

**Comune di Brescello**  
**Provincia di Reggio Emilia**

# **PRG**

**piano regolatore generale**

**Approvato dalla Giunta Regionale**  
**Delibera n°3080 del 20/06/1990**

## **VARIANTE GENERALE**

**Approvata con delibera di Giunta Provinciale n°83 del 18/04/2002**

## **VARIANTE**

**Adottata con delibera di C.C. n° 20 del 11/04/2005**

## **NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

**arch. Silvia Cavallari**

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 Finalità del Piano Regolatore Generale**

Il Piano Regolatore Generale è lo strumento urbanistico che, a norma dell'art.12 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n°47, disciplina le destinazioni d'uso relative all'intero territorio comunale e gli interventi pubblici e privati in rapporto alle esigenze di sviluppo economico e sociale della comunità, tendendo alla salvaguardia dei valori urbani collettivi, di quelli ambientali e naturali, nonché di quelli produttivi.

### **Art. 2 Contenuti delle Norme di Attuazione**

Le presenti norme precisano gli interventi edificatori e le opere consentite nelle diverse zone previste nelle tavole di P.R.G., ne specificano gli strumenti e le modalità di attuazione, ne fissano gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi, dettano le prescrizioni cui tali interventi devono attenersi.

### **Art. 3 Norme Generali**

L'edificazione nel territorio comunale e più in generale le iniziative tendenti allo sviluppo edilizio, alla trasformazione d'uso e allo sfruttamento delle risorse del territorio è soggetta alla disciplina delle presenti norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali non in contrasto con le seguenti norme, alle prescrizioni della Legislazione Nazionale e Regionale vigente in materia.

Limitatamente ai casi di edifici e impianti pubblici, il Sindaco, previo nullaosta del Consiglio Comunale, può rilasciare concessioni edilizie in deroga alle presenti norme e a quelle del regolamento edilizio, nel rispetto di quanto specificato all'art. 54 della L.R. n. 47/78 sostituito dall'art. 46 della L.R. n. 23/80.

## **TITOLO II - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

### **CAPO I - Programma pluriennale di attuazione**

#### **Art. 4 Durata, efficacia, contenuti del P.P.A.**

Il Piano Regolatore Generale dei Comuni, obbligati a norma della legge regionale 12/1/1978, n. 2 si attua sulla base dei programmi pluriennali di attuazione riferiti ad un periodo di tempo non inferiore a tre anni e non superiore a cinque anni. I comuni totalmente o parzialmente esonerati possono dotarsi di programma pluriennale di attuazione.

Al di fuori del programma pluriennale di attuazione, sono consentiti, nel rispetto delle previsioni del P.R.G., gli interventi di cui art. 9 e all'art. 13, comma 4°, della Legge 28/1/1977, n. 10.

Possono altresì essere rilasciate le concessioni relative alle varianti di cui al comma quarto, escluso il punto c) e quinto dell'art.15 della L.R. n. 23/80, anche se non ancora comprese nel Programma Pluriennale di attuazione.

Il programma pluriennale di attuazione potrà essere modificato ed integrato non prima di un anno dalla sua approvazione; può comunque essere sottoposto a revisione in seguito alla approvazione di una variante generale al P.R.G. oppure in conseguenza di varianti al piano di zona per l'edilizia economica e popolare, al piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi ed al piano comunale per le attività estrattive.

## **CAPO II - Strumenti di attuazione del P.R.G.**

### **Art. 5 Classificazione, ambiti e modalità di esecuzione degli strumenti di attuazione.**

Sono strumenti di attuazione del Piano Regolatore Generale:

#### 1) I Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica

I Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica, si attuano ove previsto dalle tavole di P.R.G. o nei casi in cui i privati, secondo quanto previsto dall'art. 25 della legge n. 47/78, non provvedano entro i termini indicati dal Comune alla predisposizione di un Piano particolareggiato di iniziativa privata, secondo le modalità previste dagli artt. 21 e 22 della L.R. n. 47/78 così come modificati dagli artt. 16 e 17 della L.R. n. 23/80.

Il Piano viene adottato dal Consiglio comunale, esposto per 30 giorni consecutivi e quindi approvato dallo stesso Consiglio comunale, sentito il parere della Commissione edilizia.

#### 2) I piani dell'edilizia economica e popolare

I piani dell'edilizia economica e popolare sono obbligatori per comuni con popolazione superiore ai 20.000 abitanti o per quelli per i quali il Consiglio Regionale ha disposto l'obbligatorietà di adozione; per gli altri comuni l'adozione è facoltativa. Si attuano di norma nelle zone destinate dal P.R.G. a edilizia residenziale, nonché, nelle zone edificate, ivi compresi i centri storici, su immobili o parte di essi.

Per essi valgono le norme, le procedure le modalità di attuazione di cui all'art. 23 della L.R. n. 47/78 così come modificato dall'art. 18 della L.R. 23/80.

Per la formazione ed approvazione valgono le procedure relative ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica.

#### 3) I piani particolareggiati di iniziativa privata

I piani particolareggiati di iniziativa privata sono obbligatori per i nuovi insediamenti residenziali e produttivi delle aree di espansione per i quali non siano già previsti piani particolareggiati di iniziativa pubblica, piani per l'edilizia economica e popolare e piani per gli insediamenti produttivi. Si attuano secondo le modalità di cui all'art.25 della L.R. n. 47/78 e di cui all'art. 20 della L.R. n. 23/80 e vengono approvati dal Consiglio Comunale.

#### 4) I piani di recupero di iniziativa pubblica o privata

I piani di recupero di iniziativa pubblica o privata sono quelli regolati dal titolo IV della legge 5 agosto 1978 n. 457 e dai primi quattro commi dell'art. 21 della L.R. n.47/78.

Si attuano nell'ambito delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente delimitate nelle tavole di P.R.G., previa individuazione, con deliberazione del Consiglio Comunale, degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree per i quali il rilascio del permesso è subordinato alla formazione dei piani di recupero.

Le modalità di formazione e di approvazione sono analoghe a quelle dei Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica.

#### 5) I piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi

Tutti i comuni dotati di piano regolatore o di programma di fabbricazione possono adottare il piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, ai sensi dell'art.7 della legge 22 ottobre 1971 n.865.

Ai fini dell'applicazione della predetta legge n. 865, per insediamenti produttivi si intendono quelli di cui all'art.24 della L.R. n. 47/78.

Il piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi è applicabile nell'ambito delle zonizzazioni del Piano Regolatore Generale, ivi comprese le zone edificate. Le procedure di formazione e di approvazione dei piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi sono le stesse previste per i piani particolareggiati di iniziativa pubblica.

#### 6) Il permesso di costruire oneroso

il permesso va richiesta al Sindaco da chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale, ivi comprese le aree di demanio pubblico, eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione o di qualsiasi opera che comunque comporti una modificazione del territorio, ad eccezioni delle normali operazioni culturali e a fini produttivi agricoli.

Nei casi in cui il proprietario non abbia optato per l'alternativa di cui all'art.7 della legge 28 gennaio 1977 n.10, il permesso deve prevedere tra l'altro:

- a) la quota di contributo commisurata al costo di costruzione determinato ai sensi dell'art. 6 della Legge 28/1/77 n. 10, fatto salvo il disposto dall'art. 10 della stessa legge;
- b) gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria determinati ai sensi dell'art.31 della L.R. n. 47/78, qualora le stesse non vengano direttamente eseguite dal richiedente della concessione;
- c) Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- d) l'obbligo di mantenere la destinazione d'uso nel rispetto delle norme del P.R.G.;
- e) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo.

#### 7) Il permesso di costruire convenzionato

Nei casi di cui agli artt. 7 e 9 - punto b) della Legge 28/1/1977 n. 10 e nei casi previsti dalla L.R. n. 47/78, il permesso è subordinato alla stipula di una convenzione o ad un atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente il permesso, che deve prevedere tra l'altro:

- a) gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria determinati ai sensi dell'art. 31 della Legge 28/01/1977, n. 10 e ai sensi dell'art.31 della Legge regionale n. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni, qualora le stesse non vengano direttamente eseguite dal richiedente la concessione;
- b) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- c) l'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso previste dalla convenzione;
- d) 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;
- e) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti dalla convenzione.

#### 8) il permesso di costruire oneroso

Nelle ipotesi di cui all'art.9 della Legge 28/1/77 n. 10, la concessione gratuita è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione degli interventi oggetto del permesso di costruire, eccettuati ai casi di cui al primo comma lettera a) del citato art.9 (opere da realizzare nelle zone agricole), secondo quanto previsto all'ultimo comma dell'art. 31 della L.R. n. 47/78 e dell'art. 25 della L.R. n. 23/80 (vedi quinto comma dell'art. 7 delle presenti N. di A.). Il permesso deve prevedere tra l'altro:

- a) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- b) l'obbligo di rispettare le destinazioni d'uso nei casi di cui alle lettere a) b) e d) del primo comma dell'art. 9 della L. 28/1/77 n. 10, comunque nel rispetto di quanto disposto nell'ultimo comma dell'art. 10 della citata Legge;
- c) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo.

#### **Art. 6 Formazione, approvazione ed efficacia dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica**

I Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica si attuano ove previsto dalle tavole di P.R.G. o nei casi in cui i privati, secondo quanto precisato al quarto comma dell'art. 25 della L.R. n.47/78, non provvedano entro i termini indicati dal Comune alla predisposizione di un piano particolareggiato di iniziativa privata.

La competenza a redigere piani particolareggiati di iniziativa pubblica è limitata ai soli ingegneri e architetti.

Lo schema di massima e la relazione generale del piano prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale, possono essere inviati agli organi di decentramento del Comune il cui territorio è interessato dal piano perché esprimano il proprio parere nel termine di 30 gg. dal ricevimento. Decorso tale termine il Consiglio Comunale procede comunque all'adozione del piano.

Il piano adottato è quindi depositato presso la segreteria del Comune per la durata di 30 gg. consecutivi. Il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio del Comune e pubblicato sulla stampa locale.

Chiunque può prendere visione del piano in tutti i suoi elementi e presentare osservazioni entro il termine di 30 gg. successivi alla data del compiuto deposito.

Il Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione edilizia, decide sulle osservazioni e sulle opposizioni ed approva il piano entro e non oltre 120 gg. dalla scadenza del termine di 30 gg. indicati nel precedente comma. Con la medesima delibera, che diviene esecutiva ai sensi della Legge 10 febbraio 1953 n. 62, è indicato il termine per l'attuazione del piano non superiore ai 10 anni. Dovranno essere indicati altresì i termini entro i quali debbono essere iniziate ed ultimate le espropriazioni.

La delibera comunale di approvazione deve essere pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune entro 30 gg. dalla data di comunicazione al Comune dell'esecutività. Entro il medesimo termine la delibera deve essere notificata a ciascuno dei proprietari degli immobili compresi nel Piano. La delibera deve essere pubblicata anche sul Bollettino Ufficiale della Regione.

#### **Art. 7 Attuazione dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica**

Per l'attuazione dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica, nelle zone espressamente indicate nel piano regolatore generale, il Comune, mediante deliberazione consiliare, può autorizzare od invitare soggetti privati singoli o associati a predisporre dei progetti per la realizzazione degli interventi previsti dal piano stesso.

Il Comune fissa ai proprietari delle aree e degli immobili interessati un termine per la presentazione dei progetti per gli interventi previsti dal piano particolareggiato. Tali progetti vengono approvati dal Consiglio comunale previa stipula di una convenzione con i proprietari o gli aventi titolo. Tale convenzione deve prevedere, tra l'altro, il permesso di costruire gratuito, entro determinati termini, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione, nonché:

- 1) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e 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;
- 2) gli elementi progettuali di massima delle opere e gli edifici da realizzare;
- 3) i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di

urbanizzazione;

4) le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano particolareggiato o nel progetto d'intervento.

Decorso il termine fissato per la presentazione dei progetti il Comune, fissato un nuovo termine e dopo l'inutile decorso di questo, ove non sia possibile l'accordo bonario avvierà l'espropriazione. Sulle aree ed immobili in tal modo espropriati il Comune con atto deliberativo del Consiglio Comunale decide di eseguire direttamente i lavori oppure di autorizzare in base a regolari bandi di concorso soggetti privati interessati alla realizzazione degli interventi. Inutilmente espletata la procedura del concorso, la realizzazione può essere affidata a soggetti privati a ciò invitati in seguito a deliberazione del Consiglio Comunale. Quest'ultima deliberazione può anche essere inserita nell'atto deliberativo con cui si bandisce il concorso.

L'assegnazione ai privati di cui al comma precedente si perfeziona a mezzo di convenzione la quale dovrà contenere, oltre agli elementi del secondo comma precedente, anche i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione o dei canoni di locazione ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 47/78. L'autorizzazione ai privati di cui al precedente terzo comma è subordinata al pagamento da parte dei medesimi di un importo pari al costo di acquisizione delle aree e degli immobili nonché al costo delle relative opere di urbanizzazione se già realizzate.

### **Art. 8 Elementi costitutivi dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica.**

Il piano particolareggiato di iniziativa pubblica si compone dei seguenti atti tecnici da presentarsi in originale e tre copie in carta semplice:

- 1) Eventuale schema di massima;
- 2) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione;
- 3) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2000 nonché elenco catastale delle proprietà ed elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- 4) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
- 5) planimetria di progetto 1:500 oppure 1:1000 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;
- 6) sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso;
- 7) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, con relativa previsione di spesa;
- 8) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa;
- 9) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano;
- 10) relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
- 11) relazione geologica ed analisi geotecnica del terreno;
- 12) atti tecnici del progetto eventualmente modificati a seguito dell'accoglimento di eventuali osservazioni e opposizioni.

Il piano particolareggiato di iniziativa pubblica comporta i seguenti atti amministrativi:

- 1) deliberazione di adozione da parte del Consiglio Comunale controllata dal Comitato Regionale di Controllo;
- 2) Copia dell'avviso affisso all'albo pretorio e dei quotidiani sui quali è avvenuta la pubblicazione;
- 3) Certificato del Sindaco comprovante l'avvenuta pubblicazione dell'avviso di cui al n. 2) per 30 gg. consecutivi;

4) certificato del Sindaco attestante l'avvenuto regolare deposito del piano negli uffici comunali a libera visione del pubblico per i prescritti 30 gg. consecutivi a decorrere dal giorno successivo il deposito.

Nello stesso certificato devono essere enumerate e specificate le osservazioni ed opposizioni prodotte in termini ed, eventualmente, quelle fuori termine;

5) protocollo speciale di ricezione delle osservazioni e delle opposizioni;

6) originali in bollo delle osservazioni e delle opposizioni;

7) dichiarazione del Sindaco attestante che il territorio Comunale oggetto del piano non è soggetto a vincolo idrogeologico e che lo stesso non è dichiarato sismico o da consolidare oppure attestante quali sono le zone assoggettate a tali vincoli o aventi tali caratteristiche e, in tal caso, parere degli organi preposti a tali materie;

8) certificato del Sindaco attestante che, al momento della pubblicazione del piano, è stata inviata comunicazione dell'adozione del piano stesso alle seguenti Autorità Militari (ove necessario):

a) VII° Comando Territoriale - Firenze -

b) I° Regione Area - Direzione Demanio - Piazza Novelli Milano

c) Genio Militare - Sottodirezione lavori - Bologna -

9) eventuali pareri organi di decentramento comunale sullo schema di massima;

10) parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio;

11) delibera consiliare di approvazione del piano con la quale vengono altresì decise le eventuali osservazioni e opposizioni.

## **Art. 9 Formazione, approvazione ed efficacia dei piani per l'edilizia economica e popolare**

I comuni superiori a 20.000 abitanti sono tenuti ad adottare un Piano per l'edilizia economica e popolare nel rispetto dei disposti dell'art. 2 - comma 3° della legge 28 gennaio 1977 n.10.

I comuni non obbligati possono adottare un Piano per l'edilizia economica e popolare nel quale l'estensione delle zone da includere nel piano stesso, non può eccedere quella necessaria e soddisfare il 70% del fabbisogno di edilizia abitativa nel periodo considerato.

Sono fatti salvi i Piani per l'edilizia economica e popolare già approvati alla data dell'entrata in vigore della L.R. n.47/78 e le varianti relative ai medesimi.

