoriale e comunale (di tipo C, ai sensi del D.M. 1/4/68), sono accessibili attraverso i nodi indicati nelle tavole di P.R.G. o attraverso nuove eventuali immissioni di strade secondarie, purché distanti non meno di 500 metri dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dalla V.G. al P.R.G.. le costruzioni osserveranno una distanza minima dal ciglio stradale di ml 30 e 10, rispettivamente fuori e dentro del perimetro dei centri abitati oppure, se maggiori rispetteranno i limiti delle fasce di rispetto indicate nelle tavole di progetto della V.G. al P.R.G.;

D) Strade primarie di interesse locale: con funzione prevalentemente comunale (di tipo D, ai sensi del D.M. 1/4/68), sono accessibili mediante dirette immissioni delle strade interne che dovranno distare fra loro almeno 250 m.

Le costruzioni osserveranno una distanza minima dal ciglio stradale di ml. 20 e 10, rispettivamente fuori e dentro dal perimetro dei centri abitati, oppure, se maggiori, rispetteranno i limiti delle fasce di rispetto indicate nelle tavole di progetto della V.G. al P.R.G.;

E) Strade secondarie di interesse locale: con funzione prevalentemente urbana o agricola; sono accessibili anche dai lotti in qualunque punto mediante dirette immissioni.

Le costruzioni osserveranno una distanza minima dal ciglio stradale di ml. 7,50, fatte salve ulteriori prescrizioni inerenti la visuale libera di cui al precedente art. 11;

F) Strade interne: con funzione di distribuzione capillare urbana o poderale degli autoveicoli.

La sezione minima, per le strade residenziali a fondo cieco che servono non più di mc. 10.000, non potrà essere inferiore a m. 7,50 con carreggiata minima di ml.5,00.

Per le strade locali non a fondo cieco la sezione minima complessiva da recinzione a recinzione è di ml. 10,50.

Distanza dalle costruzioni dal ciglio stradale ml. 5,00, fatte salve ulteriori prescrizioni inerenti la visuale libera di cui al precedente art. 11.

G) Strade interne con accorgimenti di protezione della percorribilità pedonale e ciclabile (aree ambientali): con funzioni prevalentemente riservate alla mobilità pedonale e ciclabile e di solo recapito a zone residenziali protette.

La sezione massima della carreggiata carrabile è prescritta in ml. 6,00, con sede non asfaltata o pavimentazioni lapidee.

Ovunque è possibile è fatto obbligo di sistemazione della sede stradale con inserimento di percorsi pedonali e piste ciclabili opportunamente protette.

Spazi di sosta e parcheggio sono consentiti ad esclusivo uso dei residenti, purché realizzati in modo tale da non compromettere una necessaria continuità dei percorsi pedonali e ciclabili.

La prevalente funzione pedonale e ciclabile delle strade di questa categoria dovrà in ogni caso essere assicurata tramite opportune soluzioni progettuali di sistemazione della sede di area e di arredo nonché accorgimenti segnaletici adeguati.

H) Percorsi ciclabili pedonali: con funzioni esclusive di distribuzione capillare dei ciclisti e dei pedoni. La sezione delle strade ciclabili è multipla di ml. 1,25 con un minimo di ml. 2,50. La sezione minima dei pedonali ivi compresi i marciapiedi stradali, è di ml. 1,50. Sulle strade pedonalizzate o parzialmente pedonalizzate è consentita la realizzazione dei necessari arredi ed attrezzature, connessi al gioco, allo svago ed al tempo libero, nonché la installazione a carattere precario di piccole attrezzature quali chioschi, edicole, ecc

In zona agricola di tutela E.4c) i percorsi pedonali - ciclabili saranno realizzati conformemente o in analogia alle indicazioni del "Progetto di tutela e valorizzazione del Torrente Tiepido", in particolare per quanto riguarda l'abbattimento delle barriere architettoniche.

V) Nell'attuazione della V.G. al P.R.G. dovranno essere modificati e soppressi quegli accessi carrabili che risultano difformi dalle presenti Norme e dalle indicazioni grafiche riportate sulle tavole di progetto.

Le caratteristiche progettuali delle strade e le distanze delle costruzioni delle strade sono riportate nella tabella allegata.

In caso di apertura di nuovi passi carrai o loro spostamento, su assi viari di proprietari di Enti Pubblici diversi dal Comune, è richiesto il parere scritto preventivo dell'Ente proprietario da allegare alla domanda di autorizzazione.

- VI. All'interno delle zone per la viabilità nonché delle zone di rispetto stradale così come definite al successivo art. 114 potranno essere realizzati, oltre a nuove infrastrutture viarie, ampliamenti delle strade esistenti, sedi indipendenti per il traffico dei ciclomotori, cicli e pedoni, impianti di verde e di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, aree di parcheggio, e sulla base dei progetti redatti dalla Amministrazione in base ad una quantificazione dei fabbisogni operata dal Comprensorio, attrezzature connesse alla mobilità, quali attrezzature di servizio per il trasporto pubblico, ecc.
- VII. Fino alla approvazione dei progetti di intervento pubblico è consentita la realizzazione di recinzioni in rete metallica o a siepe viva purché a carattere precario.
- a) i nodi stradali sono i luoghi di confluenza di due o più strade;
 - b) i parcheggi pubblici sono individuati dalle tavole di progetto della V.G. al P.R.G., ovvero prescritti dalle presenti Norme ai fini della cessione delle aree per urbanizzazioni nell'ambito degli interventi ammessi nelle diverse zone.
- VIII. All'interno delle aree destinate a parcheggio possono essere realizzati parcheggi interrati o in elevazione su previsione di Piano Particolareggiato.
Sulla base di tale Piano l'Amministrazione Comunale può consentire la realizzazione di edifici di servizio e di attrezzature connesse al traffico.
In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi, ad integrazione di quelli previsti come sopra, nelle aree di rispetto stradale.
- IX. Per la classificazione dei parcheggi e la relativa disciplina si applicano i criteri di cui al precedente art. 16.
- c) le aree di rispetto, sono necessarie per la realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti od alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione e viceversa, e come tali sono identificabili.
- X. Tali aree possono, a seconda dei casi e delle scelte di progetto, essere indicate cartograficamente o prescritte dalle presenti Norme come semplice limite di inedificabilità, nel qual caso è fatta salva la possibilità di computarne la superficie ai fini edificatori per le destinazioni di zona corrispondenti.
- XI. Per le zone individuate dal Piano delle localizzazioni dei distributori di carburante, sono ammessi all'interno delle zone di rispetto stradale impianti per la distribuzione di carburanti in conformità alle prescrizioni dell'art.75/bis delle presenti norme.

Tab 6) Allegata all'art. 106

CARATTERISTICHE MINIME DELLA VIABILITA'

CARATTERISTICHE TECNICHE SEDE CARRABILE

CARATTERISTICHE AMBIENTALI

Denominazione	Sistemazione nodi	Corsia Marcia Mq.	Sezione	Soste	Attraversamento Pedonale	Accesso Veicoli	Rispetto ur. ex urb.	Accessi pedonali
Primarie	Canalizzata	3,5	2 carr. Separate	Corsie di Emerg.	Regolamentato	Ogni 500 mt.	10 40	No
Secondarie	Event. Canalizzata Nessuna	Varia	1 carr.	Area Regolam.	Regolamentato	Ogni 250 mt.	10 30	
Principale di interesse locale	Nessuna	Varia	1 carr.	Area Regolam.	Regolamentato	Ogni 250 mt.	10 20	Liberi
Secondaria di interesse locale	Nessuna	Varia	1 carr.	Libera	Libero	Continui	7 ovv. Art. 14	Liberi
Interna	Nessuna	Varia	1 carr.	Libera	Libero	Continui	5 ovv. Art. 14	Liberi
Interna con accorgimenti di protezione della perc. ped. e cicl.	Nessuna	Max 5.00	1 carr.	Condiz.	Libero	Continui	5 ovv. Art. 14	Liberi
Ciclabili e pedonali	-----	0.80 0.20	2 piste -----	-----	-----	-----	-----	Liberi

ART. 107) ZONE A VERDE PUBBLICO URBANO DI LIVELLO INTERCOMUNALE

- I. Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione ed alla creazione dei parchi naturali, aree attrezzate per il gioco e lo sport ed il riposo a scala urbana e territoriale. In tali zone devono essere curate le alberature esistenti e garantite le opere di rimboschimento e rinnovo necessarie.
- II. Nelle zone a verde pubblico urbano sono ammesse soltanto attrezzature per uso di tempo libero.
- III. L'autorizzazione relativa alle opere di cui al precedente comma è comunque subordinata alla conservazione ed al rimboschimento delle aree di pertinenza calcolata secondo l'indice di Uf.
- IV. Le aree libere da costruzioni devono essere mantenute ad uso pubblico.
- V. In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica (P.P.) applicando i seguenti indici:
 - Uf - Indice di utilizzazione fondiaria = 0,10 mq/mq.;
 - Parcheggi pubblici indicati nelle tavole di P.R.G.;
 - H - altezza massima = ml. 8;
 - VI - indice di visuale libera = 1
 - Q - rapporto massimo di copertura = 0,5%.

ART. 108) ZONE PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO URBANO ED INTERCOMUNALE

(1) Aggiunto con delibera di C.C. n. 86 del 21.12.98-

(2) Aggiunto con Del. C.C. n. 14 del 20/03/2000;

(articolo modificato con delibera di G.P. n. 152 del 17.04.01)

Tali zone sono destinate alla conservazione ed alla realizzazione di attrezzature e servizi di uso pubblico e di interesse generale a scala urbana ed intercomunale. In queste zone e costruzioni devono avere ubicazioni tali da non pregiudicare l'integrità del verde esistente.