Il piano per l'edilizia economica e popolare si applica di norma nelle zone destinate dal piano regolatore generale a edilizia residenziale nonché, nelle zone edificate, ivi compresi i centri storici, su immobili o parti di essi.

Le varianti al piano per l'edilizia economica e popolare sono ammissibili per l'inclusione di nuove zone residenziali già previste dal piano regolatore generale e modificazioni di minima entità legate alle funzionalità di attuazione e di organizzazione urbanistica. Le varianti al piano per l'edilizia economica e popolare che lo riducano o modifichino il piano regolatore generale devono essere preventivamente autorizzate dalla Giunta regionale sentito l'Ufficio di presidenza del Comprensorio il quale deve esprimersi entro 30 gg. dalla richiesta. Decorso tale termine, la Giunta regionale decide, comunque, sulla domanda di autorizzazione.

Per la formazione ed approvazione del piano per l'edilizia economica e popolare delle relative varianti si seguono le procedure relative ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica.

Il piano per l'edilizia economica e popolare dovrà contenere i criteri e le priorità per l'assegnazione delle aree ai diversi soggetti ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Per gli interventi di edilizia economica e popolare che consistano in restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici di cui all'art. 36 - punti A1, A2, A3 della L.R. n. 47/78, il Comune con deliberazione consiliare, prima di iniziare il procedimento di espropriazione, può invitare i proprietari degli immobili o di singoli alloggi, che risultano tali al momento della notifica del vincolo di piano, a realizzare direttamente le opere previste dal piano. In tal caso il rilascio del permesso è subordinata alla stipula di una convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e l'area interessata è computata nella quota di cui all'undicesimo comma dell'articolo stesso.

Giusta l'art. 34 della legge 5 agosto 1978, n. 457, ai piani per l'edilizia economica e popolare, già approvati alla data del 20 agosto 1978 e finalizzati al risanamento del patrimonio edilizio esistente, i Comuni possono attribuire con deliberazione consiliare il valore di piani di recupero.

#### **Art. 10 Elementi costitutivi dei piani per l'edilizia economica e popolare.**

Il piano per l'edilizia economica e popolare si compone dei seguenti atti tecnici da presentarsi in originale e tre copie in carta semplice esclusi gli originali delle osservazioni ed opposizioni che devono essere in bollo:

1) planimetria in scala non inferiore ad 1:10.000, contenente le previsioni del piano regolatore, con la precisa individuazione delle zone destinate all'edilizia popolare;

2) planimetria in scala non inferiore ad 1:2.000, disegnate sulla mappa catastale e contenente i seguenti elementi:

a) la rete stradale e la delimitazione degli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico, nonché ad edifici pubblici o di culto;

b) la suddivisione in lotti delle aree, con la indicazione della tipologia edilizia e, ove del caso, l'ubicazione e la volumetria dei singoli edifici;

c) 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;

3) gli elenchi catastali delle proprietà comprese nel piano;

4) il compendio delle norme urbanistiche edilizie per la buona esecuzione del piano;

5) relazione illustrativa e relazione sulle previsioni della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;

6) atti tecnici di progetto modificati a seguito di accoglimento delle osservazioni e opposizioni

Il piano per l'edilizia economica e popolare comporta gli stessi atti amministrativi richiesti per i piani particolareggiati d'iniziativa pubblica di cui all'art. 8. Nel caso di varianti che riducano il P.E.E.P. o modificano il P.R.G. deve essere preventivamente richiesta l'autorizzazione della Giunta Regionale con le modalità indicate per le varianti al P.R.G.

#### **Art. 11 Formazione, approvazione ed efficacia dei piani particolareggiati di iniziativa privata.**

I piani particolareggiati di iniziativa privata sono obbligatori per i nuovi insediamenti residenziali e produttivi delle aree di espansione per i quali il Consiglio Comunale non abbia già deliberato di intervenire in dette zone mediante piani per l'edilizia economica e popolare, piani per insediamenti produttivi o piani particolareggiati di iniziativa pubblica.

La competenza a redigere piani particolareggiati di iniziativa privata è limitata ai soli ingegneri ed architetti.

Secondo le previsioni dei programmi pluriennali di attuazione (ove esistenti) il Comune con deliberazione della Giunta Comunale invita o autorizza i proprietari compresi nei perimetri fissati a presentare il piano particolareggiato entro un determinato termine o comunque entro i termini fissati dalle norme di attuazione del piano poliennale di attuazione.

Il perimetro della zona interessata dal piano deve comprendere una superficie di terreno non inferiore a quella minima di intervento o a quella individuata graficamente dal P.R.G. come comparto di intervento unitario. Nel caso che la zona interessata particolareggiato raggiunga la superficie minima di intervento, ma la porzione di zona omogenea restante nel comparto sia inferiore a tale superficie minima, il piano particolareggiato deve riguardare l'intero comparto.

Ove i proprietari non provvedano entro i termini indicati a predisporre il progetto del piano e lo schema di convenzione da stipularsi con il Comune, il Comune, fissato eventualmente un nuovo termine e dopo l'inutile decorso di questo, può procedere attraverso il piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

Il piano particolareggiato di iniziativa privata, prima dell'approvazione da parte del Consiglio



Comunale viene depositato per 30 gg. consecutivi presso la segreteria del Comune, ove chiunque potrà prenderne visione ed è altresì inviato agli organi del decentramento comunale il cui territorio è interessato dal piano. Chiunque può presentare osservazioni al piano entro e non oltre 30 gg. dal compiuto deposito. Gli organi di decentramento comunale esprimono il loro parere entro il termine di 30 gg. dal ricevimento del piano. Decorso tale termine il Consiglio comunale procede all'approvazione del piano, sentita la commissione edilizia. Con la delibera di approvazione il Consiglio Comunale decide sulle osservazioni e sulle opposizioni.

E' consentita la redazione dei piani particolareggiati di iniziativa privata quando sia stato raggiunto l'accordo fra i proprietari rappresentanti almeno il 60% della proprietà dei terreni facenti parte del comparto. In questi casi è ammessa la realizzazione del piano per sub compartimenti funzionali.<sup>1</sup>

### **Art. 12 Domanda di approvazione di documenti a corredo ed elementi costitutivi dei piani particolareggiati di iniziativa privata.**

La domanda di approvazione del progetto di piano particolareggiato di iniziativa privata, redatta in carta bollata, deve essere presentata al Sindaco e deve contenere le generalità, il codice fiscale e la firma del richiedente (o dei richiedenti) e del progettista.

Alla domanda di approvazione del progetto di P.P. debbono essere allegati i seguenti documenti:

- 1) Comunicazioni dell'ENEL e della SIP attestanti l'esistenza di accordi preliminari fra i richiedenti e gli enti stessi per l'esecuzione dei relativi impianti.
- 2) autorizzazione della Provincia o dell'ANAS nel caso in cui l'intervento comporti la creazione di nuovi accessi su strade provinciali o statali.
- 3) Copia della richiesta di autorizzazione inviata alla Sovrintendenza ai beni ambientali e architettonici nei casi in cui all'interno della zona interessata dal P.P. vi siano immobili vincolati ai sensi della Legge 1089/1939, oppure alla Sovrintendenza archeologica (se si tratta di cose di interesse archeologico).
- 4) Copia della richiesta di autorizzazione alla deroga inviata al VII Comando Militare Territoriale di Firenze nel caso in cui il P.P. comporti deroghe e servitù unilaterali di cui alla Legge 869/1976.
- 5) Domanda di autorizzazione, da presentare tramite il Comune alla Provincia competente per territorio, qualora il P.P. investa terreni vincolati a scopo idrogeologico e forestale ai sensi del R.D. 3267/1923.
- 6) Domanda di autorizzazione di cui all'art. 10 della L.R.26/1978 nel caso in cui il P.P., interessi aree soggette a vincolo per la tutela delle bellezze naturali.

Il piano particolareggiato si compone dei seguenti elaborati tecnici, da presentarsi in originale in bollo e unitamente a tre copie in carta semplice e ciascuno contenente l'indicazione dell'oggetto la firma del committente, la firma e il timbro con il numero di iscrizione all'albo professionale del progettista:

- 1) stralcio dello strumento urbanistico vigente e dell'eventuale Programma pluriennale di attuazione;
- 2) estratto catastale delle particelle interessate al P.P. in scala 1:2.000 e relative superfici nonché elenco catastale delle proprietà;
- 3) planimetria dello stato di fatto della zona in scala non inferiore a 1:500 contenete:
  - la toponomastica e la viabilità
  - l'orientamento
  - le quote planimetriche ed altimetriche del terreno con individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello
  - vegetazione di alto fusto esistente con indicazione delle essenze legnose
  - il sistema idrografico di superficie
  - costruzioni e manufatti di qualunque generi esistenti
  - elettrodotti, metanodotti, fognature, acquedotti e relative servitù
  - altri eventuali vincoli

---

<sup>1</sup>)Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

- 4) documentazione fotografica dello stato di fatto (formato 13 x 18) con indicazione dei relativi punti di vista;
- 5) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno elaborato secondo le indicazioni della Circ. R.E.R. 3891/1974;
- 6) planimetria di progetto in scala non inferiore a 1:500 indicante i lotti progressivamente numerati, le strade, i percorsi pedonali, gli spazi di sosta, i parcheggi, le aree per servizi e a verde (privato, condominiale, pubblico), le eventuali utilizzazioni in sotterraneo e i servizi centralizzati. Su ogni lotto deve essere graficamente indicato il limite di edificabilità derivante dall'applicazione delle norme relative ai distacchi. Tale planimetria va debitamente quotata sia planimetricamente che altimetricamente;
- 7) sezioni e profili in scala 1:500 oppure a 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso;
- 8) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, con relativa previsione di spesa;
- 9) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa;
- 10) norme urbanistiche e edilizie per la buona esecuzione del piano;
- 11) relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
- 12) schema di convenzione nel quale sia compresa, fra l'altro, sia l'indicazione dell'entità dell'intervento dimensionato in superficie territoriale sia la superficie utile edificabile relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste nonché al numero degli abitanti o degli addetti insediabili con la qualificazione e delimitazione degli standard urbanistici e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
- 13) atti tecnici eventualmente modificati a seguito dell'accoglimento delle osservazioni.

Il Piano particolareggiato di iniziativa privata comporta i seguenti atti amministrativi:

- 1) deliberazione del Consiglio Comunale con la quale si invitano o si autorizzano i proprietari compresi nei perimetri fissati a presentare il piano particolareggiato oppure estratto del P.P.A. ove questo costituisca esplicitamente autorizzazione;
- 2) copia dell'avviso affisso all'albo pretorio;
- 3) certificato del Sindaco attestante l'avvenuta pubblicazione dell'avviso di cui al n. 2 per 30 gg. consecutivi;
- 4) certificato del Sindaco attestante l'avvenuto regolare deposito del piano negli uffici comunali a libera visione del pubblico per i predetti 30 gg. consecutivi a decorrere dal giorno successivo al deposito nonché l'avvenuta trasmissione dello stesso agli organi di decentramento comunale il cui territorio è interessato al piano;
- 5) certificato del Sindaco attestante il numero di osservazioni e di opposizioni pervenute che dovranno essere enumerate e specificate, indicando quelle pervenute nei termini e quelle fuori termine;
- 6) protocollo speciale di ricezione delle osservazioni e delle opposizioni;
- 7) originali in bollo delle osservazioni e delle opposizioni;
- 8) dichiarazione del Sindaco attestante che il territorio comunale oggetto del piano non è soggetto a vincolo idrogeologico e che lo stesso non è dichiarato sismico o da consolidare oppure attestante quali sono le zone assoggettate a tali vincoli o aventi tali caratteristiche e, in tal caso, parere degli organi preposti a tali materie;
- 9) pareri degli organi di decentramento comunale sul progetto adottato;
- 10) parere della Commissione per la qualità Architettonica ed il Paesaggio;
- 11) delibera consigliare di approvazione del piano con la quale vengono altresì decise le eventuali osservazioni ed opposizioni.

### **Art. 13 Convenzione annessa ai piani particolareggiati di iniziativa privata.**

L'esecutività del piano particolareggiato di iniziativa privata è subordinata alla stipula di una

convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore dell'intervento stesso.

Tale convenzione può essere stipulata e registrata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari solo successivamente all'approvazione del piano particolareggiato da parte del Consiglio Comunale.

La registrazione della convenzione avviene a cura del Comune ed a spese del soggetto attuatore dell'intervento e beneficia della tassa fissa di registro secondo quanto disposto dall'art. 20 della L. 28/1/77 n. 10.

Senza la stipula della suddetta convenzione e senza la relativa registrazione non può essere data esecutività al progetto di P.P., cioè non possono essere rilasciate le concessioni relative alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi consentiti dal piano particolareggiato stesso.

Lo schema di convenzione, da allegare al progetto di piano particolareggiato ai sensi del punto 15 del precedente articolo 82, deve contenere i seguenti elementi:

1) generalità, domicilio, codice fiscale del soggetto attuatore dell'intervento di P.P.; generalità del soggetto rappresentativo del Comune con il quale la convenzione viene stipulata;

2) esatta ubicazione, identificazione e dimensione catastale del terreno da urbanizzare e degli eventuali immobili esistenti;

3) destinazione urbanistica del terreno in questione, secondo il P.R.G. vigente. Di questo ultimo strumento vanno indicati gli estremi di adozione e di approvazione;

4) estremi di adozione e di approvazione del Programma pluriennale di attuazione del P.R.G. (ai sensi dell'art. 13 della L.10/1977) nel quale l'intervento in questione risulta inserito;

5) estremi di adozione e di approvazione (da parte del Comitato Regionale di Controllo) della Delibera di Consiglio Comunale che determina l'entità e le modalità di pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alla L. 10/1977. (Tale Delibera comunale deve rispettare le indicazioni delle Delibere di Consiglio delle Regione Emilia-Romagna n. 1706/1978 e n. 1871/1978);

6) estremi di adozione e di approvazione, da parte del Comitato Regionale di Controllo della Delibera di Consiglio Comunale che assume lo schema di convenzione tipo per l'attuazione degli interventi urbanistici preventivi;

7) estremi di adozione e di approvazione (da parte del Comitato Regionale di Controllo) della Delibera di Consiglio Comunale che approva il progetto di P.P. e la relativa convenzione;

8) descrizione qualitativa del progetto di piano particolareggiato (con particolare riferimento alla destinazione d'uso) e specificazione degli elementi quantitativi che lo caratterizzano;

9) estremi e sintesi del giudizio espresso dalla Commissione Edilizia comunale e dagli altri organi consultivi;

10) estremi dei nulla osta, delle certificazioni e delle autorizzazioni necessari per l'approvazione del progetto di piano particolareggiato;

11) impegno, da parte del soggetto attuatore del P.P. a cedere gratuitamente al Comune le aree per le opere di U1 indicate nel progetto e quelle relative all'urbanizzazione secondaria, in misura pari almeno a quella stabilita dalle norme di P.R.G. e sempre secondo l'ubicazione indicata nel progetto. (Tutte le aree per le opere di urbanizzazione vanno esattamente quantificate e inequivocabilmente individuate mediante riferimento cartografico e catastale);

12) impegno da parte del soggetto attuatore del P.P. ad una delle seguenti alternative:

a) realizzare direttamente tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nel progetto a totale o parziale scomputo della quota di contributo di concessione relativa agli oneri di U1. Il contributo di concessione dovuto va calcolato in rapporto alla potenzialità edificatoria ad alla destinazione d'uso prevista nell'intervento.

Nel caso di realizzazione di solo una parte di tali opere (scomputo parziale) occorre far riferimento ai criteri di scomposizione dell'onere di U1 suggeriti dalla Regione al punto 1.4 della Delibera di Consiglio n. 1706/1978, modificata con Delibera n. 1871/1978;

b) corrispondere al Comune tutta la quota del contributo di concessione (commisurato alla potenzialità edificatoria dell'intervento) relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, affinché il Comune realizzi direttamente tutte le opere di urbanizzazione primaria indicate nel progetto, entro i tempi definiti nella convenzione stessa;

13) eventuale impegno da parte del soggetto attuatore del P.P. a realizzare direttamente alcune opere di urbanizzazione secondaria (da specificare in quantità e qualità) secondo le indicazioni del progetto e secondo le disposizioni comunali eventualmente impartite, a totale od a parziale scomputo della quota di contributo di concessione (commisurato alla potenzialità edificatoria del P.P.) relativo alle opere di urbanizzazione;

14) eventuale impegno del soggetto attuatore del P.P. (nel caso di P.P. relativi ad insediamenti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni o alla prestazione di servizi) ad una delle seguenti alternative:

- realizzare direttamente a proprie spese le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (S) ed alla sistemazione dei luoghi, ove ne siano state alterate le caratteristiche (D);

- versare l'onere corrispondente alle opere di D e di S, in rapporto alla dimensione dell'intervento;

15) impegno da parte del soggetto attuatore del P.P. a rispettare le destinazioni d'uso delle aree e degli immobili indicate nel progetto;

16) modalità per il pagamento degli oneri di urbanizzazione nel caso in cui le opere stesse non vengano eseguite direttamente o vengano eseguite solo in parte;

17) nel solo caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, entità del versamento (in denaro o mediate fideiussione bancaria, non inferiore al 30% del valore delle opere di urbanizzazione, desunto da apposito computo metrico estimativo) da effettuare prima dell'inizio dei lavori presso la Tesoreria Comunale a titolo di cauzione per l'esecuzione delle opere stesse; modalità per lo svincolo della cauzione dopo il collaudo delle opere eseguite;

18) opere minime indispensabili di urbanizzazione da realizzare, in assenza delle quali, non può essere rilasciata alcuna permesso di costruire;

19) durata di validità della convenzione stessa (anche in rapporto al P.P.A. vigente) ed i termini per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione;

20) sanzioni poste a carico del soggetto attuatore del P.P. in caso di inadempienza agli obblighi derivanti dalla convenzione stessa.

#### **Art. 14 Formazione, approvazione ed efficacia dei piani di recupero di iniziativa privata.**

Il piano di recupero di iniziativa privata introdotto dalla L. 457/1978 è uno strumento urbanistico di attuazione per l'intervento sul patrimonio edilizio esistente.

La competenza a redigere piani di recupero è limitata ai soli ingegneri e architetti.

I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero delimitate ai sensi dell'art. 27 della citata L. 457/1978 possono presentare proposte di piani di recupero relativi ad una porzione o alla totalità di dette zone, purché rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore complessivo degli immobili interessati.

Gli interventi previsti dal piano di recupero, se convenzionati ai sensi dell'art. 7 della L. 10/1977, fruiscono delle agevolazioni creditizie descritte all'art.13 della citata L. 457/1978, purché i soggetti richiedenti abbiano i requisiti di reddito stabiliti dagli articoli 20 e 21 e purché vengano osservate le condizioni definite agli articoli 17 e 19 della medesima legge.

Nel caso in cui gli interventi che fruiscono delle suddette agevolazioni creditizie siano effettuati da imprese o da cooperative, le abitazioni recuperate possono essere cedute o assegnate esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di abitazioni per l'edilizia economica e popolare.

La cessione o l'assegnazione può essere disposta a favore dei precedenti occupanti, anche se costoro non sono in possesso dei requisiti di cui al comma precedente. In tal caso gli stessi soggetti non possono fruire del contributo pubblico (perché già percepito dall'impresa o dalla cooperativa per lo stesso intervento).

Gli interventi previsti nei piani di recupero che non vengano convenzionati ai sensi dell'art. 7 dalla L. 10/1977 non possono fruire delle agevolazioni creditizie previste dalla L. 457/1978.

I piani di recupero approvati, per essere attuati debbono essere inclusi nel P.P.A.

A differenza di tutti gli altri interventi urbanistici attuativi del P.R.G., i piani di recupero possono avere esecutività sulla base di un P.P.A. anche semplicemente adottato ed in corso di approvazione da parte del Comprensorio competente.

I piani di recupero debbono pertanto essere attuati entro i termini di validità del P.P.A. stesso (almeno per la porzione stabilita nel medesimo strumento).

Completata l'istruttoria da parte dell'ufficio tecnico, il Sindaco trasmette la pratica alla Commissione edilizia comunale e se necessario alle autorità esterne all'Amministrazione Comunale alle quali compete di rilasciare autorizzazioni, nulla osta o pareri in rapporto ai vincoli eventualmente gravanti sull'area di intervento.

Ottenuto il parere dalla Commissione edilizia ed eventualmente quello degli organi di decentramento, il Sindaco trasmette il P.R. e la relativa bozza di convenzione corredati dei suddetti pareri del Consiglio Comunale che procede all'adozione degli stessi.

Il Sindaco mediante avviso affisso all'Albo Pretorio comunale e pubblicato sulla stampa locale, dà comunicazione dell'avvenuta adozione e del deposito per 30 gg. consecutivi presso la segreteria comunale.

Chiunque può prendere visione del piano in tutti i suoi elementi e presentare osservazione entro il termine di 30 gg. successivi alla data del compiuto deposito. I proprietari di immobili interessati da piano possono presentare opposizioni entro il termine di 30 gg. successivi alla data del compiuto deposito. Il Sindaco trasmette nuovamente il progetto con le opposizioni e/o osservazioni pervenute alla Commissione Edilizia che è tenuta ad esprimere il proprio parere circa l'opportunità o meno di accogliere le opposizioni e/o osservazioni pervenute.

Il Sindaco quindi trasmette il progetto al Consiglio Comunale per l'approvazione, redigendo altresì un certificato attestante la mancanza, nell'area di intervento, di vincoli ambientali, forestali, di consolidamento, sismici, militari, oppure certificando l'esistenza delle necessarie autorizzazioni.

Il Consiglio Comunale approva il progetto di piano di recupero e la relativa convenzione; il piano diventa efficace dopo che la delibera di approvazione del Consiglio Comunale ha riportato il visto di cui alla Legge 62/1953.

Per l'attuazione delle opere di urbanizzazione e delle opere edilizie previste dal piano di recupero è necessaria la stipula della convenzione approvata con Delibera del Consiglio Comunale e la registrazione della medesima presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a cura del Comune ed a spese del soggetto attuatore.

Il permesso relativo alle opere di urbanizzazione è gratuito; il permesso relativo alle opere edilizie è oneroso.

### **Art. 15 Domanda di approvazione, documenti a corredo ed elementi costitutivi dei piani di recupero di iniziativa privata**

La domanda di approvazione della proposta di piano di recupero di iniziativa privata, redatta su carta bollata, deve essere indirizzata al Sindaco e deve contenere le generalità, la firma ed il codice fiscale del richiedente (o dei richiedenti) e del progettista. Di questo ultimo, la domanda deve recare anche il timbro con il numero di iscrizione all'Albo Professionale.

Alla domanda vanno allegati i documenti attestanti il titolo dei richiedenti.

Alla domanda vanno inoltre allegati:

- 1) nel solo caso in cui il piano di recupero interessi immobili vincolati ai sensi della L. 1089/1939, copia della richiesta di autorizzazione inviata, insieme a tre copie del progetto, alla Sovrintendenza ai beni ambientali ed architettonici, ai sensi dell'art. 11 della citata legge 1089/1939;
- 2) nel solo caso in cui il piano di recupero comporti deroghe alle servitù militari di cui alla L. 898/1976, copia della richiesta di autorizzazione della deroga inviata al VII Comando Militare Territoriale di Firenze.

Nel caso in cui la proposta di piano di recupero interessi aree soggette al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi della L. 1497/1939 e della L.R. 26/1978, unitamente alla domanda di

approvazione della proposta di piano di recupero, deve essere presentata la domanda di autorizzazione ai sensi dell'art. 7 della citata L. 1497 ed ai sensi dell'art. 10 e della L.R. 26/1978.

Il piano di recupero di iniziativa privata si compone dei seguenti atti tecnici, da presentarsi in originale e tre copie in carta semplice:

- 1) Eventuale schema di massima.
- 2) Stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione.
- 3) Estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2000 nonché elenco catastale delle proprietà ed elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare.
- 4) Stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona e degli edifici con l'indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti, degli elementi di arredo e di pavimentazione degli spazi scoperti, della vegetazione e di ogni altro elemento o manufatto esistente.
- 5) Rilievo di ciascun fabbricato esistente relativo alle piante di ogni piano, ai prospetti e ad almeno una sezione, con specificazione delle caratteristiche costruttive e dei materiali impiegati.
- 6) Eventuali analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico del comparto ed eventuale documentazione fotografica "storica".
- 7) Documentazione fotografica relativa ai fabbricati interessati dal piano e degli eventuali fabbricati immediatamente contermini, comprensiva di particolari di interesse storico e/o architettonico.
- 8) Planimetria di progetto in scala 1:500 con individuazione e numerazione delle unità minime di intervento, con ubicazione e dimensione degli edifici di progetto e degli spazi pubblici e privati con relativa sistemazione.
- 9) Rappresentazione in scala 1:200 degli edifici prospettanti lungo i principali percorsi così come risultano modificate in seguito all'intervento e con l'eventuale inserimento di nuovi elementi (da contraddistinguere con apposita simbologia).
- 10) Planimetria in scala 1:500 con lo schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura, energia elettrica, rete telefonica, e la registrazione della medesima presso la Conservatoria dei Registri immobiliari, a cura del Comune e a spese del soggetto attuatore. Il permesso relativa alle opere di urbanizzazione è gratuita mentre il permesso relativa alle opere edilizie è onerosa.
- 11) Planimetria in scala 1:500 contenente il progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle eventuali cabine.
- 12) Tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi (superficie d'intervento, superfici delle unità minime d'intervento, superfici e volumi esistenti e di progetto, indici di utilizzazione e di fabbricabilità, superfici delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, superfici utili residenziali e ad altra destinazione, superfici a verde privato e ad altro uso, ecc.).
- 13) Norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano.
- 14) Relazione tecnica illustrativa e previsione della spesa occorrente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria oltre che per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.
- 15) Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno.
- 16) Atti tecnici di progetto eventualmente modificati a seguito dell'accoglimento di eventuali osservazioni e opposizioni.
- 17) Bozza di convenzione dotata dei contenuti analoghi a quelli relativi al piano particolareggiato di iniziativa privata.

Gli atti amministrativi relativi al piano di recupero di iniziativa privata sono analoghi a quelli previsti per i piani particolareggiati di iniziativa pubblica.

### **Art. 16 Formazione, approvazione ed efficacia dei piani per insediamenti produttivi.**

Tutti i Comuni dotati di P.R.G. e P.di F. possono adottare il piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 17 della L.865/1971.

Tale piano è obbligatorio per le aree destinate a nuovi insediamenti produttivi a carattere comprensoriale, a meno che tali zone non siano attuate attraverso piani particolareggiati di iniziativa

pubblica.

Per insediamenti produttivi, ai fini dell'applicazione della L. 865/1971, si intendono quelli destinati alle seguenti attività:

- a) Industriali, artigianali, direzionali;
- b) turistiche, ivi compresi i campeggi, i villaggi turistici, gli insediamenti per vacanze e simili;
- c) commerciali, di cui alle zone omogenee D della Legge Regionale 47/78;
- d) di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli ivi compresi i caseifici, le cantine e gli allevamenti intensivi non collegati alla conduzione del fondo ed alle esigenze dell'azienda agricola;
- e) di estrazione di cave e torbiere, fatte comunque salve le disposizioni di cui alla L.R. 13/1978;
- f) portuali di cui alla L.R. 19/1976;
- g) di distribuzione del carburante.

La competenza a redigere piani per insediamenti produttivi è limitata ai soli ingegneri e architetti.

Ai fini del collaudo delle quote di aree da concedersi in proprietà (50%) o da concedersi in diritto di superficie (50%), vanno considerate tutte le aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per le aree da cedere in proprietà il Comune anziché procedere all'esproprio può convenzionare con i proprietari l'utilizzo delle aree.

Le procedure di formazione e di approvazione dei piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi sono le stesse previste per i piani particolareggiati di iniziativa pubblica.

### **Art. 17 Elementi costitutivi dei piani per insediamenti produttivi.**

Il piano per insediamenti produttivi si compone di atti tecnici analoghi a quelli previsti per i PEEP, da presentarsi in originale e tre copie in carta semplice.

Gli atti amministrativi sono analoghi a quelli previsti per i piani particolareggiati di iniziativa pubblica.

### **Art. 18 Intervento diretto.**

Per intervento diretto si intende l'edificazione sui singoli lotti compresi in un piano particolareggiato precedentemente approvato o su singoli lotti o aree di zone ove non sia previsto un intervento urbanistico preventivo.

Detto intervento è subordinato al rilascio del permesso di costruire .

## **TITOLO III - OPERE E ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

### **Art. 19 Classificazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

Sono opere di urbanizzazione primaria ai fini dell'art. 5 della Legge 28/1/1977, n. 10, le opere sotto elencate per la parte posta al diretto servizio dell'insediamento:

- a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
- b) le fognature e gli impianti di depurazione;
- c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
- d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
- e) la pubblica illuminazione;
- f) il verde attrezzato.

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

Sono opere di urbanizzazione secondaria ai fini dell'art. 5 della legge 28/1/1977, n. 10;

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole d'obbligo;
- c) i mercati di quartiere;
- d) le delegazioni comunali;
- e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- f) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
- g) gli spazi pubblici a parco per lo sport;
- h) i parcheggi pubblici.

Sono opere di urbanizzazione generale gli allacciamenti ai pubblici servizi e le infrastrutture indotte a carattere generale.

#### **Art. 20 Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.**

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono stabiliti con deliberazione comunale secondo le tabelle parametriche definite dalla Regione in base all'art. 5 della Legge 28/1/1977, n. 10.

Le classi dei comuni per la determinazione degli oneri sono stabilite con deliberazione del Consiglio Regionale. Tale classificazione è aggiornata dal Comune ogni quattro anni.

Il Comune di Brescello appartiene alla classe VI.

Le opere di urbanizzazione primaria sono di norma attuate dai concessionari.

Ai fini del rilascio del permesso gratuito dei casi di cui all'art. 9 della Legge 28/1/1977 n. 10 alla lettera a), è indispensabile l'esistenza, nelle zone agricole individuate dal P.R.G., delle opere di urbanizzazione primaria di cui alle lettere dell'art. 6 delle presenti norme.

### **TITOLO IV - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

#### **Art. 21 Definizioni dei parametri urbanistici.**

##### **1) St = superficie territoriale:**

La superficie territoriale è la superficie (espressa in ha) dei comparti individuati dal P.R.G. tramite specifica simbologia grafica e regolamentati da apposita normativa di attuazione.

Alla superficie territoriale si applicano l'indice di fabbricabilità territoriale e/o l'indice di utilizzazione territoriale per determinare il volume e/o la superficie utile edificabile in sede di intervento urbanistico preventivo.

In sede di progettazione degli interventi urbanistici preventivi, nell'ambito della superficie territoriale vanno ricavati:

- la superficie fondiaria;
- la superficie per le opere di urbanizzazione primaria;
- la superficie per le opere di urbanizzazione secondaria.

La superficie territoriale si misura al netto della superficie relativa alla viabilità principale di P.R.G. e delle eventuali fasce di rispetto appositamente zonizzate al lordo delle superfici relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di pertinenza.

Lo schema viario tracciato all'interno delle zone di espansione ha valore indicativo, e potrà quindi subire modificazioni in sede di piano particolareggiato ma comunque nel rispetto delle prerogative fondamentali dello schema proposto per quanto attiene ai collegamenti con la viabilità e coi servizi limitrofi esistenti.

Il Comune ha la facoltà di procedere alla monetizzazione della quota di aree per urbanizzazione



secondaria, nel rispetto dell'art. 46 della L.R. 47/78 mod.<sup>2</sup>.

**2) Sf = Superficie fondiaria:**

La superficie fondiaria è la superficie (espressa in metri quadrati) suscettibile di edificazione diretta, risultante dalla superficie territoriale una volta dedotte le aree per l'urbanizzazione primaria ed eventualmente per l'urbanizzazione secondaria, previste dalle norme di P.R.G. e/o dallo studio urbanistico preventivo.

La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti, la cui superficie minima può essere fissata, per ciascuna zona omogenea, dalle norme di attuazione relative.

Alla superficie fondiaria si applicano l'indice di fabbricabilità fondiaria e/o l'indice di utilizzazione fondiario per calcolare il volume e/o la superficie utile edificabile.

**3) S1 = Superficie per le opere di urbanizzazione primaria:**

La superficie per le opere di urbanizzazione primaria è quella necessaria per la realizzazione delle opere elencate all'art. 19 delle presenti norme e viene determinata, per talune opere, in relazione alle necessità, in sede di intervento urbanistico preventivo o in sede di intervento edilizio diretto; per altre viene fissata, come quota minima, dalle relative norme di zona.