- I. Le aree non edificate dovranno essere sistemate a parco naturale con piantagione di alberature di alto fusto e di cespugli, aree prative, ecc...
- II. Appartengono a questa categoria i seguenti servizi generali:
 - attrezzature scolastiche superiori;
 - attrezzature sanitarie di importanza comunale o intercomunale;
 - attrezzature amministrative di importanza comunale o intercomunale;
 - attrezzature per servizi speciali (militari, religiosi, postali, telefonici, giudiziari, carcerari, ecc...);

- attrezzature sportive di addestramento e spettacolo;
 - (1) area per spettacoli viaggianti e per esigenze di protezione civile;
- III. In tali zone il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica su una superficie minima corrispondente ai comparti di attuazione individuati dalle tavole di P.R.G. applicando i seguenti indici:
- Ut – Indice di utilizzazione territoriale = 4500 mq./ha.;
 - parcheggi di pertinenza = 20 mq./100mq. di Su;
 - H – altezza massima = m. 16;
 - VI – indice di visuale libera = 0,5 (rispetto agli edifici esterni al comparto)
- IV. In questa zona è ammessa “una tantum” per gli edifici esistenti alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G., un incremento della superficie utile pari al 10% del totale. (2) Ai fini della valorizzazione funzionale delle attrezzature e dei servizi, in sede di programmazione da parte dell’Amministrazione comunale degli interventi per la realizzazione delle attrezzature di servizio, potranno essere previste nei diversi comparti di attuazione strutture o locali destinati a pubblici servizi, esercizi commerciali di vicinato. E’ altresì ammessa l’installazione di piccoli chioschi bar, edicole, previa autorizzazione comunale;
- VI - L’area individuata nella cartografia di piano per spettacoli viaggianti e per esigenze di protezione civile, dovrà essere dotata di idonei servizi igienici con gli scarichi collegati alla pubblica fognatura

CAPO VI
ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI QUARTIERE O DI
COMPLESSO
INSEDIATIVO

(Zone omogenee di tipo G)

Sono classificate zone territoriali omogenee di tipo G le aree necessarie al soddisfacimento degli standards a livello di quartiere o di complesso insediativo per gli insediamenti esistenti e per i nuovi insediamenti previsti dalla Variante Generale al P.R.G..

ART. 109) ZONE A VERDE PUBBLICO O DI COMPLESSO INSEDIATIVO ELEMENTARE

(1) Con le modifiche approvate con Del. C.C. 86 del 21-12-1998

Nelle zone a verde pubblico residenziale sono ammesse soltanto attrezzature per il gioco.(1) - lo sport, la ricreazione, sistemazione di arredi, sculture, fontane tipiche dei giardini pubblici e monumentali, nonchè piccoli chioschi-bar, edicole, strutture stagionali e temporanee per la vendita di prodotti e alimenti tipici, nonchè interventi di forestazione, di protezione dall'inquinamento acustico .

- I. (1) - In tali zone il piano si attua mediante intervento diretto, sia per quanto attiene gli interventi pubblici che per quelli privati. Circa i primi si dovrà procedere alla preventiva approvazione in Consiglio Comunale o in Giunta Comunale a seconda delle competenze di Legge, sentite le Commissioni Consultive competenti; circa i secondi, invece, occorre l'autorizzazione del Sindaco, sia ad occupare il suolo pubblico che ad installare la struttura in oggetto.
 - Uf - indice di utilizzazione fondiaria = 1.000 mq/ha comprendente attrezzature coperte e scoperte;
 - Parcheggi indicati nelle tavole di P.R.G.;
 - H - altezza massima = ml. 8;
 - VI - indice di visuale libera = 1.

- II. (1) - Il verde pubblico incluso all'interno dei comparti attuativi potrà, a discrezione della Amministrazione Comunale, essere surrogato all'esterno del comparto stesso purchè rilocalizzato all'interno delle previsioni del PdS per una quantità almeno equivalente.

- III. (1) - Qualora il lottizzante non riesca a corrispondere le aree da destinare a verde pubblico all'interno dell'area di intervento, per motivate ragioni di ordine compositivo e urbanistico, potrà richiedere all'Amministrazione Comunale la monetizzazione, ovvero la rilocalizzazione delle suddette superfici in altro luogo, purchè nel rispetto delle previsioni del presente PdS. L'amministrazione Comunale previa motivazione, potrà accettare o meno tale richiesta.

ART. 110) ZONE PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO RESIDENZIALI

(1) *Con le modifiche approvate con Del. C.C. 86 del 21-12-1998)*

(2) *Comma modificato con delibera di G.P. n.568 del 23/12/03;*

(3) *Modificato con Del. C.C. n. 14 del 20/03/2000;*

(4) *Comma aggiunto con Delibera di C. C. n. 83 del 12/12/2005.*

- I. Le zone per attrezzature di servizio residenziali sono destinate alla realizzazione dei servizi di quartiere o di settore urbano elementare in diretta funzione della residenza; appartengono a tale categoria di attrezzature:
 - i servizi scolastici fino all'obbligo compreso (nido, materna, elementare e media inferiore) corrispondenti allo standard minimo di 6 mq/ab. previsto dalla Legge Regionale;
 - (1) attrezzature di interesse comune tradizionali quali:
 - servizi religiosi, culturali, sociali, assistenziali;
 - attrezzature di interesse comune non contemplate dalla legge ma comunque rispondenti alla nuova gamma dei bisogni sociali quali: case/comunità-alloggio per giovani e anziani, centri di recupero per particolari categorie sociali, centri giovanili, ostelli della gioventù, ecc., corrispondenti allo standard minimo di 4 mq./ab. previsto dalla legge urbanistica regionale;
 - attrezzature e servizi sportivi, strutture ricreative (verde attrezzato per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi), strutture boscate con funzioni di riequilibrio ecologico, giardini pubblici, grandi parchi urbani, ecc; concorrenti alla formazione dello standard minimo di 16 mq./ab. previsto dalla Legge urbanistica regionale.

- II. Tali attrezzature corrispondono allo standard minimo di 4 mq./ab. previsto dalla Legge Regionale
 - servizi sportivi e ricreativi (verde attrezzato per gioco dei bambini e sport dei ragazzi) concorrenti insieme al verde pubblico di cui all'art. precedente, alla formazione dello standard minimo di 16 mq./ab. previsto dalla Legge Regionale.

- III. (2) Nelle zone per attrezzature di servizio residenziali, la V.G. al P.R.G. si attua per intervento diretto.

- IV. (1)-(3) Ai fini di una più organica ed integrata valorizzazione funzionale dei centri di quartiere, in sede di programmazione da parte dell'Amministrazione Comunale degli interventi per la realizzazione delle attrezzature di servizio, potranno essere previste nei diversi comparti di attuazione strutture o locali destinati a pubblici esercizi, esercizi commerciali di vicinato ed attività di artigianato di servizio. E' altresì ammessa l'installazione di piccoli chioschi bar, edicole, strutture stagionali e temporanee per la vendita di prodotti alimentari tipici, previa autorizzazione comunale.

- V. L'entità complessiva di tali destinazioni complementari o integrative non potrà tuttavia superare il 30% della Su totale prevista nei singoli comparti.

- VI. Nella generalità dei casi l'individuazione delle zone per attrezzature di servizio riportate nelle tavole di Piano ha carattere vincolante per l'attuazione del P.R.G., mentre nell'ambito dei comparti edificatori di espansione le eventuali delimitazioni di tali zone utili ai fini della cessione di aree per opere di urbanizzazione hanno solo valore indicativo e sono riportate per dare un indirizzo alle previsioni dei piani urbanistici preventivi.

- VII. Dovranno comunque essere rispettate quantitativamente le previsioni del P.R.G.

VIII. Gli interventi per l'attuazione del Piano nelle zone per attrezzature di servizio residenziali sono soggette alla applicazione dei seguenti indici:

- Uf - indice di utilizzazione fondiaria = 0,6 mq./mq.
- Parcheggi di pertinenza = 20 mq/100 mq di Su;
- Parcheggi pubblici eventualmente indicati nelle tavole di P.R.G.;
- H - altezza massima = 14,50 ml.;
- VI - indice di visuale libera = 0,5.

IX. (1) Le zone per attrezzature di servizio alla residenza incluse all'interno dei comparti attuativi potranno, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, essere surrogate all'esterno dei comparti stessi purchè rilocalizzate all'interno delle previsioni del PdS per una quantità almeno equivalente.

- Qualora il lottizzante non riesca a corrispondere le aree da destinare ad attrezzature di servizio alla residenza all'interno dell'area di intervento, per motivate ragioni di ordine compositivo ed urbanistico, potrà richiedere all'Amministrazione Comunale la monetizzazione, ovvero la rilocalizzazione delle suddette superfici in altro luogo, purchè nel rispetto delle previsioni del presente PdS. L'Amministrazione Comunale, previa motivazione, potrà accettare o meno questa richiesta.

X (4) Per la struttura socio-assistenziale esistente in località Torre Maina è ammesso l'intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici:

- Uf - indice di utilizzazione fondiaria = 0,6 mq./mq.
- Parcheggi di pertinenza = 20 mq/100 mq di Su;
- H - altezza massima = quella esistente;
- VI - indice di visuale libera = 0,5.

Le modalità di calcolo della superficie utile urbanistica sono quelle indicate al Titolo I - Capo II - art. 8 del presente corpo normativo per l'edilizia residenziale ed attività terziarie - direzionali.

CAPO VII

ZONE SOGGETTE A VINCOLO SPECIALE

Le prescrizioni oggetto degli articoli del presente Capo riguardano limitazioni alle possibilità edificatorie e/o alle trasformazioni del suolo in relazione ad esigenze di tutela ambientale o funzionale connessa con destinazioni di preminente interesse collettivo ed eventuali esigenze di riassetto da puntualizzare tramite apposite progettazioni esecutive.

Nelle zone soggette a vincolo speciale di cui agli articoli successivi sono in ogni caso escluse nuove costruzioni, ferma restando la possibilità di computarne la superficie a fini edificatori, secondo le specifiche previsioni di piano riportate sulle tavole e le relative prescrizioni di zona, laddove eventualmente le fasce o aree di rispetto come semplice limite di edificabilità ma connotate da esplicita destinazione di zona.

ART. 111) LIMITE DI RISPETTO CIMITERIALE

- I. Le zone di rispetto cimiteriale sono destinate alla protezione ambientale dei cimiteri ed alla tutela igienico-ambientale delle aree limitrofe i cimiteri stessi.
- II. Pertanto in tali zone sono consentite esclusivamente piccole costruzioni a titolo precario per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.
- II. Gli edifici esistenti ed utilizzati alla data di adozione delle presenti Norme potranno essere assoggettati, oltre che ad opere di normale e straordinaria manutenzione, anche ad interventi di ristrutturazione edilizia; senza aumento di Su e carico urbanistico.

ART. 112) ZONE D'ACQUA

- I. Le zone d'acqua sono quelle occupate da corsi e specchi d'acqua e relative aree golenali, arginature e sponde, siano esse pubbliche o private.
- II. Tali aree possono essere interessate solamente da opere di assetto idrogeologico e idraulico, nonché da attività per il tempo libero che non comportino costruzioni, impianti fissi o movimenti di terra.

ART. 113) LIMITE DI RISPETTO AI CENTRI ABITATI

- I. La V.G. al P.R.G. individua un limite di rispetto ai centri abitati nelle parti del territorio comunale comprese entro un adeguato intorno delle previsioni urbanistiche di P.R.G. relative al centro capoluogo ed ai principali centri di frazione.
- II. Per esse il Piano prescrive condizioni di salvaguardia nei confronti di eventuali forme di inquinamento ambientale che potrebbero ripercuotersi sui vicini centri urbani.
- III. In tali zone sono quindi in ogni caso esclusi interventi di b.1), c.1), c.2), g),* con esclusione delle attività esistenti per le quali non sono consentiti ampliamenti.
- IV. L'indicazione grafica di tale perimetro di rispetto ai centri abitati si sovrappone alle superfici destinate a zona agricola secondo la classificazione operata dalla V.G. al P.R.G.
- V. Ai fini dell'applicazione delle norme corrispondenti alle zone agricole ricomprese entro il limite di rispetto ai centri abitati, si intendono applicate contemporaneamente le Norme della specifica norma di zona e quelle contenute nel presente articolo. In caso di palese contrasto tra le due disposizioni vale comunque la norma più restrittiva.

***di cui all'art. 90,**

ART. 114) LIMITI DI RISPETTO ALLE INFRASTRUTTURE VIARIE

(articolo modificato con delibera di C.C. n. 3 del 11/01/2005)

- I. Tali zone, generalmente identificate da un limite di rispetto sovrapposto ad una destinazione di zona, così come già definita al punto a) del precedente art. 18, sono destinate alla realizzazione delle nuove infrastrutture viarie indicate nelle tavole di progetto della V.G. al P.R.G., alle opere di adeguamento e sistemazione di quelle esistenti, nonché alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione e viceversa.
- II. Sono quindi da considerarsi inedificabili. Nell'ambito di tali zone sono comunque ammessi interventi di adeguamento e recupero degli edifici esistenti, ivi compresa la ristrutturazione edilizia con incremento di Su o di carico urbanistico secondo le modalità e le entità consentite dalle presenti Norme per gli edifici esistenti in zone extraurbane, a meno di criteri più restrittivi imposti da specifiche limitazioni di zona.
- III. Nei casi in cui tali ampliamenti siano consentiti dalle prescrizioni specifiche per la zone extraurbane classificate in sovrapposizione al limite del rispetto stradale essi potranno essere realizzati esclusivamente nella parte non prospiciente il fronte-strada.
- IV. In assenza di indicazioni grafiche sulle tavole di progetto, valgono comunque le prescrizioni di distanza dal ciglio stradale previste dai DD.MM. 1/4/1968 n. 1404 e 02.04.1968 n.1444, integrate dalle prescrizioni di cui al precedente art. 11 delle presenti Norme.

V. (CASSATO)

ART.115) LIMITE DI PARCO FLUVIALE

- I. Nella cartografia di P.R.G. viene individuato un ambito sottoposto a progetto di tutela recupero e valorizzazione del torrente Tiepido redatto dalla Provincia di Modena, dalla Comunità montana del Frignano e dai Comuni di Serramazzoni, Maranello, Castelvetro, Formigine, Castelnuovo Rangone e Modena.
- II. All'interno di tale ambito sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dal progetto di cui al comma precedente.
- III. Nel periodo antecedente l'entrata in vigore del progetto di "Tutela, Recupero e Valorizzazione del Torrente Tiepido" sono ammessi esclusivamente interventi di tipo r) sul patrimonio edilizio esistente.

ART. 116) NORMA SPECIALE PER LA CERAMICA CEMAR

(1) Articolo soppresso - Variante al PRG art. 14 L. 47/78 – Approvata con Delibera di G.P. n. 975 del 26.8.97;

ART. 117) ZONE DESTINATE ALLA PREVISIONE DI ISTITUZIONE DEL PARCO OLLINARE

(articolo modificato con delibera di G.P. n. 152 del 17.04.01)

La V.G. al PRG identifica nell'ambito collinare sud del centro capoluogo un sistema di zone a diversa destinazione urbanistica, opportunamente perimetrato con il limite di parco collinare.

Nell' ambito di tali zone, il Comune potrà disporre la formazione di uno specifico progetto volto a determinare l' assetto del parco collinare, avendo come finalità la strutturazione di un sistema di pubblici servizi, il mantenimento del paesaggio agrario tipico, la regolamentazione dell' uso dei suoli e delle possibilità edificatorie, nel sostanziale rispetto degli obiettivi espressi dalla V.G. al P.R.G. attraverso la specifica zonizzazione prevista.

Il progetto dovrà altresì regolamentare la pubblica fruizione degli spazi, il regime dei suoli coniugando le esigenze dell'uso pubblico con quelle determinate dall'esercizio delle pratiche agronomiche per le parti riconosciute idonee al proseguimento dell'attività agricola.

Le zone agricole ricomprese all'interno del perimetro di parco collinare, dovranno pertanto conservare la prevalente destinazione produttiva, con funzione di connessione ecologica ed ambientale per gli ambiti del parco territoriale vero e proprio.

A questo fine è necessario che tali zone mantengano e consolidino la loro attuale destinazione produttiva tutelando e valorizzando gli elementi paesistico-ambientali significativi, escludendo le trasformazioni edilizie, colturali ed in genere dell'uso del territorio, che potrebbero compromettere la funzione di campagna-parco.

Sino all'approvazione dello specifico progetto di parco-collinare per le zone omogenee incluse all'interno del perimetro, dovranno essere applicate specifiche norme di zona, fatta eccezione per quegli interventi di modificazione non ritenuti idonei dall'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia.

Il progetto di "parco collinare" avrà il compito di specificare le funzioni e le attività ammesse, i limiti di altezza degli edifici, la SU ammissibile, nonché l'assetto generale del sistema: accessibilità, parcheggio, rete dei percorsi, localizzazione degli eventuali volumi, indirizzi per le nuove costruzioni ed il recupero degli edifici esistenti, apportando anche modifiche allo zonizzazione della presente V.G. al P.R.G. purché in perfetta assonanza con gli obiettivi perseguiti.

In attesa dell'approvazione dello specifico progetto di parco collinare, nelle zone omogenee ricomprese all'interno del perimetro del suddetto parco, sono ammessi gli interventi edilizi consentiti sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 89 comma 8 lettera b), nonché le destinazioni d'uso previste all'art. 89bis comma 7 punti 1, 2, 3, 4, 5, 7, 13, 14 e 15 delle presenti norme di attuazione come modificate in adeguamento dell'art. 40 della L.R. n. 47/1978 e s.m.i.

COMUNE DI MARANELLO
(PROV. DI MODENA)
Servizio Urbanistica ed Edilizia

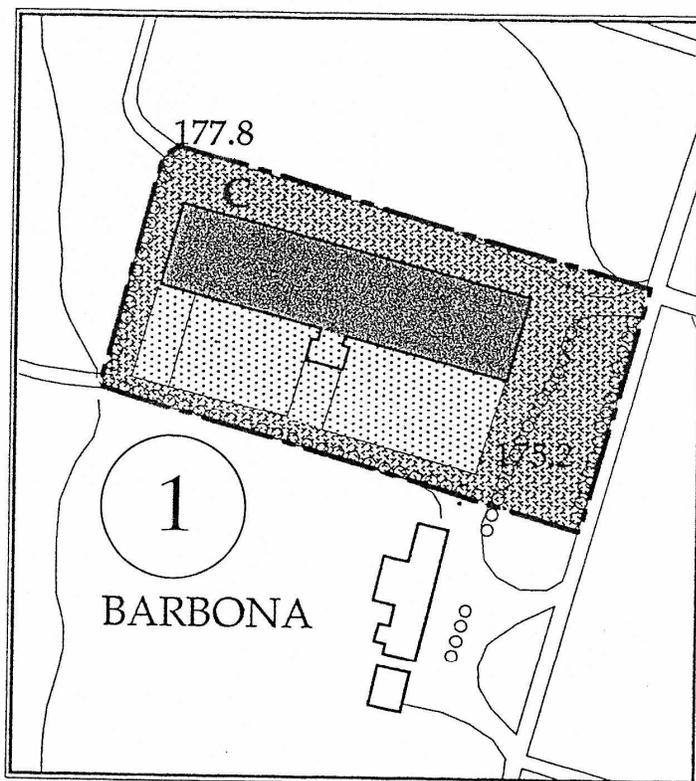
VARIANTE ALLA NORMATIVA AGRICOLA
VIGENTE AI SENSI DELL' ART. 17
L.R. N.° 6 DEL GENNAIO 1995

SCHEDE DESCRITTIVO - NORMATIVE DEI COMPLESSI
EDIFICATI EXTRAURBANI SOTTOPOSTI A
P.P. DI INIZIATIVA PRIVATA

RILEVAMENTO DATI PER LA CATALOGAZIONE DI MANUFATTI ARCHITETTONICI.

SCHEDA N.° 1

CTR F.219073
"AMBITO OVEST DI GORZANO".



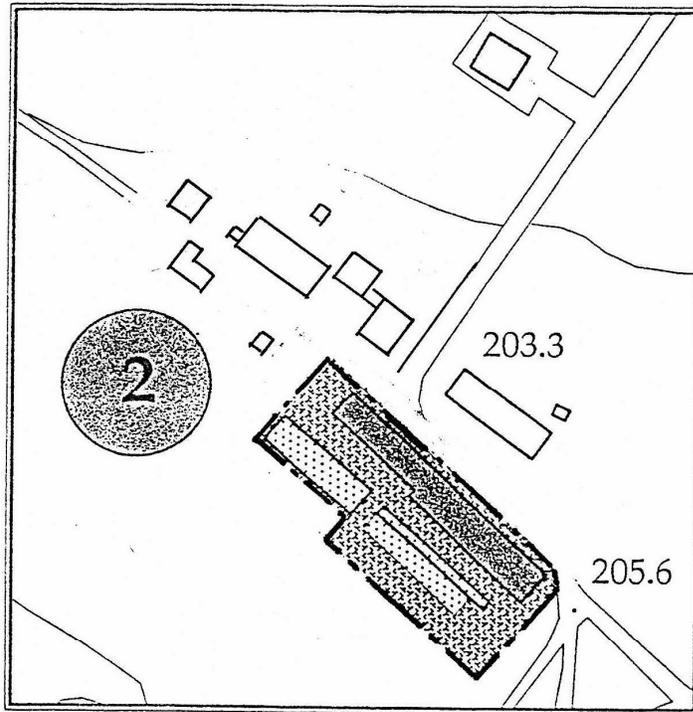
CTR.
scala 1/2000

<p>A - Abitazione rurale e strutture di servizio per l'allevamento zootecnico. A1 - Abitazione rurale. A2 - Porcilaia. A3 - Caseificio. B - Porcilaia e fienile. C - Servizi alla produzione agricola e tettoie. C1 - Servizi alla produzione agricola (fienile). C2 - Tettoie. D - Forno. E - Industria ceramica. F - Magazzino commerciale. G - Officina mezzi agricoli.</p>	<p>Tipo di intervento: Piano particolareggiato di Iniziativa privata (P.P.) art.31 N.T.A. di P.R.G.</p> <p>Usi ammessi: 15, 16</p> <p>S.U. ammissa: 75% della S.C.</p> <p>Interventi previsti: 4,6,7,8,9,10 comma 8 art.89.</p> <p>Altezza massima: Quella esistente.</p>	<p>OOOO Filari alberati.</p> <p> P.P. di iniziativa privata.</p> <p> Aree libere da preservare.</p> <p>--- Allineamenti edificati obbligatori.</p> <p> S.C. da interessare con processi di riqualificazione/ristrutturazione.</p> <p> Aree edificate da riqualificare con superfici libere e/o boscate.</p>
---	---	--

Le indicazioni relative alle aree libere da preservare e alle aree edificate da riqualificare con superfici libere boscate, devono intendersi quali indirizzi e non prescrizioni.