**4) S2 = Superficie per le opere di urbanizzazione secondaria:**

La superficie per le opere di urbanizzazione secondaria è quella necessaria alla realizzazione delle opere elencate all'art. 19. La quantità di superficie da cedere al Comune per tali opere, in sede di intervento urbanistico preventivo è determinata dalle relative norme di zona.

Per la qualificazione e la localizzazione di tali superfici vale quanto precisato al punto 1) del presente articolo.

**5) Sm = superficie minima d'intervento:**

La superficie minima di intervento e l'area minima della quale si deve disporre per poter eseguire un intervento urbanistico preventivo od un intervento edilizio diretto.

La superficie minima per gli interventi urbanistici preventivi è determinata dalle norme di attuazione, oppure può coincidere con la superficie dei comparti opportunamente delimitati nelle tavole di P.R.G.

Non sono ammissibili interventi urbanistici preventivi che interessino una porzione di comparto tale che la porzione rimanente risulti inferiore alla superficie minima consentita.

**6) Q = Rapporto massimo di copertura:**

Il rapporto massimo di copertura è il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, e viene espresso normalmente in valore percentuale.

**7) It = Indice di fabbricabilità territoriale:**

L'indice di fabbricabilità territoriale rappresenta il volume massimo costruibile espresso in mc., per ogni ettaro di superficie territoriale.

**8) If = Indice di fabbricabilità fondiario:**

---

<sup>2</sup>) Modifica inserita in sede di approvazione della variante del. G.P. n°83 del 18/04/2002

L'indice di fabbricabilità fondiario rappresenta il volume massimo costruibile, espresso in mc., per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

Tale indice è fissato per le zone soggette ad intervento diretto dalle norme di zona; per le zone soggette ad intervento urbanistico preventivo viene precisato, per i singoli lotti, dallo studio del piano attuativo in modo che la somma dei volumi edificabili sui singoli lotti corrisponda al volume edificabile nel comparto, ricavato dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale.

#### **9) Ut = Indice di utilizzazione territoriale:**

L'indice di utilizzazione territoriale rappresenta la massima superficie utile realizzabile espressa in mq per ogni ettaro di superficie territoriale.

#### **10) Uf = Indice di utilizzazione fondiario:**

L'indice di utilizzazione fondiario rappresenta la massima superficie utile espressa in mq. realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria. Tale indice è fissato per le zone soggette ad intervento diretto dalle norme di zona; per le zone soggette ad intervento urbanistico preventivo viene precisato, per i singoli lotti, dallo studio del piano attuativo in modo che la somma delle superfici utili realizzabili sui singoli lotti corrisponda alla superficie utile realizzabile nel comparto, ricavata dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale.

#### **11) V1 = Indice di visuale libera e distanze legali:**

L'indice di visuale libera rappresenta il rapporto che deve esistere tra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona e/o di proprietà dai cigli stradali dalle altre fronti dello stesso edificio e l'altezza delle fronti stesse.

Il criterio della visuale libera si applica quindi per determinare la distanza dei fabbricati dai confini della proprietà, dai limiti di zona (ove non diversamente stabilito), dal ciglio stradale in base al valore dell'indice di visuale libera e in funzione dell'altezza del fronte del fabbricato.

L'indice di visuale libera è fissato dalle norme di P.R.G. per le diverse zone omogenee ed ha un valore sempre maggiore o uguale a 0,5.

Solo per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino modificazioni al perimetro esterno dei fabbricati e/o aumento delle altezze, è consentito il mantenimento degli indici di visuale libera propri delle fronti degli edifici preesistenti (senza tenere conto peraltro delle parti accessorie o delle superfetazioni incoerenti col fabbricato originario e con le caratteristiche proprie della zona).

Non debbono esistere sovrapposizioni tra le zone di visuale libera competenti alle fronti di due diversi edifici e a diverse fronti di uno stesso edificio.

In quest'ultimo caso è ammessa la sovrapposizione delle zone di visuale libera solo nel caso in cui le due fronti formino tra loro un angolo ottuso e nel caso in cui le due fronti formino tra loro un angolo acuto e nelle parti di fronti interessate dalla sovrapposizione si aprano finestre locali di categoria S.

Il criterio di visuale libera non si applica:

- per la distanza dai confini verso zone a verde agricolo o verso altre zone purché non a destinazione pubblica se della stessa proprietà della zona interessata dall'intervento; in tali casi non è nemmeno prescritta la distanza minima di ml.5,0 ed è consentita l'edificazione in confine di proprietà.

- per le fronti prospicienti di uno stesso edificio sulle quali non si aprono finestre o sulle quali si

aprono solo finestre o luci di vani scala;

- per le rientranze o le sporgenze di un fabbricato inferiore a 1 ml. di profondità e purché tale profondità sia non superiore alla metà della loro larghezza;

- per i balconi aperti, i porticati, le pensiline, le scale a giorno, purché la distanza della loro proiezione orizzontale non sia inferiore a ml. 4,00 dal confine. Per i porticati la proiezione è riferita al limite esterno della gronda.

Per le destinazioni d'uso industriali, artigianali, produttive, commerciali e tecnico distributive la distanza di cui sopra è elevata a ml. 5;<sup>3</sup>

I volumi aggettanti come bow-window ed i balconi chiusi (anche solo lateralmente) sono soggetti al criterio della visuale libera.

Qualora le norme di P.R.G. lo prevedano esplicitamente è anche ammissibile la costruzione in confine di proprietà, secondo le seguenti forme e modalità:

- in aderenza: cioè al confine di proprietà, in aderenza ad edificio eventualmente esistente, ma senza appoggio al muro della proprietà confinante (art. 877 del Codice Civile);

- con comunione del muro di confine: previa richiesta al confinante, pagamento dell'opera o del terreno utilizzati, esecuzione delle opere necessarie ad evitare ogni danno al vicino (art. 874 del Codice Civile);

- con semplice innesto nel muro del confinante, previo pagamento delle indennità di cui all'art. 876 del Codice Civile.

Le distanze reciproche dei fabbricati e la distanza dei fabbricati dai confini di proprietà, dai confini di zona o dal ciglio stradale si misurano a partire dal filo del fabbricato oppure, nel caso in cui il fabbricato abbia volumi assoggettanti (bow-window o balconi chiusi), dalla proiezione orizzontale dei medesimi.

Nel caso di edificio con fronte non parallelo alla linea di confine, ai fini del rispetto delle presenti norme o di quelle di P.R.G. va considerata la distanza del punto del fronte più vicino al confine.

Le distanze minime tra i fabbricati debbono rispettare i disposti dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, cioè:

- 1) nelle zone omogenee A, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, debbono essere mantenute distanze tra gli edifici non inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti (computati senza tenere conto delle costruzioni aggiuntive prive di valore storico, architettonico o ambientale);
- 2) in tutte le altre zone omogenee per gli edifici di nuova costruzione è prescritta una distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari al ml. 10 gli edifici da costruirsi in aree adiacenti ad edifici già costruiti dovranno osservare la norma sulla visuale libera limitatamente alla parte di loro spettanza.
- 3) nelle zone omogenee C, tra pareti finestrate di edifici antistanti, è altresì prescritta una distanza minima pari all'altezza della fronte del fabbricato più elevato: la suddetta distanza è richiesta anche nel caso in cui una sola delle due pareti antistanti sia finestrata, se gli edifici si fronteggiano per una lunghezza superiore ai dodici metri.

Quando tra due fabbricati risulti interposta una strada destinata al traffico veicolare (fatta esclusione

---

<sup>3</sup>) modifica adottata con delibera di C.C. n°49/99

per le strade a fondo cieco) la distanza dei medesimi fabbricati deve essere tale da corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5 per lato in caso di strade con larghezza inferiore a ml. 7;
- ml. 7,50 per lato, in caso di strade di larghezza compresa tra i 7 ed i 15 metri;
- ml. 10 per lato, in caso di strade con larghezza superiore a ml. 15.

Nella eventualità in cui, pur rispettando le prescrizioni di cui al precedente comma, le distanze tra i fabbricati risultino inferiori all'altezza del fabbricato più elevato, vanno mantenute maggiori distanza dal ciglio stradale al fine di assicurare il rispetto della disposizione di cui al punto 3 del terzo comma di questo articolo.

Distanze inferiori a quelle fissate dal D.M. 1444/1968 sono ammesse solo in sede di piano urbanistico attuativo corredato da previsioni planovolumetriche, ma soltanto lungo le strade interne, con funzione esclusiva di distribuzione ai lotti.

Nei medesimi piani urbanistici attuativi dotati di previsioni planovolumetriche le distanze tra i fabbricati debbono comunque rispettare il criterio della visuale libera; il distacco minimo tra le fronti prospicienti di uno stesso edificio o tra le fronti di due diversi edifici deve essere pari alla somma delle altezze delle due fronti moltiplicate per l'indice di visuale libera definito dal P.R.G. per quella zona, ma in nessun caso deve risultare inferiore a ml. 10.

Nel caso che due edifici si fronteggiano parzialmente o totalmente e le parti risultano prospicienti siano prive di finestre la distanza minima consentita tra le fronti è di ml.5.

I valori minimi di distanza e visuale libera di cui sopra, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere ridotti per la costruzione di :

- a) manufatti tecnologici di pubblica utilità, quali cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc;
- b) manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, ecc.;
- c) allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;
- d) vani ascensore, cave di tecnologici, canne fumerie e di ventilazione e simili adeguamenti tecnicamente indispensabili per il raggiungimento di prestazioni richieste da requisiti cogenti del R:E.;
- e) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità degli edifici esistenti alle norme di sicurezza e prevenzione incendi, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;
- f) autorimesse indispensabili per il soddisfacimento dei minimi standard richiesti al servizio di edifici esistenti, in base alla loro destinazione;
- g) volumi tecnici contenenti esclusivamente apparecchiature ed impianti tecnologici;
- h) costruzioni temporanee;
- i) portici, solo al piano terra, sia pubblici che privati vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio;
- l) opere di arredo urbano.

Le riduzioni di cui al comma precedente, ove del caso, sono concesse dall'organo comunale competente, all'atto del rilascio del permesso o dell'autorizzazione, in base ad una specifica motivazione riportata nell'atto stesso, restando impregiudicati i diritti di terzi. Nel caso si tratti di attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, come da delibera di G.R. n°477/1995, è richiesto il rispetto di eventuali prescrizioni espresse dall'A.U.S.L..<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup>) variante adottata con delibera di C.C. n° 49 del 29/11/99.

## **Art. 22 Definizioni dei parametri edilizi.**

### **1) Su= superficie utile:**

1a) In tutti i tipi di edilizia, residenziale e non, fatta esclusione per l'edilizia di cui al successivo punto 1b), la superficie utile è data dalla somma delle superfici nette (con l'esclusione cioè della superficie in orizzontale dei muri) di tutti i piani fuori ed entro terra con la sola esclusione di:<sup>5</sup>

a) Autorimesse interrato, seminterrate ed al piano terra nella misura non superiore a mq. 4<sup>6</sup> ogni 6 mq. di Su;

b) cantiere interrato, seminterrate ed al piano terra nella misura non superiore a mq. 2,0<sup>7</sup> ogni 6 mq. di Su;

c) servizi tecnici del fabbricato (locale macchina ascensore, centrale termica, elettrica, di condizionamento) fino ad un massimo di mq. 20;

d) lavanderia, stenditoio, deposito cicli, deposito rifiuti, gioco bimbi nella misura non superiore a mq. 1,5 ogni 6 mq. di Su;

e) porticati di uso privato, logge coperte e balconi nella misura non superiore a mq. 1 ogni 5 mq. di Su;

f) porticati di uso pubblico o di uso condominiale (per edifici con più di 4 alloggi) tra cui in particolare i porticati relativi ad edifici su pilotis.

Sono pure esclusi dal calcolo della Su i collegamenti orizzontali e verticali (misurati in proiezione orizzontale) dei locali di cui all'elenco precedente.

In ogni caso i locali chiusi esclusi dal calcolo della Su non potranno superare l'altezza interna media di ml. 2,50, eccetto il caso che sia necessaria un'altezza superiore per dimostrare esigenze tecniche.

Il sottotetto è escluso dal calcolo della Su qualora l'altezza interna media netta (rapporto tra volume interno e superficie interna) non ecceda i ml. 1,70 e l'altezza massima non ecceda i ml. 3,00.

1b) Per i fabbricati o parti di fabbricati adibiti ad attività produttive, agricole, tecnico-distributive, e al commercio all'ingrosso, la superficie utile è la somma delle superfici lorde (comprehensive cioè della superficie in orizzontale di muri, scale, vani ascensore e montacarichi) di tutti i piani fuori ed entro terra con la sola esclusione di:

a) servizi tecnici di fabbricato (locale macchina ascensore o montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni igienico-ambientali interne ed esterne.

b) tettoie e/o pensiline a sbalzo o appoggiate a muri del fabbricato fino ad un massimo del 10% della Su totale.

### **2) Sc = Superficie coperta:**

La superficie coperta è l'area corrispondente alla proiezione orizzontale di tutte le parti fuori terra

<sup>5</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

<sup>6</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

<sup>7</sup>) variante adottata con delibera di C.C. n° 49 del 29/11/99.

dell'edificio, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti come balconi, sporti di gronda e pensiline di larghezza inferiori a ml. 1,50.

Vanno invece incluse nella superficie coperta le proiezioni orizzontali di logge, balconi chiusi, bow-window e porticati.

### 3) **H<sub>f</sub> = Altezza dei fronti di un fabbricato:**

Si definisce altezza di un fronte di un edificio l'altezza del punto più alto della sua intersezione con l'intradosso dell'ultimo solaio (o se più alti del bordo superiore della gronda o della sommità del parapetto in muratura nel caso di coperture piane), solo se il sottotetto non è composto da locali abitabili che quindi concorrono alla formazione della SU, in quest'ultimo caso si prenderà in considerazione l'intradosso del solaio di copertura.<sup>8</sup>

Le altezze di cui al comma precedente si misurano dal punto più basso del piano di utilizzo esterno del terreno ai piedi di ciascun fronte: e cioè dal piano finito del marciapiede, o dell'area cortiliva, o del terreno naturale sistemato; detto piano esterno può essere orizzontale o inclinato.

In ogni caso il piano di utilizzo esterno del terreno, pavimentato o non pavimentato, nelle sistemazioni di progetto non può modificare la quota generale preesistente per più di 0,50 ml. (fatte salve rampe e scale di accesso).

Dalla misura dell'altezza restano esclusi i volumi e gli altri manufatti ad uso puramente tecnologico, quali extracorsa ascensori, comignoli, ciminiere, torri di ventilazione e di raffreddamento, serbatoi, pali, tralicci, antenne e simili e i motivi architettonici puramente decorativi della copertura.

In caso di sopraelevazione di edifici esistenti, l'altezza del fronte è sempre data dall'altezza esistente più l'altezza della parte sopraelevata.<sup>9</sup>

### 4) **H = Altezza di un fabbricato:**

L'altezza di un fabbricato è data dalla media delle altezze dei vari fronti, calcolati secondo i criteri di cui al punto 3).

### 5) **V = Volume di un fabbricato:**

Il volume di un fabbricato è dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili di ciascun piano per le relative altezze lorde (misurate cioè da pavimento a pavimento e/o da pavimento ad estradosso del solaio di copertura, misurato nel punto medio se inclinato, nel caso di sottotetto abitabile).

Ai fini del calcolo del volume lo spessore del solaio è fissato convenzionalmente in cm. 30.

### 6) **Edificio residenziale:**

Si definisce edificio residenziale un'unità edilizia comprendente una o più unità immobiliari, destinate o destinabili ad abitazioni private per una quota parte prevalente, cioè superiore alla metà della SU dell'unità edilizia; mentre la restante parte della SU può essere destinata o destinabile ad usi non residenziali, purché compatibili in base alle seguenti norme.

### 7) **Unità immobiliare:**

Si definisce unità immobiliare, con o senza aree di pertinenza, la minima entità edilizia come censita nel Catasto che risulti idonea ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinata

<sup>8</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

<sup>9</sup>) variante adottata con delibera di C.C. n° 49 del 29/11/99.

catastalmente.