RILEVAMENTO DATI PER LA CATALOGAZIONE DI MANUFATTI ARCHITETTONICI.

SCHEDA N.º2
CTR F.219111
"AMBITO DI LEVIZZANO".



CTR.
scala 1/2000

<p>A - Abitazione rurale e strutture di servizio per l'allevamento zootecnico. A1-A2- Abitazioni rurali e porcilaia. A3 - Caseificio. A4 - Allevamento zootecnico. A5 - Abitazione civile. B - Porcilaia e fienile. C - Servizi alla produzione agricola e tettoie. C1 - Servizi alla produzione agricola (fienile-cantine). C2 - Tettoie. D - Forno. E - Industria ceramica. F - Magazzino commerciale. G - Officina mezzi agricoli. [Hatched Box] - Edifici che non compaiono in cartografia.</p>	<p>Tipo di intervento: Piano particolareggiato di Iniziativa privata (P.P.) art.31 N.T.A. di P.R.G.</p> <p>Usi ammessi: 1,2,3,4,5,6,7,9,10,11, 12,13,14 nel limite di 7 alloggi; oltre gli esistenti</p> <p>S.U. ammessa: 50% della S.C.</p> <p>Interventi previsti: Tutti quelli previsti comma 8 art.89.</p> <p>Altezza massima: Quella esistente.</p>	<p>○ ○ ○ ○ Filari alberati. [Symbol] P.P. di iniziativa privata. [Symbol] Aree libere da preservare. - - - Allineamenti edificati obbligatori. [Symbol] S.C. da interessare con processi di riqualificazione/ristrutturazione da conservare. [Symbol] Aree edificate da riqualificare con superfici libere e/o boscate.</p>
---	--	---

Le indicazioni relative alle aree libere da preservare e alle aree edificate da riqualificare con superfici libere boscate, devono intendersi quali indirizzi e non prescrizioni.

COMUNE DI MARANELLO
(PROV. DI MODENA)
Servizio Urbanistica ed Edilizia

VARIANTE ALLA NORMATIVA AGRICOLA
VIGENTE AI SENSI DELL' ART. 17
L.R. N.° 6 DEL GENNAIO 1995

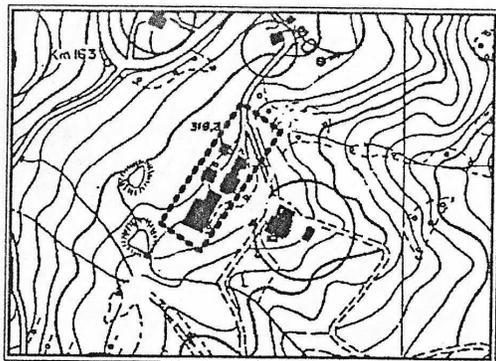
SCHEDE DESCRITTIVO - NORMATIVE DEI COMPLESSI
EDIFICATI EXTRAURBANI SOTTOPOSTI A
P.d.R. DI INIZIATIVA PRIVATA

RILEVAMENTO DATI PER LA CATALOGAZIONE DI MANUFATTI ARCHITETTONICI.

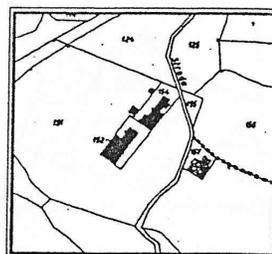
SCHEDA N.° 3

CTR F.219114

"AMBITO A SUD DI SAN VENANZIO".

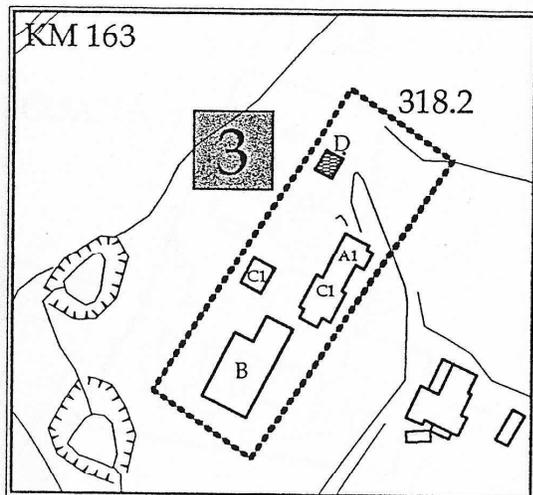


CTR.
scala 1/5000

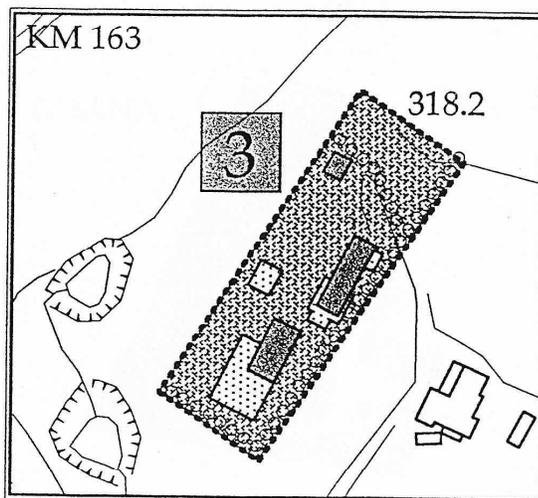


Estratto di mappa catastale
scala 1/5000

COMPARTO DI INTERVENTO E PRESCRIZIONI.



Estratto di mappa catastale
scala 1/2000 e usi attuali.



CTR.
scala 1/2000

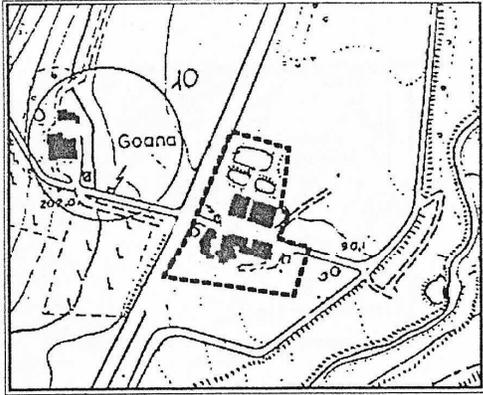
<p>A - Abitazione rurale e strutture di servizio per l'allevamento zootecnico. A1-A2 - Abitazione rurale e porcaia. A3 - Caseificio. A4 - Allevamento zootecnico. A5 - Abitazione civile. B - Porcaia e fienile. C - Servizi alla produzione agricola e tettoie. C1 - Servizi alla produzione agricola (fienile-cantine). C2 - Tettoie. D - Forno. E - Industria ceramica. F - Magazzino commerciale. G - Officina mezzi agricoli. Edifici che non compaiono in cartografia.</p>	<p>Tipo di intervento: Piano di Recupero (P.d.R.) art.32 N.T.A. di P.R.G. Usi ammessi: 1,2,3,4,5,7,10,11,14. Interventi previsti: Tutti escluso il 10, comma 8 art.89. Altezza massima: Quella esistente.</p>	<p>○○○○ Filari alberati.  P.P. di iniziativa privata.  Aree libere da preservare.  Allineamenti edificati obbligatori.  S.C. da interessare con processi di riedificazione/ristrutturazione da conservare.  Aree edificate da riqualificare con superfici libere e/o boscate.</p>
---	--	--

RILEVAMENTO DATI PER LA CATALOGAZIONE DI MANUFATTI ARCHITETTONICI.

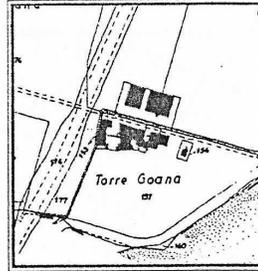
SCHEDA N.° 4

CTR F.219114

"AMBITO A SUD DI TORRE MAINA".

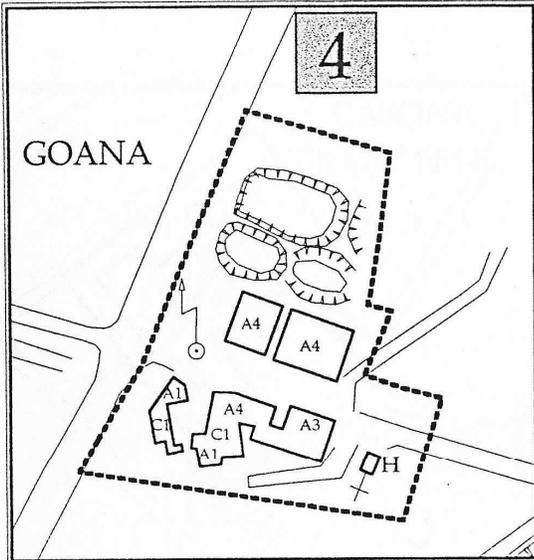


CTR.
scala 1/5000

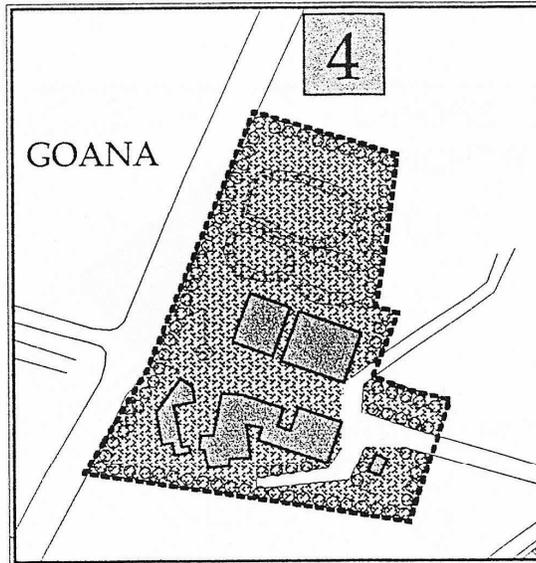


Estratto di mappa catastale
scala 1/5000

COMPARTO DI INTERVENTO E PRESCRIZIONI.