### **8) Alloggio:**

Si definisce alloggio un'unità immobiliare destinata o destinabile prevalentemente ad abitazione di un nucleo familiare (anche di un solo componente), che presenti almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti dalle norme vigenti per l'uso residenziale. In particolare i requisiti minimi sono fissati dal D.M. 05/07/1975 e dal Regolamento di Igiene Comunale vigente; in ogni caso l'alloggio non potrà avere SU inferiore a 60<sup>10</sup> mq.. Inoltre l'alloggio deve essere dotato di autorimesse e/o parcheggi di pertinenza (zona A) in conformità a quanto specificato in via generale all'art. 22 Bis e negli articoli che regolamentano ogni singola zona omogenea, nonché di spazi accessori di servizio (cantina, soffitta, ripostiglio, ecc.) in misura proporzionata e comunque non inferiore, per le cantine, al 5% del totale della SU. Quanto sopra specificato è vincolante nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti, nelle ristrutturazioni, negli interventi di recupero e nei cambi di destinazione d'uso che comportino aumento degli alloggi e aumento di carico urbanistico, nelle demolizioni e ricostruzioni anche senza aumento di carico urbanistico.

### **9) Superfetazione edilizia:**

Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o da guastare l'aspetto estetico dell'edificio stesso, o anche dell'ambiente circostante.

Per analogia rientrano fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta l'estetica o il decoro dell'ambiente.

Gli interventi edilizi devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie oppure alla loro riqualificazione, in conformità alle norme di zona omogenea ed al parere del Responsabile del Servizio e della Commissione Edilizia.

### **10) Altezza interna del locale:**

L'altezza interna del locale è la distanza netta tra il pavimento ed il soffitto o controsoffitto, misurata senza tenere conto delle travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari.

Quando il soffitto o controsoffitto del locale è inclinato o voltato, la misura media convenzionale dell'altezza viene ricavata dal rapporto tra il volume netto interno del locale e la superficie del suo pavimento.

L'altezza netta interna rappresenta la prestazione richiesta ai locali abitabili ai fini del soddisfacimento del requisito della disponibilità di spazi minimi, ed in particolare della rispondenza al D.M. 05/07/1975 per l'edilizia abitativa.

### **11) Soppalco:**

Si definisce soppalco qualsiasi struttura fissa orizzontale interposta tra i solai che delimitano un determinato piano di un edificio, quando detta struttura determina, al di sopra del soppalco stesso, superficie aggiuntiva e cioè con altezza netta superiore a ml. 1,80. In questo caso la superficie del soppalco va quantificata nel calcolo della SU come superficie accessoria quando l'altezza netta è compresa fra ml. 1,80 e ml. 2,10, mentre per altezze superiori a ml. 2,10 la superficie va conteggiata in quella utile.

I soppalchi non possono avere comunque superficie utile netta superiore al 50% del locale

---

<sup>10</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

sottostante (con altezza sup. a ml. 2,10) e se l'altezza netta è inferiore a ml. 2,10 la loro superficie non può essere superiore al 25% sempre di quella del locale sottostante.

## **12) Costruzioni leggere da giardini:**

Si definiscono costruzioni leggere da giardino, e come tali non costituiscono SU né superficie accessoria, le costruzioni aventi carattere pertinenziale, cioè al permanente servizio di edifici esistenti, quali pergolati, barbecue, giochi per bambini, tettoie in legno, prefabbricati in legno per deposito attrezzi da giardino, serre.

Tali costruzioni devono in ogni caso essere costruite con materiali idonei (con esclusione della lamiera metallica) e tecnologie appropriate al decoro urbano e alle caratteristiche stilistico-architettoniche degli edifici cui si riferiscono e non potranno avere superficie coperta complessiva superiore a mq. 10 per lotto e altezza superiore a ml. 2,20 e dovranno distare dai confini almeno ml. 1,50 salvo accordo scritto tra le ragioni confinanti.

Tali costruzioni sono soggette ad autorizzazione ai sensi dell'art. 18 della L. 457/78.

### **Art. 22 bis Disciplina dei parcheggi e modalità per la loro attuazione.**

I parcheggi di urbanizzazione previsti dalle presenti norme si suddividono nelle seguenti categorie:

P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria;

P2 = parcheggi di urbanizzazione secondaria;

P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici.

Parcheggi di urbanizzazione primaria (P1): i parcheggi di urbanizzazione primaria P1 sono parcheggi pubblici o di proprietà privata ma gravati da uso pubblico, che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio urbanizzato, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio del sistema della mobilità veicolare, della popolazione e delle attività insediate e/o insediabili.

I parcheggi P1 fanno parte della superficie U1 e, in quanto opere di urbanizzazione primaria, sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di un'area edificabile, in senso tecnico, e quindi per la sua effettiva edificabilità. Essi vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con la viabilità, di cui costituiscono elemento complementare indispensabile.

Le aree e le opere per la realizzazione dei parcheggi P1 sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta, per le diverse destinazioni d'uso degli edifici, negli articoli che regolamentano le singole zone omogenee del P.R.G..

Ai fini della distanza dal confine di zona non si tiene conto dei parcheggi P1, facendo invece riferimento solo al limite della sede stradale maggiorata comunque di ml. 1,50.

Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi P1, si considera un posto auto pari a 15 mq.. L'area di accesso e manovra compresa nel calcolo dello standard P1 deve essere ad esclusivo servizio del parcheggio, non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento e non può in ogni caso determinare un rapporto, tra le superfici complessivamente destinate a P1 ed il numero dei posti macchina, superiore a 25.

Ogni qualvolta sia possibile, i parcheggi P1 devono essere adeguatamente alberati.

In caso di ampliamento, di sopraelevazione e/o di cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, i parcheggi di tipo P1 sono richiesti in rapporto all'aumento di SU e/o di carico urbanistico che il progetto determina.

Apposito provvedimento comunale fissa i casi, i limiti e le tariffe per la eventuale sostituzione dell'onere relativo alla realizzazione dei parcheggi P1 con altro corrispondente onere monetario, nel rispetto delle facoltà concesse dall'art. 46 della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Parcheggi di urbanizzazione secondaria (P2): i parcheggi di urbanizzazione secondaria P2 sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del



territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.

I parcheggi P2 fanno parte della superficie U2 e, in quanto opere di urbanizzazione secondaria, sono indispensabili per l' idoneità urbanistica di un nuovo insediamento, in senso sociale. In tutti gli interventi urbanistici preventivi, essi vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con il sistema del verde, dei servizi e delle attrezzature collettive a livello di quartiere e delle attrezzature collettive generali.

Le aree necessarie per la realizzazione dei parcheggi P2 sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici preventivi da cui dipendono, nella misura prescritta dalle presenti norme di P.R.G.; le opere necessarie per la loro realizzazione sono eseguite con il concorso dei relativi oneri di urbanizzazione, secondo programmi determinati.

Ai fini della distanza dal confine di zona non si tiene conto dei parcheggi P2 come una zona urbanistica distinta dalle altre zone per servizi pubblici.

Ai fini dell' applicazione dello standard dei parcheggi P2, si considera un posto auto pari a 25 mq.. L' area di accesso e manovra compresa nel calcolo dello standard P2 deve essere ad esclusivo servizio del parcheggio, non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento e non può in ogni caso determinare un rapporto, tra le superfici complessivamente destinate a P2 ed il numero dei posti macchina, superiore a 25.

Ogni qualvolta sia possibile, i parcheggi P2 devono essere adeguatamente alberati.

Apposito provvedimento comunale fissa i casi, i limiti e le tariffe per la eventuale sostituzione dell' onere relativo alla realizzazione dei parcheggi P2 con altro corrispondente onere monetario, nel rispetto delle facoltà concesse dall' art. 46 della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici (P3): i parcheggi e le autorimesse di pertinenza degli edifici (P3), sono parcheggi riservati al servizio di singoli edifici e attività economiche, che debbono soddisfarne le specifiche esigenze di parcheggio e rimessaggio privato e/o condominiale.

I parcheggi P3 fanno parte della superficie fondiaria di pertinenza dei singoli edifici e vanno progettati e realizzati nell' ambito di ciascun intervento edilizio, nella misura prescritta, per le diverse destinazioni d' uso degli edifici, negli articoli che regolamentano le singole zone omogenee del P.R.G..

Ai fini dell' applicazione dello standard dei parcheggi P3, si considera un posto auto scoperto pari a 15 mq. ed un posto auto coperto pari a 15 mq. compresi, in quest' ultimo caso, gli eventuali muri perimetrali del posto-auto ma esclusi gli spazi di accesso e manovra.

I parcheggi P3 e comunque tutti quelli realizzati ai sensi dell' art. 9 della L. n°122/1989 e successive modifiche e integrazioni per la quota necessaria al raggiungimento del minimo standard richiesto dalle presenti norme, restano vincolati nella destinazione d' uso e non possono essere ceduti separatamente all' unità immobiliare, alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.<sup>11</sup>

Nel caso di insediamento di esercizi commerciali, dovranno essere reperite le dotazioni di parcheggi previste nella Delibera di Consiglio Regionale n°1253 del 23/09/1999 - Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell' art. 4 della L.R. 05/07/1999 n°14.<sup>12</sup>

## **TITOLO V - ZONIZZAZIONE**

### **CAPO I - Classificazione**

#### **Art. 23 Zone territoriali omogenee.**

<sup>11</sup>) variante adottata con delibera di C.C. n° 49 del 29/11/99.

<sup>12</sup>) Modifica inserita in sede di approvazione della variante del. G.P. n°83 del 18/04/2002

Il territorio comunale è suddiviso in zone come risulta dalle tavole di P.R.G., secondo la seguente classificazione:

- a) Zona A che comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi per tali caratteristiche parte integrante degli agglomerati stessi.
- b) Zona B che comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A e a prevalente destinazione residenziale.
- c) Zona C che comprende le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a prevalente destinazione residenziale.
- d) Zona D che comprende le parti di territorio, totalmente o parzialmente edificate e quelle da destinare a nuovi insediamenti, a prevalente destinazione produttiva di tipo industriale, artigianale, commerciale.
- e) Zona E che comprende le parti del territorio destinati ad usi agricoli.
- f) Zona F che comprende le parti di territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale.
- g) Zona G che comprende le parti di territorio destinate al soddisfacimento degli standard di quartiere di cui all'art. 46 della L.R. 47/78.

Sono inoltre individuate nel piano zone per la viabilità con le rispettive zone di rispetto, zone di tutela e di salvaguardia ambientale.

Per le classificazioni indicate nel P.R.G. su elaborati a diversa scala, fa sempre testo, in caso di difformità, l'elaborato a scala maggiore.

## **CAPO II - Disciplina particolareggiata per le zone A**

### **Art. 24 Finalità della disciplina particolareggiata e individuazione delle zone A**

La disciplina particolareggiata è finalizzata alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici compresi nelle zone A, promuovendone la funzione residenziale attraverso un miglioramento delle condizioni abitative e preservandone i caratteri e i valori storici, tipologici e ambientali attraverso la definizione delle possibilità e delle modalità di intervento.

Le zone omogenee A sono individuate sulle tavole di P.R.G. da apposita delimitazione e comprendono insediamenti storici uniti senza soluzione di continuità con l'espansione urbana e individuabile come nuclei originari dell'attuale assetto urbano; insediamenti storici individuabili come elementi di un contesto urbano privo di un nucleo originario con una propria struttura o una propria identità; insediamenti storici isolati non collegati immediatamente ad un contesto urbano circostante.

### **Art. 25 Destinazione d'uso degli edifici**

La destinazione d'uso prioritaria per gli edifici inclusi nella "zona territoriale omogenea A" è quella residenziale. Sono inoltre consentite le seguenti destinazioni d'uso in quegli edifici che presentano caratteristiche compatibili:

- a) Istituzioni pubbliche
- b) Servizi sociali pubblici e privati

- c) Associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose
- d) Ristoranti, bar, alberghi e pensioni
- c) Artigianato di servizio alla residenza con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose o comunque incompatibili con la residenza.
- f) Altre attrezzature per servizi religiosi
- g) Esercizi commerciali di vicinato alimentari e non alimentari (non superiori a 150 mq. di superficie di vendita)<sup>13</sup>
- h) Teatri e cinematografi
- i) Uffici pubblici e privati
- l) Attrezzature per attività culturali e ricreative
- m) Autorimesse

**Non è ammessa l'apertura di "call center" o attività similari.**

Sono interventi di cambio della destinazione d'uso di un'unità edilizia o di un'unità immobiliare, quegli interventi che, anche senza comportare l'esecuzione di opere edilizie, ne modificano l'uso esistente, ovvero quello previsto, con altro uso ammissibile, secondo le classificazioni e con le limitazioni stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti.

Si considerano come ufficialmente in atto, e quindi preesistenti, tutti gli usi in essere alla data di entrata in vigore della L.R. n 46/1988 (26/11/1988), come risultanti da licenza, concessione, autorizzazione, certificato catastale o altri atti e documenti aventi data certa e anteriore.

La nuova destinazione di progetto, oltre a dover essere consentita dagli strumenti urbanistici, sarà ammissibile se potrà essere adattata all'edificio esistente nel rispetto di tutte le norme del R.E., nonché delle altre norme vigenti in materia di igiene e sicurezza delle attività e del lavoro.

La disciplina particolareggiata evidenzia e localizza con opportune grafie e simboli le attività pubbliche e collettive, gli spazi destinati a verde pubblico, parcheggio pubblico, piazze pubbliche, che concorrono alla quantificazione delle aree per il soddisfacimento degli standard di cui all' Art. 36 della L. R. 47/78 modificata ed integrata.

Le unità edilizie aventi prevalente destinazione d'uso residenziale civile alla data di adozione della presente disciplina particolareggiata mantengono tale prevalente destinazione d'uso con possibilità tuttavia di introdurre, in sede d'intervento e nel rispetto delle norme di zona omogenea, nuove destinazioni d'uso commerciali- direzionali, per l'artigianato di servizio e/o per i servizi della residenza purché:

- siano garantiti nell'unità minima d'intervento gli indispensabili spazi per i servizi della residenza nella misura almeno di un posto macchina per alloggio;
- siano rispettati i vincoli derivanti dall'impianto tipologico e dalle categorie normative prescritte per ogni unità edilizia dalla presente disciplina;
- sia in particolare garantita l'unitarietà dei prospetti ed il corretto posizionamento planimetrico dei collegamenti verticali e dei servizi igienici;
- siano comunque eliminate le superfetazioni precarie che insistono sull'unità minima d'intervento.

Previsioni d'intervento diverse da quelle di cui al precedente terzo comma sono possibili solo nell'ambito degli strumenti urbanistici preventivi che determineranno le quote commerciali-direzionali o per l'artigianato di servizio in conformità ai Piani particolareggiati e/o ai Programmi d'intervento adottati ed approvati dall'Amministrazione Comunale, avendo cura di garantire comunque idonei spazi di servizio alle residenze anche attraverso l'utilizzazione di contenitori esistenti nelle aree d'intervento o la costruzione di nuove autorimesse solamente dove la disciplina particolareggiata prevede l'intervento di ristrutturazione urbanistica<sup>14</sup> secondo soluzioni, tecnologie e materiali compatibili con i caratteri ambientali delle zone storiche.

<sup>13</sup>) Modifica inserita in sede di approvazione della variante del. G.P. n°83 del 18/04/2002

<sup>14</sup>) Modifica inserita in sede di approvazione della variante del. G.P. n°83 del 18/04/2002

La localizzazione di attività commerciali- direzionali o per l'artigianato di servizio può invece essere mantenuta ed eventualmente ampliata in ragione delle necessità documentate, ove sia esistente alla data di adozione della presente disciplina particolareggiata, mentre è sempre consentita la trasformazione di superfici direzionali, commerciali, per l'artigianato produttivo o di servizio o di superfici ex agricole in superfici utili residenziali.

I locali interrati e seminterrati, ove presenti, possono essere destinati unicamente a servizi della residenza o a deposito di merci.

Ai fini dell'applicazione della presente disciplina particolareggiata, nel caso di locali liberi (non occupati) o abbandonati o in disuso, si considera come esistente l'ultima attività svolta prima della data di adozione della medesima disciplina ovvero, a discrezione del richiedente la concessione, quella regolarmente denunciata in Catasto.<sup>15</sup>

### **Art. 26 Elementi costitutivi del piano**

La presente disciplina particolareggiata si compone delle seguenti tavole ed elaborati di indagine e di progetto:

- Tav. - Servizi ed attività economiche  
" - Caratteri architettonici ed ambientali  
" - Condizioni strutturali ed igieniche  
" - Tipo di intervento consentito  
" - Planimetria di progetto  
" - Prospetti attuali e di progetto

- Elab. - Schede di indagine dell'unità fabbricato  
" - Schede di progetto dell'unità fabbricato  
" - Caratteristiche dei comparti  
" - Relazione tecnico-illustrativa  
" - Norme di attuazione

### **Art. 27 Unità minime d'intervento**

Nella zona territoriale omogenea A, si interviene secondo "unità minime di intervento", che si intendono generalmente coincidenti con i mappali compresi nelle schede di progetto relative all'unità fabbricato. In tali schede sono altresì precisate le unità minime di intervento quando le stesse non coincidono con i suddetti mappali. Ogni unità edilizia, comprensiva oltre che dell'edificio anche delle aree di pertinenza (orti, giardini, aree cortilizie ecc.), è assoggettata ad una categoria di intervento. Per le "unità minime di intervento" è prescritta la presentazione di un progetto unitario, a cui di norma, farà riferimento una unica concessione. Con l'approvazione del progetto unitario può essere consentita l'approvazione di un programma di intervento articolato in fasi, ciascuna soggetta a specifica concessione. Entro il perimetro dell'unità minima di intervento possono coesistere una o più categorie di intervento.

### **Art. 28 Piani urbanistici preventivi.**

I piani urbanistici preventivi, da predisporre ove previsto dalla disciplina particolareggiata sono:

- a) Piani di recupero di iniziativa pubblica o privata che dovranno inserirsi all'interno delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.27 della L.5/8/78 n.457.
- b) Piani particolareggiati di iniziativa pubblica ai sensi degli Artt.20-21-22 della L.R.7/12/78 n.47/78 e degli artt.15-16-17 della L.R.29/3/80 n.23.

---

<sup>15</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

## **Art. 29 Indici urbanistici**

Negli interventi urbanistici preventivi e in quelli diretti di cui all'art.4 delle presenti norme, i parametri edilizi relativi ad ogni singola unità edilizia sono precisati nelle corrispondenti schede di progetto e trovano la loro specificazione e il loro completamento negli elaborati planimetrici ed altimetrici di progetto.

Valgono comunque le seguenti prescrizioni:

a) non è consentito superare il carico volumetrico previsto dalle schede di progetto per le singole unità edilizie. Nel caso di interventi comprendenti più unità edilizie si fa riferimento alla somma dei relativi carichi volumetrici.

b) Per gli interventi di restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo tipo A e B e per quelli di ristrutturazione edilizia, si prescrive il mantenimento delle volumetrie esistenti intese come superficie coperta per l'altezza dal livello medio dei marciapiedi alla linea di gronda e con esclusione delle superfetazioni.

c) Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica si prescrive un indice di fabbricabilità fondiaria If non superiore a 5 mc/mq. e comunque non superiore al 50% della densità fondiaria media di zona, comprendendo anche i volumi costituiti dagli edifici produttivi esistenti valutati come alla precedente lettera a). Per le zone di ristrutturazione urbanistica viene fissato un indice di fabbricabilità fondiario pari a 1,5 mc/mq.

d) Per qualsiasi tipo di intervento potrà essere ricavata una sola unità immobiliare residenziale in più rispetto a quelle esistenti alla data di adozione del P.R.G., risultanti dal certificato storico catastale del fabbricato, fino ad un massimo complessivo (esistenti più progetto) di tre. La nuova unità immobiliare residenziale non potrà comunque avere Su inferiore a mq. 60.

Qualora nel fabbricato alla data di adozione del P.R.G., ed in base al certificato storico catastale, fossero presenti più di tre unità immobiliari residenziali, non sarà consentita la possibilità di ricavarne altre indipendentemente dalla volumetria dell'edificio.

In ogni caso gli alloggi, esistenti e di progetto, non potranno avere Su inferiore a 60 mq. e dovranno essere dotati dei seguenti servizi considerati come minimi indispensabili:

- un servizio igienico completo dotato di illuminazione ed areazione naturale;

- un locale cantina di adeguata superficie;

- un'autorimessa per ogni unità con n° due posti auto ricavata al piano terreno dell'edificio, in casi eccezionali potrà essere ammesso un solo posto auto coperto; il secondo posto auto potrà essere realizzato, previa dimostrazione dell'impossibilità di agire diversamente, come posto scoperto nell'area cortiliva dell'edificio se di adeguate dimensioni;

In via eccezionale si potrà derogare a tali requisiti solo se le caratteristiche storico - architettoniche e gli elementi di pregio esistenti nell'edificio (debitamente documentati) rischiano di essere compromessi dalle opere necessarie per la realizzazione di tali servizi.

In via eccezionale si potrà derogare ai requisiti di superficie degli alloggi solo se le caratteristiche storico - architettoniche e gli elementi di pregio esistenti nell'edificio (debitamente documentati) rischiano di essere compromessi dalle opere necessarie per la realizzazione di tali alloggi, la decisione sarà comunque di competenza del Consiglio Comunale.<sup>16</sup>

Il criterio di applicazione degli indici urbanistici e in particolare il calcolo del volume per le nuove costruzioni è quello definito dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente. Negli interventi di ristrutturazione è concesso, ove consentito dalle condizioni distributive e morfologiche esistenti di ricavare parcheggi entro o fuori dal perimetro dei fabbricati. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica e di ripristino edilizio oltre al rispetto dell'art.18 L.6/8/1987 n.705 è prevista la cessione di una quota di aree per standard pari a 30mq./100mq. di Su di cui 15mq./100mq. di SU da destinarsi obbligatoriamente a parcheggi pubblici da reperire in sede di intervento e

<sup>16</sup>) modifica adottata con delibera di C.C. n°3/99.

15mq./100mq. di SU da destinarsi a verde pubblico e/o a spazi pubblici per i quali, in caso di impossibilità fisica del reperimento, è possibile la monetizzazione nelle forme di legge.<sup>17</sup> Per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vale quanto prescritto dalla Legislazione e dalle norme vigenti per i diversi tipi di intervento.

### **Art. 30 Definizione delle categorie di intervento**

Si sono individuate all'interno della zona territoriale omogenea A oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, le seguenti categorie e sottocategorie di intervento:

categorie sottocategorie

A1-Restauro scientifico

A2-Restauro e risanamento conservativo

A21-Restauro e risanamento conservativo tipo A

A22-Restauro e risanamento conservativo tipo B

A23-Ripristino tipologico

A24-Demolizione

A25-Recupero e risanamento di aree libere

A3-Ristrutturazione edilizia

A31-Ristrutturazione

A32-Ripristino edilizio

A33-Ristrutturazione con vincolo parziale

A4-Ristrutturazione urbanistica

### **Art. 31 Restauro scientifico**

Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Il tipo di intervento prevede:

a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;

- il restauro o il ripristino degli ambienti interni;

- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;

- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;

- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

b) Il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;

- solai e volte;

- scale;

- tetto, con ripristino del manto di copertura originale.

c) La eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.

d) L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui

---

<sup>17</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

ai punti precedenti.

A corredo dei progetti d'intervento, oltre ai pareri e nulla osta previsti dalle Leggi sulla tutela dei beni storici e delle bellezze naturali, dovranno essere presentati:

- il rilievo grafico e fotografico dello stato di fatto;
- la relazione storico - critica;
- la relazione illustrativa con la motivazione delle scelte progettuali.<sup>18</sup>

### **Art. 32 Restauro e risanamento conservativo**

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo riguardano le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché' significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per le altre caratteristiche morfologiche.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

### **Art. 33 Restauro e risanamento conservativo tipo A**

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

Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori tipologici, stilistici ed architettonici dell'impianto<sup>19</sup> originario, mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;

- il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza.

b) Il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale.

c) L'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.

d) L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

A corredo dei progetti d'intervento, oltre ai pareri e nulla osta previsti dalle Leggi sulla tutela dei beni storici e delle bellezze naturali, dovranno essere presentati:

- il rilievo grafico e fotografico dello stato di fatto;

<sup>18</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

<sup>19</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

- la relazione storico - critica;
- la relazione illustrativa con la motivazione delle scelte progettuali.<sup>20</sup>

### **Art. 34 Restauro e risanamento conservativo tipo B**

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo B riguardano le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.

Il tipo di intervento prevede:

a) La valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e la sua caratterizzazione;

- il restauro ed il risanamento degli ambienti interni; su questi sono consentiti adeguamenti della altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda.

b) Il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso anche a larghe parti dell'edificio.

c) La eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.

d) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

A corredo dei progetti d'intervento, oltre ai pareri e nulla osta previsti dalle Leggi sulla tutela dei beni storici e delle bellezze naturali, dovranno essere presentati:

- il rilievo grafico e fotografico dello stato di fatto;
- la relazione storico - critica;
- la relazione illustrativa con la motivazione delle scelte progettuali.<sup>21</sup>

### **Art. 35 Ripristino tipologico**

Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano nella categoria A1 e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;

- il ripristino e il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti tra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostrì;

- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura;

- le modificazioni volumetriche e degli elementi di facciata consentite derivano dall'analisi dell'organizzazione tipologica originaria o individuata in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

### **Art. 36 Demolizione**

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato ed a verde pubblico.

<sup>20</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

<sup>21</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.



Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- la demolizione di corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne.

### **Art. 37 Recupero e risanamento delle aree libere**

Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere riguardano le aree e gli spazi liberi di pertinenza delle unità edilizie nel loro insieme ed esterne ad esse e di rilevante importanza come documento dei trascorsi storici dell'insediamento.

L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree destinate a verde pubblico.

Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

- la eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

### **Art. 38 Ristrutturazione edilizia**

Gli interventi riguardano le unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica storico-ambientale ma sono tuttavia compatibili con la organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.

Gli interventi di ristrutturazione potranno prevedere la demolizione completa o della maggior parte dell'edificio con sua successiva ricostruzione; negli interventi dovranno essere preservate le facciate esterne in conformità a quanto previsto dalle schede tecniche e dai prospetti di Piano. Al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire dovrà essere prodotta adeguata documentazione fotografica degli esterni e degli interni con particolari relativi alle coperture, ai solai e ad elementi di pregio eventualmente presenti,<sup>22</sup> inoltre dovrà essere presentata adeguata documentazione tecnica che giustifichi l'eventuale demolizione parziale o totale del fabbricato.<sup>23</sup>

### **Art. 38 bis Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale**

All'intervento di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale vengono assoggettate le unità edilizie e gli immobili esistenti con elementi di interesse tipologico- architettonico o storico- ambientale al fine di consentire il recupero sia strutturale che funzionale del tessuto edilizia meno significativo sotto il profilo storico e tipologico, salvaguardando tuttavia gli elementi di interesse ancora presenti (allineamenti stradali tipici di tessuti di antico impianto, particolari costruttivi della tradizione edilizia locale, tipi e manti di copertura originari, recinzioni, modularità e linearità dei prospetti).

il tipo di intervento prevede il recupero, il ripristino o la sostituzione degli elementi significativi dell'impianto edilizio esistente (che andranno opportunamente rilevati e documentati negli elaborati di progetto relativi allo stato di fatto) con possibilità di trasformazioni più radicali per gli elementi strutturali e distributivi di nessun valore fino ad arrivare ad un organismo edilizio anche diverso da quello esistente per quanto riguarda gli schemi distributivi, i prospetti interni, la dotazione di impianti tecnologici e servizi residenziali ma conservando tuttavia i caratteri planovolumetrici dello stato di fatto, i tipi di copertura originari e di valore, la linearità e la modularità dei prospetti di facciata,

<sup>22</sup>) modifica adottata con delibera di C.C. n°3/99.

<sup>23</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

nonché gli elementi caratterizzanti il fabbricato dal punto di vista compositivo e decorativo.

Nell'intervento di ristrutturazione con vincolo parziale è inoltre prescritta l'eliminazione degli elementi incongrui rispetto al carattere ambientale delle zone storiche (tapparelle e avvolgibili, intonaci sintetici, rivestimenti plastici, materiali e particolari costruttivi incongrui) e l'eliminazione delle superfetazioni precarie anche quando le stesse non siano specificatamente indicate sulle tavole di P.R.G. e nelle schede operative della conservazione allegata alla presente disciplina particolareggiata.

Quando nell'unità minima d'intervento sono presenti fabbricati rustici e/o di servizio da ristrutturare ovvero quando la dotazione di servizi e annessi residenziali è eccedente rispetto alle esigenze minime degli alloggi è possibile recuperare ad usi residenziali e/o produttivi compatibili le superfici edificate a condizione che:

- sia garantita una dotazione di almeno due posti macchina e di una cantina per alloggio;
- siano demolite le superfetazioni precarie;
- siano adottate soluzioni distributive e funzionali rispondenti sia alle esigenze di valorizzazione del verde sia alle esigenze di tutela degli elementi tipologici e dei caratteri architettonici significativi.

A corredo dei progetti d'intervento dovranno essere presentati:

- il rilievo grafico e fotografico dello stato di fatto;
- la relazione storico- critica;
- la relazione illustrativa con la motivazione delle scelte progettuali.<sup>24</sup>

### **Art. 39 Ristrutturazione**

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

Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici mediante:

- Il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; mentre in generale deve essere salvaguardata l'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.

Gli interventi di ristrutturazione potranno prevedere la demolizione completa o della maggior parte dell'edificio con sua successiva ricostruzione; negli interventi dovranno essere preservate le facciate esterne in conformità a quanto previsto dalle schede tecniche e dai prospetti di Piano. Al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire dovrà essere prodotta adeguata documentazione fotografica degli esterni e degli interni con particolari relativi alle coperture, ai solai e ad elementi di pregio eventualmente presenti,<sup>25</sup> inoltre dovrà essere presentata adeguata documentazione tecnica che giustifichi l'eventuale demolizione parziale o totale del fabbricato.<sup>26</sup>

### **Art. 40 Ripristino edilizio**

Gli interventi di ripristino edilizio riguardano gli spazi già edificati e ora completamente o parzialmente demoliti dei quali non è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione e per i quali è necessario ricostituire la compagine edilizia originaria. Tali interventi

---

<sup>24</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

<sup>25</sup>) modifica adottata con delibera di C.C. n°3/99.

<sup>26</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

sono consentiti unicamente all'interno dei perimetri delle zone di ristrutturazione urbanistica.

Il tipo di intervento prevede:

a) la ricostruzione con nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali previsti nelle tavole di progetto oltre che dei parametri urbanistici ed edilizi specificati nelle relative schede di progetto. Eventuale demolizione e ricostruzione secondo le indicazioni della documentazione storica e/o delle tavole di progetto.

#### **Art. 41 Ristrutturazione urbanistica**

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

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono soggetti a Piano Particolareggiato o Piano di Recupero deliberati nelle forme di legge.<sup>27</sup>

Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

- la demolizione e costruzione sulla base di parametri planovolumetrici specificati nelle planimetrie di piano, ricavati dalla organizzazione morfologica e tipologica originaria e una densità fondiaria non superiore al 50% della densità media della zona e fissata in 1,5 mc/mq.

- il rispetto dell'art. 18 della L. 06/08/1967 n.765 e la cessione gratuita di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq. 3 ogni 30 mq. di superficie utile all'atto della concessione.

Per la zona di ristrutturazione del comparto V prospettante su via Repubblica e via I Maggio è previsto un intervento unitario, eventualmente attuabile per stralci, previa verifica delle quote di standard urbanistici. Per tale zona non sono da considerarsi valide le indicazioni contenute nelle relative tavole dei prospetti.

#### **Art. 42 Manutenzione ordinaria.**

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci, senza alterazione di materiali o delle tinte esistenti;

- riparazione, sostituzione, pulitura o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazione esterna, senza alterazione dei tipi di materiale esistenti e delle tecnologie;

- rifacimento parziale di rivestimenti esterni senza modificazione dei tipi di materiale esistenti, delle tinte o delle tecnologie;

- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnologici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici,

- tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;

- riparazione e sostituzione di infissi interni;

- riparazione di grondaie, pluviali e di canne fumarie;

- rifacimento di pavimenti interni;

- rifacimento di elementi architettonici o decorativi esterni quali: inferriate, cornici, insegne, vetrine senza modificazione della forma e dei materiali esistenti.