Estratto di mappa catastale
scala 1/2000 e usi attuali.



CTR.
scala 1/2000

- A - Abitazione rurale e strutture di servizio per l'allevamento zootecnico.
- A1-A2- Abitazione rurale e porcilaia.
- A3 - Caseificio.
- A4 - Allevamento zootecnico.
- A5 - Abitazione civile.
- B - Porcilaia e fienile.
- C - Servizi alla produzione agricola e tettoie.
- C1 - Servizi alla produzione agricola (fienile-cantine).
- C2 - Tettoie.
- D - Forno.
- E - Industria ceramica.
- F - Magazzino commerciale.
- H - Oratorio.

Tipo di intervento: Piano di Recupero (P.d.R.)
art.32 N.T.A. di P.R.G.

Usi ammessi: 1,2,3,5,6,7,9,10,11,12,13,14.

Interventi previsti: tutti escluso il 10,
comma 8 art.89.

Altezza massima: Quella esistente.

○○○○ Filari alberati.

△ P.P. di iniziativa privata.

▨ Aree libere da preservare.

--- Allineamenti edificati obbligatori.

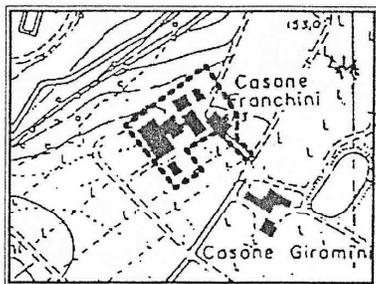
▨ S.C. da interessare con processi di riedificazione/ristrutturazione da conservare.

▨ Aree edificate da riqualificare con superfici libere e/o boscate.

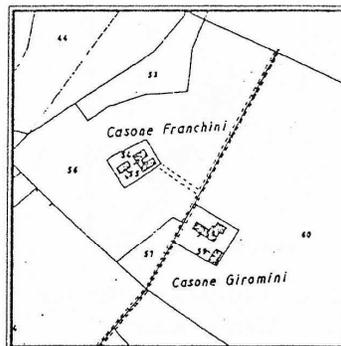
RILEVAMENTO DATI PER LA CATALOGAZIONE DI MANUFATTI ARCHITETTONICI.

SCHEMA N.° 5

CTR F.219072
"AMBITO A EST DI VILLA RANGONI".

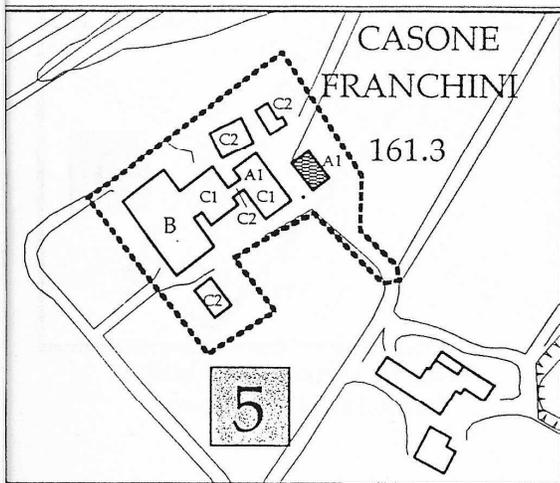


CTR.
scala 1/5000

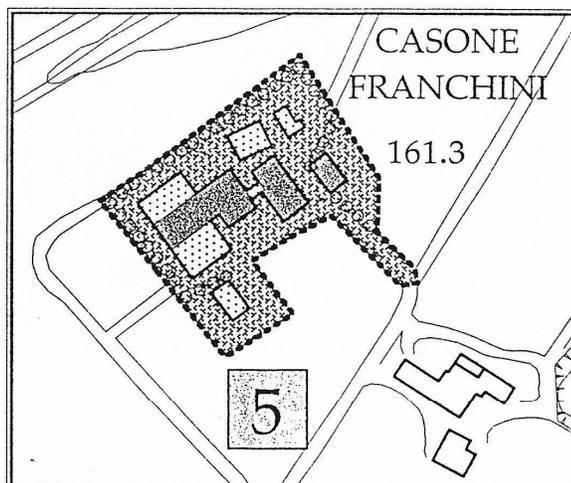


Estratto di mappa catastale
scala 1/5000

COMPARTO DI INTERVENTO E PRESCRIZIONI.



Estratto di mappa catastale
scala 1/2000 e usi attuali.



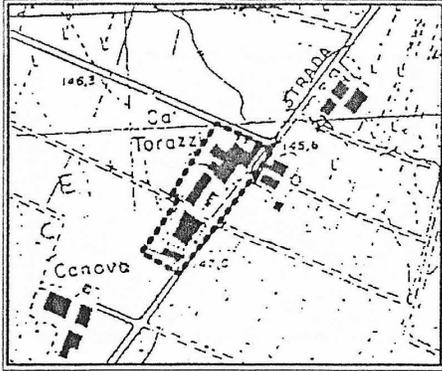
CTR.
scala 1/2000

<p>A - Abitazione rurale e strutture di servizio per l'allevamento zootecnico. A1-A2 - Abitazione rurale e porcaiaia. A3 - Caseificio. A4 - Allevamento zootecnico. A5 - Abitazione civile. B - Porcaiaia e fienile. C - Servizi alla produzione agricola e tettoie. C1 - Servizi alla produzione agricola (fienile-cantine). C2 - Tettoie. D - Forno - Pozzo. E - Industria ceramica. F - Magazzino commerciale. G - Officina mezzi agricoli. H - Oratorio. I - Edifici che non compaiono in cartografia.</p>	<p>Tipo di intervento: Piano di Recupero (P.d.R.) art.32 N.T.A. di P.R.G.</p> <p>Usi ammessi: 1,2,3,5,7,11,12,14.</p> <p>Interventi previsti: Tutti escluso il 10, comma 8 art.89.</p> <p>Altezza massima: Quella esistente.</p>	<p>OOOO Filari alberati.  P.P. di iniziativa privata.  Aree libere da preservare. - - - Allineamenti edificati obbligatori.  S.C. da interessare con processi di riedificazione/ristrutturazione da conservare.  Aree edificate da riqualificare con superfici libere e/o boscate.</p>
--	--	---

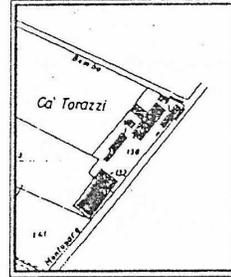
RILEVAMENTO DATI PER LA CATALOGAZIONE DI MANUFATTI ARCHITETTONICI.

SCHEDA N.° 6

CTR F.219072
"AMBITO EST DI GORZANO".

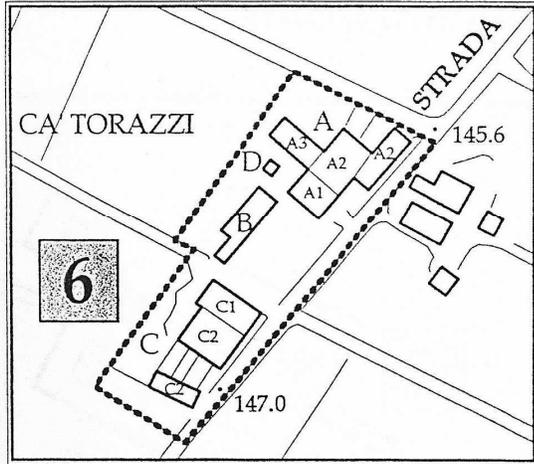


CTR.
scala 1/5000

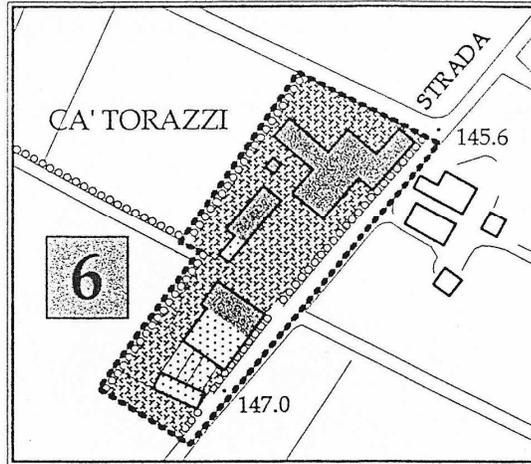


Estratto di mappa catastale
scala 1/5000

COMPARTO DI INTERVENTO E PRESCRIZIONI.



Estratto di mappa catastale
scala 1/2000 e usi attuali.



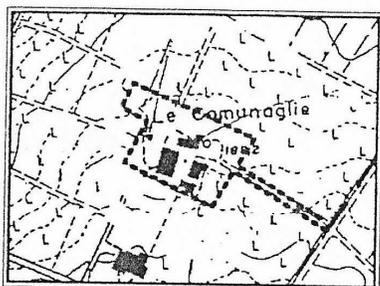
CTR.
scala 1/2000

<p>A - Abitazione rurale e strutture di servizio per l'allevamento zootecnico. A1-A2 - Abitazione rurale e porcellaia. A3 - Caseificio. A4 - Allevamento zootecnico. A5 - Abitazione civile. B - Porcellaia e fienile. C - Servizi alla produzione agricola e tettoie. C1 - Servizi alla produzione agricola (fienile-cantine). C2 - Tettoie. D - Forno - Pozzo. E - Industria ceramica. F - Magazzino commerciale. G - Officina mezzi agricoli. H - Oratorio.</p>	<p>Tipo di intervento: Piano di Recupero (P.d.R.) art.32 N.T.A. di P.R.G. Usi ammessi: 1,2,3,5,7,10,11,14. Interventi previsti: Tutti esclusi il 10, comma 8 art.89 Altezza massima: Quella esistente.</p>	<p>○○○○ Filari alberati.  P.P. di iniziativa privata.  Aree libere da preservare. - - - Allineamenti edificati obbligatori.  S.C. da interessare con processi di riqualificazione/ristrutturazione da conservare.  Aree edificate da riqualificare con superfici libere e/o boscate.</p>
---	---	---

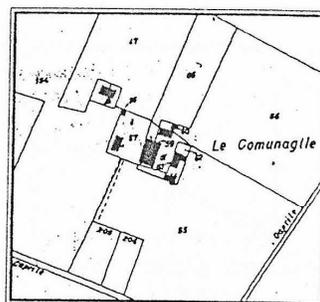
RILEVAMENTO DATI PER LA CATALOGAZIONE DI MANUFATTI ARCHITETTONICI.