Tutto quanto detto per i materiali esistenti vale se gli stessi sono quelli originari o rientrano comunque tra quelli consentiti dalle presenti norme. Contrariamente, nel caso di sostituzioni o rifacimenti totali,

---

<sup>27</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

l'intervento viene considerato di manutenzione straordinaria.

### **Art. 43 Manutenzione straordinaria**

Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali fatiscenti o collabenti degli edifici, nonché le opere e le modifiche per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso.

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria:

- il rifacimento totale degli intonaci e tinteggi esterni con modificazione dei tipi o colori dei materiali esistenti;
- il rifacimento di manti di copertura, pavimentazioni esterne, recinzioni, con modificazione dei tipo di materiali esistenti;
- il consolidamento e il risanamento delle strutture verticali esterne ed interne dell'edificio che devono mantenere forme, dimensioni posizioni e materiali originari;
- la parziale sostituzione di singoli elementi di orditura delle strutture orizzontali (soffitto, volte, coperture) senza mutare forma, posizione e materiali originari;
- la realizzazione dei servizi igienici e impianti tecnologici mancanti, adibendo a tale destinazione locali interni dell'edificio.

La manutenzione straordinaria può effettuarsi sia sulla singola unità immobiliare che sull'intero edificio.

La manutenzione straordinaria, qualora comporti il rifacimento o la modifica di opere preesistenti, interessando almeno il 50% dei muri interni ed esterni, oppure il 50% dei solai di sottotetto o di copertura (se non come singolo intervento), oppure il 50% dei pavimenti che insistono su spazi aperti, si identifica con la "ristrutturazione" di cui ai precedenti Artt. 38 e 39.

La manutenzione straordinaria non è ammessa nei casi di restauro scientifico, in tal caso dovrà essere richiesta la permesso di costruire.<sup>28</sup>

### **Art. 44 Criteri generali d'intervento**

Gli interventi all'interno della zona territoriale omogenea A sono volti alla conservazione dei caratteri morfologici ed ambientali del centro storico, quindi ogni opera di ristrutturazione edilizia così come di nuova edificazione dovrà essere eseguita nel rispetto del contesto ambientale ed architettonico in cui l'edificio si colloca. Tuttavia l'inserimento nell'ambiente non deve necessariamente avvenire per imitazione mediante la ripetizione di elementi formali e tecnologici propri e caratteristici della edilizia antica, ma potrà realizzarsi seguendo nuove tecniche e tecnologie, pur nel rispetto dei caratteri morfologici dell'ambiente. Sono comunque prescritti gli allineamenti, gli inserimenti a cortina, gli andamenti altimetrici, gli elementi e i materiali previsti nelle tavole di progetto e nelle norme di attuazione. I parametri edilizi e gli elementi costruttivi particolari sono specificati nelle schede di progetto.

### **Art. 45 Operazioni edilizie consentite.**

#### **1) Recupero dei sottotetti.**

Al fine di incrementare la destinazione abitativa degli immobili sono consentiti, per tutte le categorie di intervento, alloggi ricavati nei sottotetti, purché siano rispettare le seguenti condizioni:

- a) L'altezza minima dei sottotetti misurata da pavimento all'intradosso dell'orditura secondaria del tetto a filo interno dei muri perimetrali sia di almeno m. 1,50.
- b) L'altezza media dei vani abitabili sia mt. 2,40.

<sup>28</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

c) L'altezza media dei vani adibiti a servizi sia mt. 2,10, purché provvisti di finestra o di impianto di areazione forzata.

d) Il rapporto di illuminazione sia di almeno 1/10 per i vani di categoria A1 e A2. E' ammesso, eccezione fatta per gli edifici soggetti a restauro scientifico e per gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, al fine di raggiungere il predetto rapporto di illuminazione, integrare la superficie finestrata esistente con piccole prese di luci complanari al profilo della copertura. Per tali aperture si conteggerà ai fini della superficie finestrata, una superficie convenzionata pari a 1,4 volte la superficie reale.

## **2) Traslazione di solai**

L'altezza dei vani esistenti per gli edifici soggetti a restauro scientifico e a restauro e risanamento conservativo tipo A, non è modificabile onde non turbare l'assetto originario dell'edificio. Nel caso di intervento di restauro e risanamento conservativo tipo B, è ammessa la traslazione degli elementi strutturali privi di particolare pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative, al solo fine di aumentare l'altezza utile dei vani abitabili fino a consentire un minimo di mt.2,40. E' prescritto comunque il mantenimento dei fronti esterni ed interni.

## **3) Adeguamenti tecnologici**

È ammesso l'inserimento di blocchi realizzati con sistemi tradizionali o prefabbricati per i servizi igienici e le cucine, anche con utilizzazione di sistemi di ventilazione forzata (solo per i servizi igienici); l'inserimento di ascensori o montacarichi è condizionato al rispetto dell'impianto tipologico e degli schemi di riutilizzo e non deve comunque interessare ambienti caratterizzati da elementi di valore artistico e architettonico, inoltre non potranno essere modificati i volumi esistenti e non dovrà essere mutato il profilo altimetrico delle coperture. Nei collegamenti fra corpo principale e secondario da ripristinare e quando è necessario sostituire parti di recente costruzione, è ammesso l'uso di tecnologie moderne, con preferenza per le strutture leggere (ferro e legno); ciò vale anche per il rifacimento o la realizzazione ex - novo di scale e soppalchi.<sup>29</sup>

## **4) Recupero di aree e spazi liberi.**

All'interno della zona territoriale omogenea A tutti gli spazi attualmente ineditati dovranno rimanere tali eccetto quelli soggetti ad intervento urbanistico preventivo. Le aree risultanti da demolizioni di cui non è prevista la ricostruzione, quali superfetazioni o altro saranno destinate a spazi verdi pubblici o privati. La sistemazione degli spazi aperti pavimentati o adibiti ad orto o giardino è parte integrante della "unità minima di intervento" su cui viene rilasciata concessione. Le nuove pavimentazioni dovranno essere realizzate utilizzando materiali omogenei ed escludendo possibilmente l'asfalto, il battuto di cemento, i materiali ceramici e sintetici.<sup>30</sup>

## **5) Realizzazione di autorimesse.**

Le autorimesse andranno realizzate di norma nelle parti interne dei lotti e ove possibile andranno aggregate per diverse unità fabbricate e servite da percorsi interni accessibili dalla viabilità principale attraverso un numero quanto più possibile limitato di aperture. Sono altresì consentite per ogni fabbricato autorimesse accessibili dai fronti interni e comunicanti con la viabilità principale attraverso un solo portone. Quando sia dimostrata l'impossibilità di tali soluzioni, è consentita la realizzazione di una sola autorimessa con accesso diretto dalla strada. I portoni di accesso diretto o indiretto alle autorimesse dovranno essere in legno verniciato o smaltato. Al di fuori degli interventi di ristrutturazione urbanistica è vietato realizzare autorimesse e locali di servizio interrati.<sup>31</sup>

<sup>29</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

<sup>30</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

<sup>31</sup>) modifica adottata con delibera di C.C. n°3/99.

## **Art. 46 Tecniche e materiali da adottare negli interventi di restauro e risanamento**

### **1) PARTI STRUTTURALI:**

- Le strutture murarie portanti verticali interne ed esterne, devono essere conservate; sono ammessi consolidamenti e ripristini, nonché tamponature e/o parziali aperture, nel rispetto tuttavia delle indicazioni contenute nella definizione delle categorie normative d'intervento di cui ai precedenti articoli; in caso di documentata irrecuperabilità dei muri mediante tecniche ordinarie, per instabilità e/o imbibizione, sono consentite, previo parere favorevole degli uffici comunali competenti, parziali demolizioni e ricostruzioni che non comportino conseguenze alle strutture orizzontali esistenti.

- Le strutture orizzontali devono essere conservate; sono ammessi tuttavia consolidamenti, ripristini e sostituzioni parziali o totali dei solai esistenti, nel rispetto delle tecnologie in uso nella tradizione locale quando sia dimostrata, attraverso perizia tecnica da convalidare da parte degli uffici comunali competenti, l'impossibilità tecnica del mantenimento delle strutture esistenti o la loro pericolosità per la sicurezza pubblica e degli addetti al cantiere. Nel caso di intervento di restauro e risanamento conservativo tipo B, è ammessa la traslazione degli elementi strutturali privi di particolare pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative, al solo fine di aumentare l'altezza utile dei vani abitabili fino a consentire un minimo di mt.2,40. E' prescritto comunque il mantenimento dei fronti esterni ed interni.

- Le coperture devono essere conservate, ripristinate e sostituite con le stesse modalità di cui al punto precedente; sono ammesse piccole aperture con infissi disposti sul piano di falda, purché abbiano dimensioni limitate al minimo necessario a rendere abitabili i vani corrispondenti, quando questi siano già dotati di altre aperture.

Per i servizi igienici e altri locali di servizio potrà essere consentito un lucernario di dimensione non superiore a mq. 0,30.

Al fine di incrementare la destinazione abitativa degli immobili sono consentiti, per tutte le categorie di intervento, alloggi ricavati nei sottotetti, purché siano rispettate le seguenti condizioni:

a) L'altezza minima dei sottotetti misurata da pavimento all'intradosso dell'orditura secondaria del tetto a filo interno dei muri perimetrali sia di almeno m. 1,50.

b) L'altezza media dei vani abitabili sia mt. 2,40.

c) L'altezza media dei vani adibiti a servizi sia mt. 2,10, purché provvisti di finestra o di impianto di areazione forzata.

d) Il rapporto di illuminazione sia di almeno 1/10 per i vani di categoria A1 e A2. E' ammesso, eccezione fatta per gli edifici soggetti a restauro scientifico e per gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, al fine di raggiungere il predetto rapporto di illuminazione, integrare la superficie finestrata esistente con piccole prese di luci complanari al profilo della copertura. Per tali aperture si conteggerà ai fini della superficie finestrata, una superficie convenzionata pari a 1,4 volte la superficie reale.

- Le scale essendo elemento caratteristico e qualificante di ogni edificio da un punto di vista tipologico e strutturale vanno il più possibile salvaguardate e sottoposte quindi soprattutto a interventi di manutenzione. Qualora si renda necessario il loro ripristino si può procedere anche con materiali e tecniche moderne limitando però al massimo il loro inserimento nelle murature. Saranno quindi da preferirsi strutture autoportanti o in semplice appoggio nelle murature esistenti.

### **2) PARTI NON STRUTTURALI:**

- E' prevista la conservazione o il ripristino del manto di copertura in coppi, piagne o altri materiali in uso nella tradizione costruttiva locale anteriore al 1900; le antenne e le parabole radiotelevisive dovranno essere non più di una per unità edilizia; non sono ammessi i corpi tecnici al di sopra delle

<sup>32</sup>) articolo interamente sostituito Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

coperture, mentre la conservazione dei camini, torriotti, altane, ecc., dovrà essere valutata dalla commissione edilizia in sede di progetto; è prescritta la conservazione o il ripristino dei cornicioni esistenti; nei casi in cui in base alla presente disciplina è ammessa la sostituzione della copertura con utilizzazione di tecnologie moderne, potrà essere comunque proposto nel progetto, compatibilmente con la composizione della facciata, un nuovo cornicione; le gronde dovranno essere a sezione tonda e realizzate in rame o lamiera zincata verniciata.

- E prescritta la conservazione delle murature in pietra a faccia vista (ove queste siano originarie e documentabili), mentre potrà essere ammesso il rivestimento delle murature non in pietra con intonaco a base di calce; la soluzione “a mattoni a faccia vista” potrà essere ammessa solo quando si tratti di edifici sorti con queste finiture, mentre vanno eliminati i rivestimenti aggiunti in epoche successive quando risultino in contrasto con il carattere ambientale dei luoghi; le tinteggiature dovranno essere a base di malta o calce, con opportuno fissaggio; sono vietati rivestimenti con malta di cemento (salvo gli zoccoli degli edifici) e l'uso di tinte e materiali sintetici lavabili; il colore da usarsi dovrà essere riferito alla valutazione globale di un tratto della strada, nel quale è inserita l'unità edilizia oggetto d'intervento, che sia sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente; esso dovrà essere comunque concordato con gli uffici competenti anche sulla base di campioni di tinta in loco.

- Il restauro di elementi o parti di elementi architettonici in pietra come lesene, capitelli, bancali, mensole, cornici, ecc., deve effettuarsi con le più aggiornate tecnologie di pulizia, consolidamento e indurimento della pietra; solo in caso di irrecuperabilità di detti elementi si potrà procedere a sostituzioni parziali o totali con pietra e lavorazione dello stesso tipo; in tali casi gli elementi antichi di particolare pregio, pur potendo essere rimossi, dovranno essere conservati.

Dovranno essere recuperate e restaurate le decorazioni dipinte sulle facciate, in particolare quelle tipiche dell'edilizia novecentesca o “liberty”.

- I fregi, le parti in ferro ed anche le decorazioni tipiche dell'edilizia novecentesca o “liberty” vanno conservati e ripristinati con materiali analoghi a quelli originari.

- Le finestre ed i portoni devono essere mantenuti nelle loro dimensioni, posizione e caratteristiche, salvo i casi in cui l'analisi storico - critica dell'unità non evidenzi la necessità di ripristinare una diversa partitura dei prospetti in quanto quella esistente è contrastante con i caratteri tipologici dell'unità stessa o non risponde alle esigenze funzionali dello schema distributivo di progetto; gli infissi esistenti dovranno essere restaurati, ripristinati o sostituiti con altri, anche utilizzando tecniche moderne, ma nel rispetto dei materiali tradizionali (legno verniciato o naturale, con esclusione delle essenze esotiche) e dei rapporti dimensionali tipici nonché dei ritmi compositivi propri del tipo edilizio interessato; è vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato o simili; l'oscuramento esterno, se realizzato a persiane, dovrà essere del tipo all'italiana; non è ammesso l'uso di serrande ed avvolgibili.

- Le parti in ferro che vengono sostituite dovranno essere realizzate con ferri pieni (tondi, quadri o piatti) evitando il ricorso alla saldatura per quanto possibile. Le parti in ferro recuperate dovranno garantire una soluzione omogenea per l'intera fronte, ed essere dimensionate compatibilmente con le aperture.

### **3) PARTI ESTERNE ED ELEMENTI DI DISTRIBUZIONE DELLA TIPOLOGIA:**

- Il rivestimento delle superfici di calpestio delle scale dovrà essere conservato o ripristinato con i materiali in uso nella tradizione locale (arenaria e pietre da taglio non lucidate, cotto, graniglia di cemento).

- La pavimentazione originaria dei cortili e degli androni aperti dovrà essere conservata o ripristinata; quando non è riconoscibile il disegno originario, la nuova pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali in uso nella tradizione locale come la pietra, l'acciottolato, il cotto, i sampietrini, il battuto di cemento riquadrato; nelle aree destinate a verde dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono; dovranno essere conservati e valorizzati negli interventi diretti gli elementi decorativi, gli arredi esterni, i muri di recinzione e tutti gli altri elementi che caratterizzano le parti esterne degli

edifici.

#### **4) IMPIANTI E USO DI NUOVE TECNOLOGIE:**

- È ammesso l'inserimento di blocchi realizzati con sistemi tradizionali o prefabbricati per i servizi igienici e le cucine, anche con utilizzazione di sistemi di ventilazione forzata (solo per i servizi igienici); l'inserimento di ascensori o montacarichi è condizionato al rispetto dell'impianto tipologico e degli schemi di riutilizzo e non deve comunque interessare ambienti caratterizzati da elementi di valore artistico e architettonico. Nei collegamenti fra corpo principale e secondario da ripristinare e quando è necessario sostituire parti di recente costruzione, è ammesso l'uso di tecnologie moderne, con preferenza per le strutture leggere (ferro e legno); ciò vale anche per il rifacimento o la realizzazione ex - novo di scale e soppalchi.

- Per la realizzazione di negozi, uffici, banche e spazi commerciali in genere, con particolare riferimento alle vetrine e agli ingressi, dovrà essere data preferenza a materiali tradizionali, quali il ferro ed il legno, ma sono ammesse anche le leghe pesanti e le combinazioni ferro - legno; le chiusure esterne dovranno essere preferibilmente in legno oppure vetro di sicurezza e leghe pesanti verniciate; sono in ogni caso esclusi i serramenti anodizzati, le tapparelle o avvolgibili, le saracinesche, mentre nelle unità edilizie di impianto novecentesco possono essere consentiti cancelletti in ferro di disegno congruente con i caratteri stilistici delle costruzioni. Anche le insegne dovranno essere adeguate al carattere ambientale della zona storica e preferibilmente armoniche rispetto ai caratteri stilistici delle costruzioni interessate.