SCHEDA N.° 7

CTR F.219072
"AMBITO EST DI GORZANO".

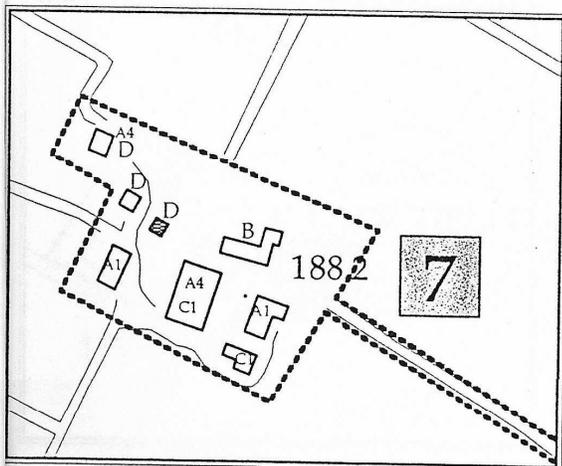


CTR.
scala 1/5000

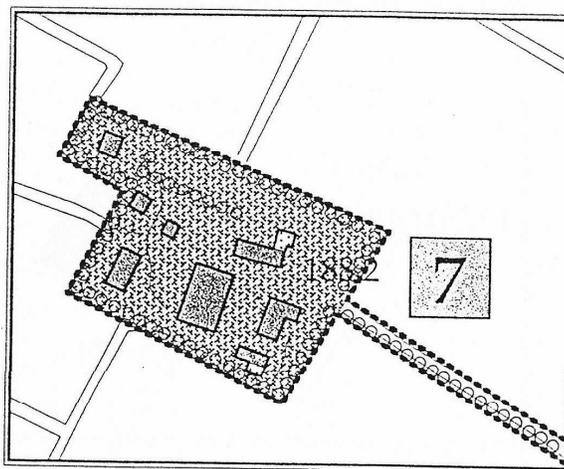


Estratto di mappa catastale
scala 1/5000

COMPARTO DI INTERVENTO E PRESCRIZIONI.



Estratto di mappa catastale
scala 1/2000 e usi attuali.



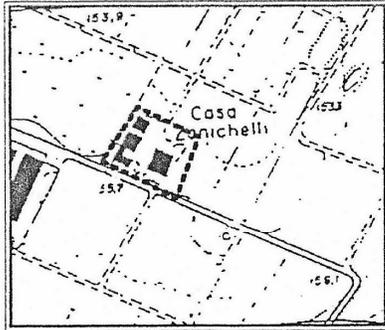
CTR.
scala 1/2000

<p>A - Abitazione rurale e strutture di servizio per l'allevamento zootecnico. A1-A2. Abitazione rurale e porcilaia. A3 - Caseificio. A4 - Allevamento zootecnico. A5 - Abitazione civile. B - Porcilaia e fienile. C - Servizi alla produzione agricola e tettoie. C1 - Servizi alla produzione agricola (fienile-cantine). C2 - Tettoie. D - Forno - Pozzo. E - Industria ceramica. F - Magazzino commerciale. G - Officina mezzi agricoli. H - Oratorio. - Edifici che non compaiono in cartografia.</p>	<p>Tipo di intervento: Piano di Recupero (P.d.R.) art.32 N.T.A. di P.R.G. Usi ammessi: 1,2,3,4,7,10,14. Interventi previsti: Tutti escluso il 5 -10, comma 8 art.89. Altezza massima: Quella esistente.</p>	<p>○○○○ Filari alberati. - - - P.P. di iniziativa privata. [Hatched Box] Aree libere da preservare. - - - Allineamenti edificati obbligatori. [Stippled Box] S.C. da interessare con processi di riqualificazione/ristrutturazione da conservare. [Dotted Box] Aree edificate da riqualificare con superfici libere e/o boscate.</p>
---	--	---

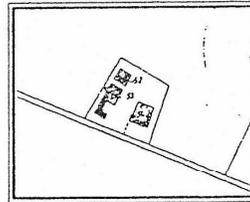
RILEVAMENTO DATI PER LA CATALOGAZIONE DI MANUFATTI ARCHITETTONICI.

SCHEDA N.° 10

CTR F.219072
"AMBITO EST DI GORZANO".

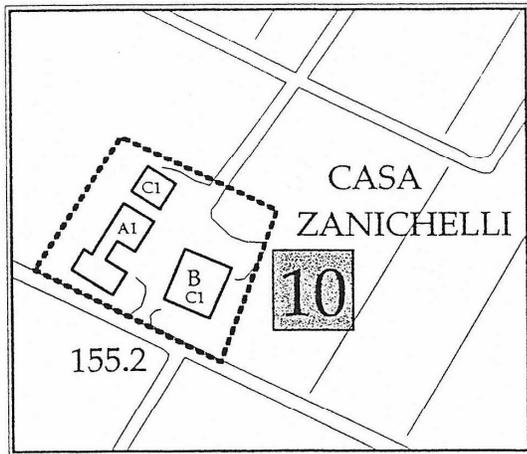


CTR.
scala 1/5000

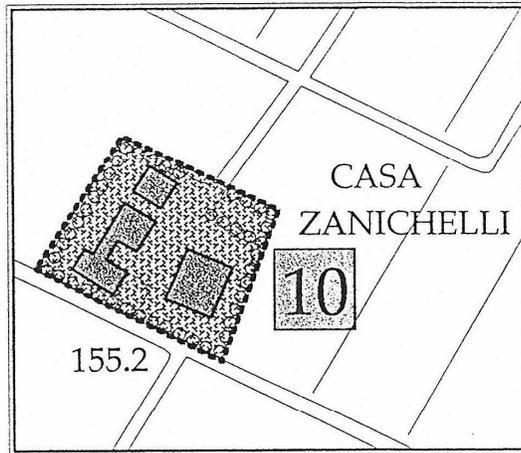


Estratto di mappa catastale
scala 1/5000

COMPARTO DI INTERVENTO E PRESCRIZIONI.



Estratto di mappa catastale
scala 1/2000 e usi attuali.



CTR.
scala 1/2000

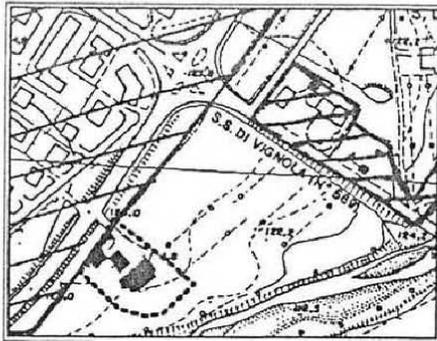
<p>A - Abitazione rurale e strutture di servizio per l'allevamento zootecnico. A1-A2. Abitazioni rurali e porcilaia. A3 - Caseificio. A4 - Allevamento zootecnico. A5 - Abitazione civile. B - Porcilaia e fienile. C - Servizi alla produzione agricola e tettoie. C1 - Servizi alla produzione agricola (fienile-cantine). C2 - Tettoie. D - Forno - Pozzo. E - Industria ceramica. F - Magazzino commerciale. G - Officina mezzi agricoli. H - Oratorio.</p>	<p>Tipo di intervento: Piano di Recupero (P.d.R.) art.32 N.T.A. di P.R.G.</p> <p>Usi ammessi: 1,2,3,14.</p> <p>Interventi previsti: tutti escluso il 10, comma 8 art.89.</p> <p>Altezza massima: Quella esistente.</p>	<p>○○○○ Filari alberati.</p> <p>▭ P.P. di iniziativa privata.</p> <p>▨ Aree libere da preservare.</p> <p>--- Allineamenti edificati obbligatori.</p> <p>▩ S.C. da interessare con processi di riedificazione/ristrutturazione da conservare.</p> <p>▤ Aree edificate da riqualificare con superfici libere e/o boscate.</p>
---	--	---

RILEVAMENTO DATI PER LA CATALOGAZIONE DI MANUFATTI ARCHITETTONICI.

SCHEDA N.° 11

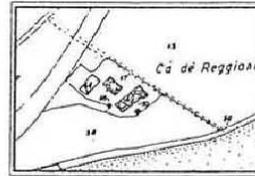
CTR F.219071

"AMBITO A EST DI POZZA".



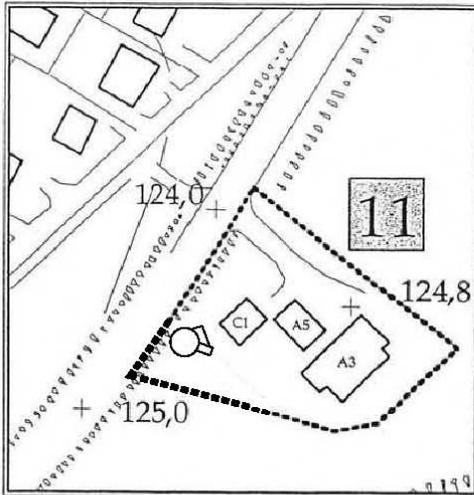
CTR.
scala 1/5000

Modificata con delibera di
C.C. n. 60 del 20/09/2006

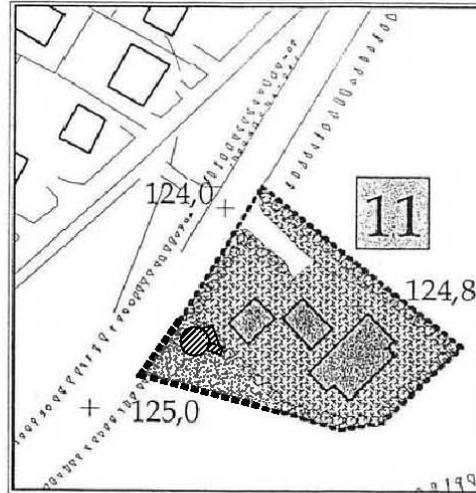


Estratto di mappa catastale
scala 1/5000

COMPARTO DI INTERVENTO E PRESCRIZIONI.



Estratto di mappa catastale
scala 1/2000 e usi attuali.



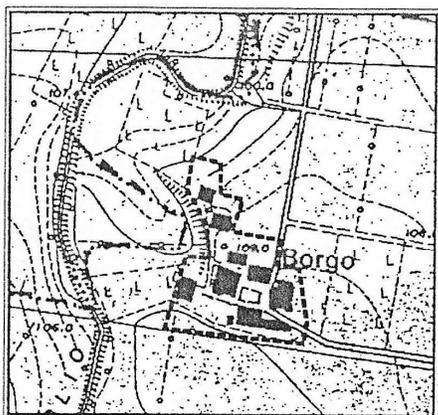
CTR.
scala 1/2000

<p>A - Abitazione rurale e strutture di servizio per l'allevamento zootecnico. A1-A2 - Abitazione rurale e porcilaia. A3 - Caseificio. A4 - Allevamento zootecnico. A5 - Abitazione civile. B - Porcilaia e fienile. C - Servizi alla produzione agricola e tettoie. C1 - Servizi alla produzione agricola (fienile-cantine). C2 - Tettoie. D - Forno - Pozzo. E - Industria ceramica. F - Magazzino commerciale. G - Officina mezzi agricoli. H - Oratorio.</p>	<p>Tipo di intervento: Piano di Recupero (P.d.R.) art.32 N.T.A. di P.R.G. Usi ammessi: 1,2,3,6,7,9,10,11,13,14. Interventi previsti: Tutti meno il 8-10, comma 8 art.89. Altezza massima: Quella esistente.</p>	<p>○○○○ Filari alberati.  P.P. di iniziativa privata.  Aree libere da preservare.  Allineamenti edificati obbligatori.  S.C. da interessare con processi di riqualificazione/ristrutturazione da conservare.  Aree edificate da riqualificare con superfici libere e/o boscate.  Area edificata da preservare che non concorre alla determinazione della SC</p>
--	--	---

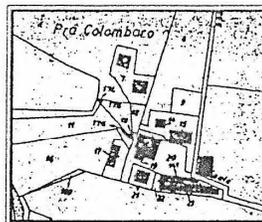
RILEVAMENTO DATI PER LA CATALOGAZIONE DI MANUFATTI ARCHITETTONICI.

SCHEDA N.° 12

CTR F.219071
"AMBITO DI POZZA".

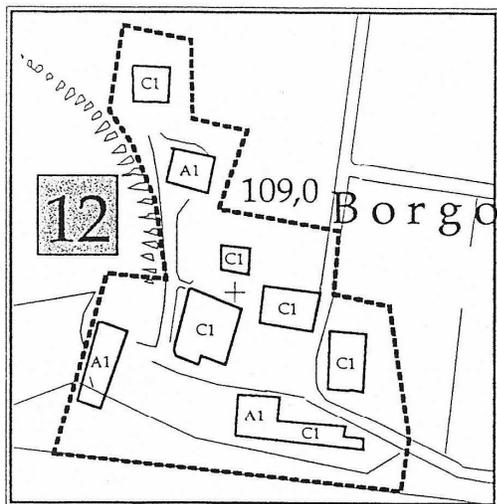


CTR.
scala 1/5000

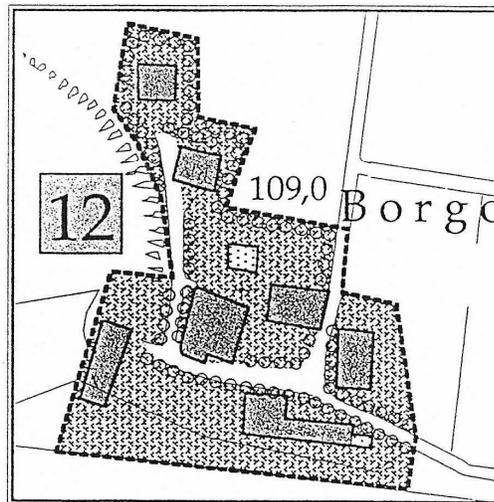


Estratto di mappa catastale
scala 1/5000

COMPARTO DI INTERVENTO E PRESCRIZIONI.



Estratto di mappa catastale
scala 1/2000 e usi attuali.



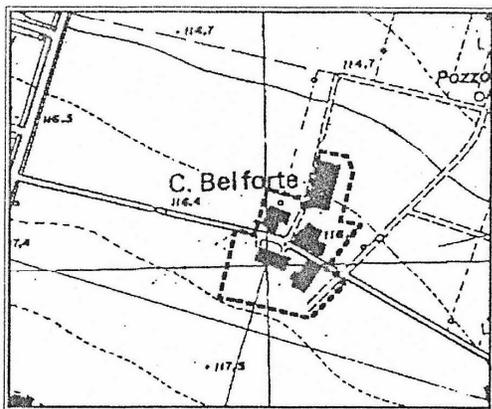
CTR.
scala 1/2000

<p>A - Abitazione rurale e strutture di servizio per l'allevamento zootecnico. A1-A2 - Abitazione rurale e porcellaia. A3 - Caseificio. A4 - Allevamento zootecnico. A5 - Abitazione civile. B - Porcellaia e fienile. C - Servizi alla produzione agricola e tettoie. C1 - Servizi alla produzione agricola (fienile-cantine). C2 - Tettoie. D - Forno - Pozzo. E - Industria ceramica. F - Magazzino commerciale. G - Officina mezzi agricoli. H - Oratorio.</p>	<p>Tipo di intervento: Piano di Recupero (P.d.R.) art.32 N.T.A. di P.R.G. Usi ammessi: 1,2,3,6,7,8,9,10,11,12,13,14. Interventi previsti: Tutti escluso il 5,10, comma 8 art.89. Altezza massima: Quella esistente.</p>	<p>○○○○ Filari alberati.  P.P. di iniziativa privata.  Aree libere da preservare.  Allineamenti edificati obbligatori.  S.C. da interessare con processi di riedificazione/ristrutturazione da conservare.  Aree edificate da riqualificare con superfici libere e/o boscate.</p>
--	--	--

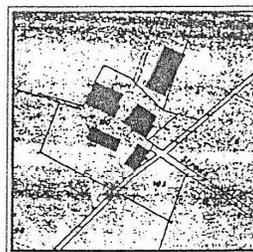
RILEVAMENTO DATI PER LA CATALOGAZIONE DI MANUFATTI ARCHITETTONICI.

SCHEDA N.° 13

CTR F.219071
"AMBITO DI POZZA".

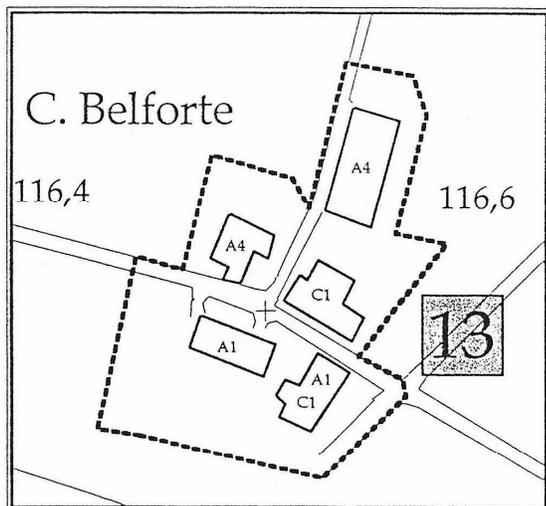


CTR.
scala 1/5000

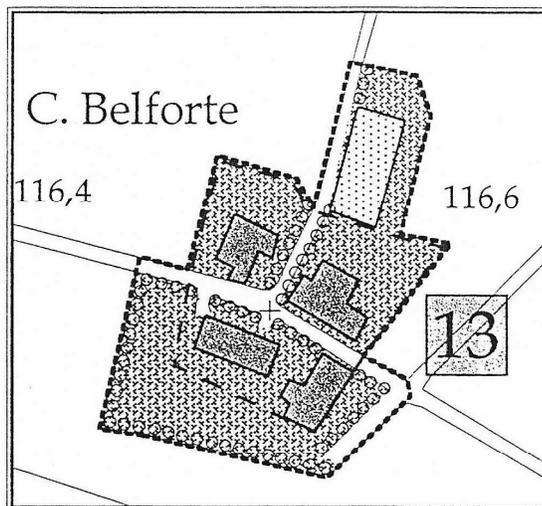


Estratto di mappa catastale
scala 1/5000

COMPARTO DI INTERVENTO E PRESCRIZIONI.



Estratto di mappa catastale
scala 1/2000 e usi attuali.



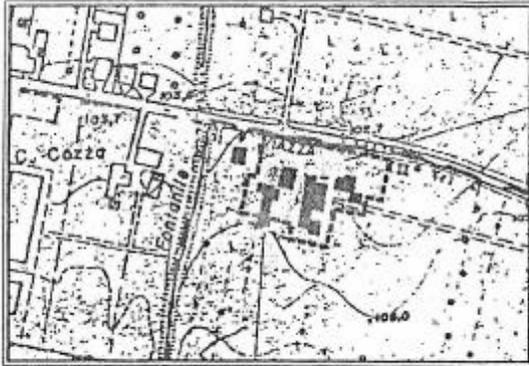
CTR.
scala 1/2000

<p>A - Abitazione rurale e strutture di servizio per l'allevamento zootecnico. A1-A2- Abitazione rurale e porcilaia. A3 - Caseificio. A4 - Allevamento zootecnico. A5 - Abitazione civile. B - Porcilaia e fienile. C - Servizi alla produzione agricola e tettoie. C1 - Servizi alla produzione agricola (fienile-cantine). C2 - Tettoie. D - Forno. E - Industria ceramica. F - Magazzino commerciale. H - Oratorio.</p>	<p>Tipo di intervento: Piano di Recupero (P.d.R.) art.32 N.T.A. di P.R.G. Usi ammessi: 1,2,3,5,6,7,10,11,13,14. Interventi previsti: Tutti escluso il 10, comma 8 art.89. Altezza massima: Quella esistente.</p>	<p>○ ○ ○ ○ Filari alberati.  P.P. di iniziativa privata.  Aree libere da preservare. - - - Allineamenti edificati obbligatori.  S.C. da interessare con processi di riqualificazione/ristrutturazione da conservare.  Aree edificate da riqualificare con superfici libere e/o boscate.  Area di pertinenza del BC.</p>
--	---	---

RILEVAMENTO DATI PER LA CATALOGAZIONE DI MANUFATTI ARCHITETTONICI.

SCHEDA N.° 14

CTR F.219074
"AMBITO IN PROSSIMITA' DI UBERSETTO".

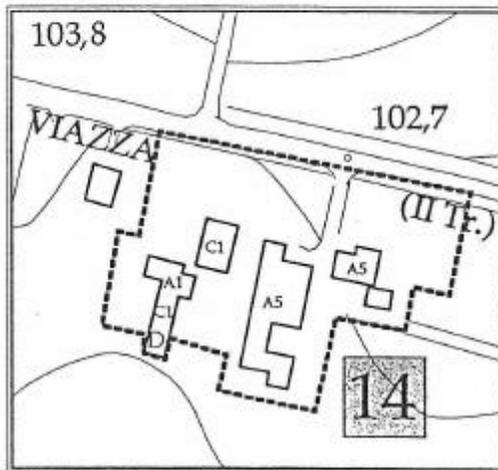


CTR.
scala 1/5000

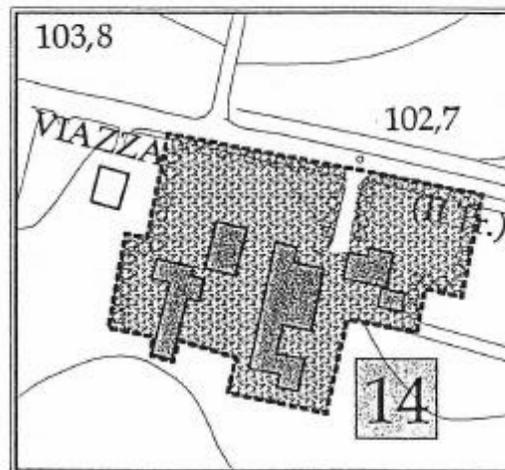


Estratto di mappa catastale
scala 1/5000

COMPARTO DI INTERVENTO E PRESCRIZIONI.



Estratto di mappa catastale
scala 1/2000 e usi attuali.



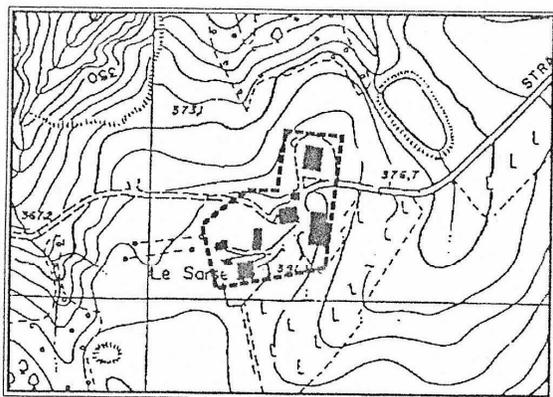
CTR.
scala 1/2000

<p>A - Abitazione rurale e strutture di servizio per l'allevamento zootecnico. A1-A2- Abitazione rurale e porcellaia. A3 - Caseificio. A4 - Allevamento zootecnico. A5 - Abitazione civile. B - Porcellaia e fienile. C - Servizi alla produzione agricola e tettoie. C1 - Servizi alla produzione agricola (fienile-cantine). C2 - Tettoie. D - Forno - Pozzo. E - Industria ceramica. F - Magazzino commerciale. G - Officina mezzi agricoli.</p>	<p>Tipo di intervento: Piano di Recupero (P.d.R.) art.32 N.T.A. di P.R.G. Usi ammessi: 1,2,3,6,5,7,9,10,11,13,14. Interventi previsti: Tutti escluso il 10, comma 8 art.89. Altezza massima: Quella esistente.</p>	<p>OOOO Filari alberati. P.P. di iniziativa privata. [Pattern] Aree libere da preservare. --- Allineamenti edificati obbligatori. [Pattern] S.C. da interessare con processi di riqualificazione/ristrutturazione da conservare. [Pattern] Aree edificate da riqualificare con superfici libere e/o boscate.</p>
---	--	--

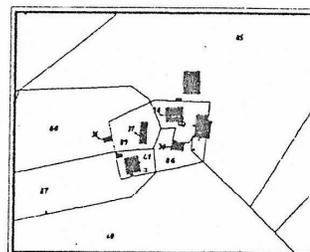
RILEVAMENTO DATI PER LA CATALOGAZIONE DI MANUFATTI ARCHITETTONICI.

SCHEDA N.° 15

CTR F.219113
"AMBITO DI BANZUOLA NUOVA".

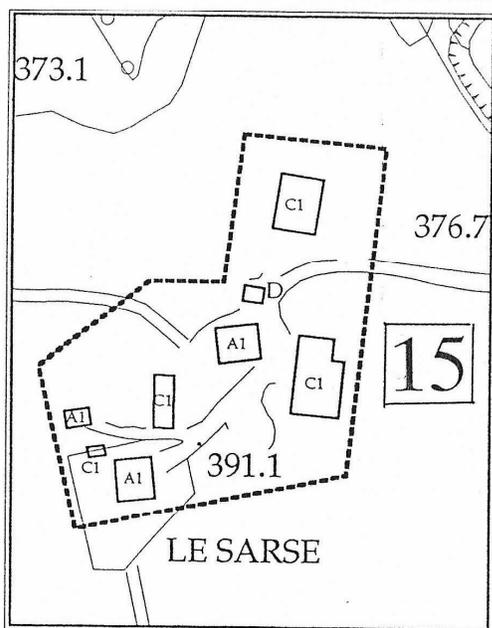


CTR.
scala 1/5000

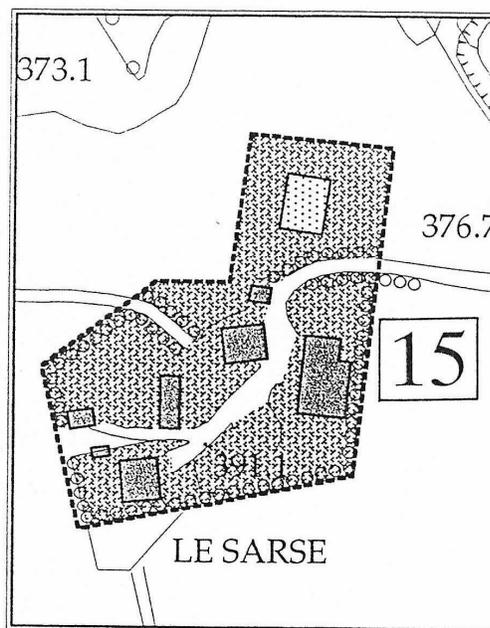


Estratto di mappa catastale
scala 1/5000

COMPARTO DI INTERVENTO E PRESCRIZIONI.



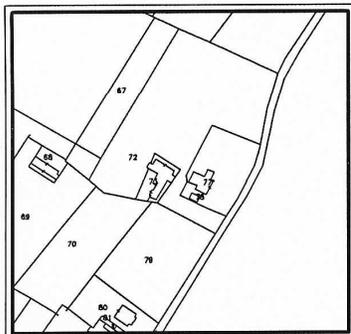
Estratto di mappa catastale
scala 1/2000 e usi attuali.



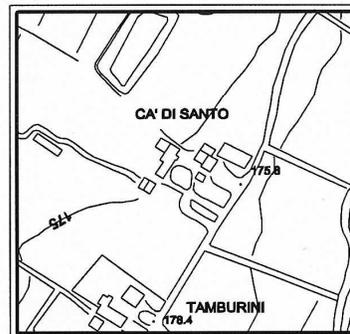
CTR.
scala 1/2000

<p>A - Abitazione rurale e strutture di servizio per l'allevamento zootecnico. A1-A2. Abitazioni rurali e porcilaia. A3 - Caseificio. A4 - Allevamento zootecnico. A5 - Abitazione civile. B - Porcilaia e fienile. C - Servizi alla produzione agricola e tettoie. C1 - Servizi alla produzione agricola (fienile-cantine). C2 - Tettoie. D - Forno - Pozzo. E - Industria ceramica. F - Magazzino commerciale. G - Officina mezzi agricoli. H - Oratorio.</p>	<p>Tipo di intervento: Piano di Recupero (P.d.R.) art.32 N.T.A. di P.R.G. Usi ammessi: 1,2,3,5,6,7,11,14. Interventi previsti: Tutti meno il 5 -10, comma 8 art.89. Altezza massima: Quella esistente.</p>	<p>○○○○ Filari alberati.  P.P. di iniziativa privata.  Aree libere da preservare.  Allineamenti edificati obbligatori.  S.C. da interessare con processi di riedificazione/ristrutturazione da conservare.  Aree edificate da riqualificare con superfici libere e/o boscate.</p>
---	---	--

RILEVAMENTO DATI PER LA CATALOGAZIONE DI MANUFATTI ARCHITETTONICI

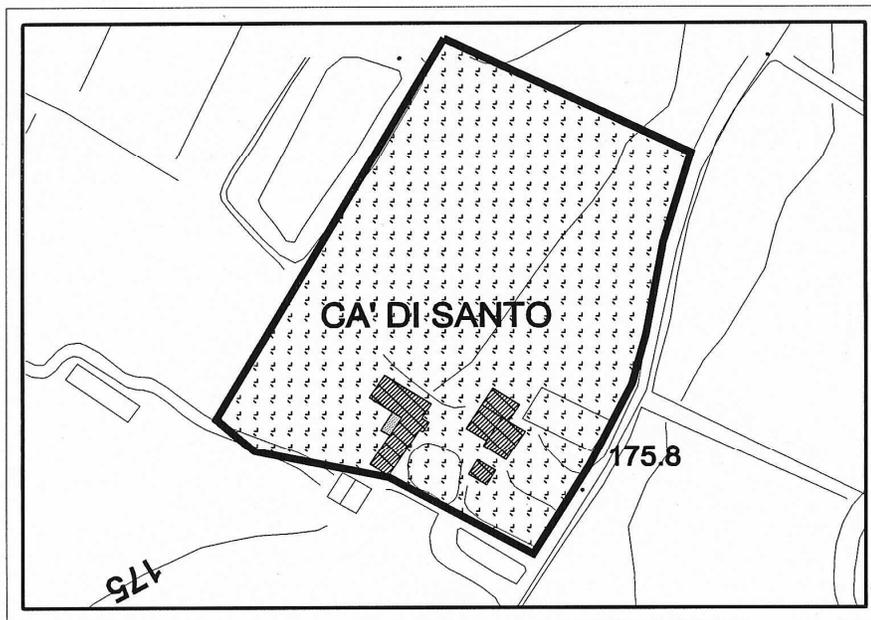


Estratto di mappa Catastale
scala 1:5000



C.T.R.
scala 1:5000

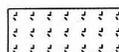
COMPARTO DI INTERVENTO E PRESCRIZIONI



C.T.R.
scala 1:2000



P.d.R. di Iniziativa Privata



Aree libere da preservare



S.C. da interessare con processi
di riedificazione/ristrutturazione
da conservare



Aree edificate da riqualificare
con superfici libere e/o boscate

TIPO DI INTERVENTO: Piano di Recupero (P.d.R.)
art. 32 N.d.P. del P.R.G.

USI AMMESSI: 1, 2, 3, 5, 7, 11, 12, 13, 14
comma VII art 89bis

INTERVENTI PREVISTI: Tutti escluso il 10
comma 8 art. 89

ALTEZZA MASSIMA: Quella esistente