#### **Art. 47 Elementi costruttivi e materiali da adottare in ogni categoria di intervento.**

Le prescrizioni seguenti interessano ogni intervento all'interno della zona storica.

##### **1) Negozi, uffici**

Per la realizzazione di negozi, uffici, banche e spazi commerciali in genere, con particolare riferimento alle vetrine e agli ingressi, dovrà essere data preferenza a materiali tradizionali, quali il ferro ed il legno, ma sono ammesse anche le leghe pesanti e le combinazioni ferro - legno; le chiusure esterne dovranno essere preferibilmente in legno oppure vetro di sicurezza e leghe pesanti verniciate; sono in ogni caso esclusi i serramenti anodizzati, le tapparelle o avvolgibili, le saracinesche, mentre nelle unità edilizie di impianto novecentesco possono essere consentiti cancelletti in ferro di disegno congruente con i caratteri stilistici delle costruzioni. Anche le insegne dovranno essere adeguate al carattere ambientale della zona storica e preferibilmente armoniche rispetto ai caratteri stilistici delle costruzioni interessate.<sup>33</sup>

##### **2) Portici**

I portici dovranno essere delimitati verso la strada da aperture ad archi e pilastri; gli archi dovranno essere a tutto sesto o a sesto leggermente ribassato e i pilastri dovranno avere sezione quadrata o leggermente rettangolare con lato minimo di cm. 50. I pilastri potranno presentare un modesto allargamento della sezione nella parte terminale di appoggio.

L'interesse tra i pilastri dovrà essere compreso tra i ml. 2,50 e i 3,50; l'altezza dell'intradosso della chiave dell'arco non potrà essere inferiore a ml. 3,00, né superiore a ml. 3,50. L'altezza del soffitto del portico non potrà essere inferiore a 3,20 né superiore a ml. 3,50. La realizzazione o la sistemazione di archi dovrà essere effettuata unicamente mediante mattoni intonacati.<sup>34</sup> In tutti gli interventi relativi ad unità edilizie che interessino portici pubblici o di uso pubblico, dovranno essere eliminate le pavimentazioni esistenti incongruenti con la tradizione e le tecniche costruttive locali (es. piastrelle in ceramica, battuti in cemento). Tali pavimentazioni dovranno essere realizzate preferibilmente in pietra

<sup>33</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

<sup>34</sup>) modifica adottata con delibera di C.C. n°3/99.



o in cotto (vedi via Nizzoli e via Panizzi lato sx).<sup>35</sup>

### 3) Balconi

I balconi, dove consentito, dovranno avere caratteristiche tali da accordarsi al carattere ed al tono del relativo fabbricato sia come soletta (con o senza mensole di sostegno) sia come parapetto (che dovrà essere in profilati metallici o in ferro battuto o di fusione) con motivi di un certo decoro ambientale per le ricostruzioni di vecchi edifici dell'antico nucleo oppure parapetti di caratteristiche diverse per i nuovi edifici delle zone periferiche.

### 4) Coperture e comignoli

Gli elementi costituenti il manto di copertura dei fabbricati dovranno essere in cotto secondo la forma denominata "coppi". Sono anche consentiti elementi di forma tale che, in opera, assumano un'aspetto molto simile ai "coppi", quali ad esempio le tegole portoghesi. I comignoli dei camini dovranno avere superficie a vista intonacato o di mattoni in cotto ed i loro particolari costruttivi dovranno essere allegati alle pratiche edilizie del relativo fabbricato.<sup>36</sup> Le antenne e le parabole radiotelevisive dovranno essere non più di una per unità edilizia.<sup>37</sup>

L'inserimento di impianti di climatizzazione dovrà avvenire in modo centralizzato, ricavando un locale unico per l'ubicazione delle unità esterne, collocato nel sottotetto e dotato di un'apertura minima indispensabile per il funzionamento dell'impianto; tale apertura dovrà essere complanare alla falda e dovrà essere realizzata in modo che le apparecchiature non possano essere visibili dall'esterno.<sup>38</sup>

### 5) Cornicioni, canali di gronda e pluviali

E' prescritta la conservazione o il ripristino dei cornicioni esistenti, nei casi in cui in base alla presente disciplina è ammessa la sostituzione della copertura con utilizzazione di tecnologie moderne, potrà essere comunque proposto nel progetto, compatibilmente con la composizione della facciata, un nuovo cornicione,<sup>39</sup> con sporgenza massima di 50 cm. I cornicioni potranno essere costituiti da travetti in legno o in c.a. prefabbricati *intonacati e tinteggiati*<sup>40</sup> (di profilo semplice) con tavelloni; potranno essere inoltre a piccola sporgenza con modanature o a superficie liscia, piana o inclinata. I canali di gronda dovranno essere in lamiera zincata verniciata, o rame, a sezione semicircolare o ad U, esterni parzialmente sporgenti o interni rispetto al filo esterno del cornicione. I pluviali dovranno essere in lamiera zincata verniciata o in rame a sezione circolare esterni o incassati nello spessore della muratura, (se incassati sono consentiti pluviali in materiale sintetico). La parte inferiore del pluviale potrà essere in ghisa.

### 6) Rivestimenti esterni

Le superfici esterne dei fabbricati (comprese quelle interne dei portici ed i relativi pilastri) dovranno essere intonacate con intonaco liscio di malta a base di calce o di cemento. Non sono consentiti rivestimenti con mattoncini in cotto o clinker, murature con mattoni in facciavista, intonaci spruzzati o tipoterranova, rivestimenti granigliati. La soluzione "a mattoni a faccia vista" potrà essere ammessa solo quando si tratti di edifici sorti con queste finiture, mentre vanno eliminati i rivestimenti aggiunti in epoche successive quando risultino in contrasto con il carattere ambientale dei luoghi; le

---

<sup>35</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

<sup>36</sup>) modifica adottata con delibera di C.C. n°3/99.

<sup>37</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

<sup>38</sup>) modifica adottata con delibera di C.C. n°24 del 12/06/2002.

<sup>39</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

<sup>40</sup>) modifica adottata con delibera di C.C. n°3/99.

tinteggiature dovranno essere a base di malta o calce, con opportuno fissaggio; sono vietati rivestimenti con malta di cemento (salvo gli zoccoli degli edifici) e l'uso di tinte e materiali sintetici lavabili.<sup>41</sup> Le zoccolature dovranno essere intonacate con superficie liscia, scabra o bugnata, in pietra naturale squadrata. I davanzali esterni<sup>42</sup> delle finestre dovranno essere in pietra naturale eventualmente martellinata con esclusione del granito,<sup>43</sup> in elementi prefabbricati rivestiti di polvere di marmo in forme e dimensioni poco appariscenti e in colori in accordo con il tono e la semplicità dell'edificio e dell'ambiente circostante.

## **7) Tinteggi**

I tinteggi delle superfici esterne dei fabbricati dovranno accordarsi alle tonalità cromatiche dell'ambiente e presentare quindi colori compresi nella gamma delle tinte tenui. Il colore da usarsi dovrà essere riferito alla valutazione globale di un tratto della strada, nel quale è inserita l'unità edilizia oggetto d'intervento, che sia sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente; esso dovrà essere comunque concordato con gli uffici competenti anche sulla base di campioni di tinta in loco.

La verniciatura dei serramenti esterni dovrà essere con colori in accordo con il tinteggio dell'edificio e con le tonalità dell'ambiente circostante.

## **8) Serramenti esterni ed inferriate**

a) I serramenti a vetri delle finestre dovranno essere in legno smaltato o verniciato a colore naturale. Non sono consentiti serramenti in alluminio anodizzato o simili.

b) I serramenti protettivi esterni dovranno essere costituiti da scuretti o persiane a ventola in legno smaltato o verniciato a colore naturale. Non sono consentite tapparelle avvolgibili o serrande metalliche.

c) Le porte esterne dovranno essere in legno verniciato a colore naturale o smaltato con colori scuri.

d) I portoni di accesso a cortili interni che si trovano in facciata, dovranno essere in legno verniciato a colore naturale o smaltato a colore scuri.

e) Le inferriate delle finestre al piano terra dovranno essere in ferro battuto o stampato e formare un motivo ornamentale in accordo con i disegni tradizionali, potranno essere interne o esterne, rispetto al filo esterno dei muri; se esterne, potranno sporgere per un massimo di cm. 5 rispetto al filo stesso. Sono consentiti soprapporte in ferro battuto o stampato.

## **9) Scavi di fondazione.**

Sono di norma vietati gli scavi tesi alla formazione di nuovi scantinati, fatta eccezione unicamente per gli immobili compresi in strumenti urbanistici preventivi corredati da relazione idrogeologica che ammetta la possibilità di costruire Piani interrati o seminterrati previa adozione degli opportuni accorgimenti tecnologici.

Nel caso in cui tuttavia debbano essere eseguiti scavi per la formazione di rampe, drenaggi, adeguamento delle altezze dei locali esistenti al piano terra vanno osservate tutte le precauzioni ed attenzioni necessarie alla salvaguardia di eventuali reperti archeologici e delle strutture edilizie originarie; a tal fine si richiamano le disposizioni della legislazione vigente in materia di tutela del patrimonio artistico e delle bellezze naturali.

Nel caso in cui si proceda per interventi di demolizione e ricostruzione (nel rispetto della presente disciplina) e si rendano necessari scavi di fondazione o di sottofondazione è sempre prescritta la presentazione, nei modi contemplati nel regolamento edilizio, di una relazione geotecnica e idrogeologica che valuti con prove in "situ" le interferenze degli scavi con le strutture edificate

---

<sup>41</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

<sup>42</sup>) modifica adottata con delibera di C.C. n°3/99 (eliminata la parola voltini)

<sup>43</sup>) modifica adottata con delibera di C.C. n°3/99.

circostanti ed indichi gli accorgimenti da adottare per evitare lesioni nei fabbricati circostanti.

#### **Art. 48 Elementi costruttivi e materiali non consentiti.**

Ad integrazione di quanto specificato agli articoli precedenti in merito agli interventi, ai sistemi costruttivi e ai materiali consentiti e oltre quanto già contenuto nelle norme del Regolamento Edilizio e nelle norme di igiene vigenti, si precisano una serie di caratteristiche ed elementi non consentiti.

- a) Vani abitabili o comunque normalmente fruibili privi di finestre o di luci tali da consentire una illuminazione o una aerazione naturale soddisfacente in relazione alle funzioni che in essi si svolgono.
- b) Camere da letto intercomunicanti e non disimpegnate da uno spazio di servizio.
- c) Coperture piane o a falde a due pendenze e tetti con falde a pendenza superiore al 40%.
- d) Balconi e terrazzini incassati, pensiline soprapporte. Si fa eccezione a tali prescrizioni per i fabbricati di nuova costruzione nelle zone periferiche interessate da interventi di ripristino edilizio e ristrutturazione urbanistica.<sup>45</sup>

#### **Art. 49 Classificazione degli spazi aperti e loro normativa.**

##### **1) Spazi privati pavimentati:**

Sono i cortili e i cavedi che fanno parte integrante dell'organismo edilizio e per i quali è prevista la conservazione ed il recupero di eventuali parti occupate da superfetazioni. E' prescritto il mantenimento della pavimentazione originaria o il ripristino nei materiali della tradizione quale ciottolato, porfido, pietra da spacco o cotto per gli interventi di restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo. Ne e' consigliato l'impiego per le nuove sistemazioni. E' vietato l'uso di pavimentazioni in grès o conglomerato bituminoso per gli edifici appartenenti a qualunque categoria.

##### **2) Spazi a verde privato quali orti e giardini:**

Sono gli spazi privati interni ai lotti degli edifici e non pavimentati. Sono vincolati a mantenere l'attuale destinazione con l'obbligo di recuperare gli spazi occupati da eventuali superfetazioni.

##### **3) Zone di verde pubblico:**

Possono essere sia aree attrezzate e destinate alla creazione di impianti per il gioco, il divertimento, il tempo libero o aree destinate a parco pubblico.

##### **4) Recinzioni:**

Le aree non edificate fronteggianti spazi pubblici, possono essere delimitate o recintate. Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente e non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione, non sono ammesse recinzioni in cemento stampato, ma dovranno essere realizzate preferibilmente con muretto intonacato, barriera metallica e/o siepe interna di arbusti sempreverdi. Le recinzioni interne devono essere di rete metallica con o senza muretto. Sono tollerate, sempre sui confini interni, recinzioni di muro pieno aventi altezza massima di m.1,80 misurata dalla quota del più basso dei terreni ad essa attigui.

#### **Art. 50 Elaborati da allegare alla richiesta edilizia negli interventi diretti.**

Per tutti i progetti di intervento edilizio diretto nella zona omogenea A si richiede la presentazione di due serie di elaborati una riguardante lo stato di fatto ed una riguardante il progetto. Tali elaborati consistono in:

##### A) Elaborati sullo stato di fatto

- 1) Pianta (in scala 1:100) con il rilievo quotato di tutti i piani compresi cantine e coperture, con indicazione della destinazione d'uso, delle superfici e delle altezze di tutti i vani; delle orditure

<sup>44</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

<sup>45</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

strutturali con indicazione dei relativi materiali; degli elementi di finitura.

2) Prospetti (in scala 1:100) dei fronti sia interni che esterni, quotati e con indicazione su materiali, colori ed elementi di finitura.

3) Sezioni longitudinali e trasversali (in scala 1:100) in numero tale da definire perfettamente l'edificio in ogni sua parte, quotate con riferimento al marciapiede stradale, con indicazione sui materiali strutturali e di finitura.

4) Rilievo dei dettagli costruttivi e architettonici salienti quali:

- scale
- porticati
- solai e volte
- vani di porte e finestre
- logge.

Si dovranno indicare le caratteristiche costruttive architettoniche e decorative con speciale riguardo al tipo di materiale impiegato.

5) Rilievo degli spazi aperti comprendente:

- rilievo degli elementi esterni principali quali cancellate, muri di cinta e arredi in genere;
- pianta quotata relativa alle pavimentazioni;
- pianta delle specie arboree presenti per le zone adibite a giardino privato.

Questi rilievi possono essere anche inclusi in quello generale purché risultino completi.

6) Documentazione fotografica:

comprendenti foto di insieme di tutti i fronti esterni e interni, dei singoli locali interni, degli spazi verdi, e dei principali elementi strutturali e architettonici.

7) Documentazioni catastali: planimetria catastale di tutti i piani.

8) Relazione illustrativa dello stato dell'edificio in relazione alla documentazione di cui ai punti precedenti.

B) Elaborati di progetto.

Il progetto esecutivo deve essere corredato dai seguenti elaborati:

1) Planimetria in scala 1:100 perfettamente quotate con indicazioni delle destinazioni d'uso previste per i singoli vani, dei materiali impiegati, della sistemazione degli spazi aperti.

2) Prospetti e sezioni perfettamente quotati in scala 1:100 con indicazione precisa delle opere di consolidamento dei materiali impiegati, dei colori e di tutti gli elementi di finitura.

3) Piante e sezioni in scala 1:100 in cui vengano messi in evidenza e correlati stato di fatto e di progetto.

4) Particolari esecutivi delle parti interessate all'intervento con il riferimento alle operazioni di consolidamento, ripristino e sostituzione strutturale.

5) Dati metrici relativi al progetto, sufficienti per una verifica degli indici urbanistici.

6) Relazione illustrativa, contenente la descrizione dei motivi delle scelte operate, e di tutte le opere che si intendono eseguire per realizzare il progetto. Rimane facoltà del Comune richiedere elaborati integrativi di quelli sopra elencati ai sensi dell'art.27 L.R. 7.12.1978 n.47, interrompendo i termini previsti dalle vigenti leggi urbanistiche per la determinazione del Responsabile del Settore.

### **Art. 51 Documentazione per gli interventi di manutenzione straordinaria.**

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria relativamente ad immobili non vincolati ai sensi della legge n.1089/39 e n.1497/39 e non, soggetti dalla presente Disciplina Particolareggiata ad intervento di restauro scientifico, il permesso è sostituita da una autorizzazione del Responsabile del Settore ad eseguire il lavori ai sensi dell'art.18 della legge 5/8/78 n.457. La richiesta di autorizzazione dovrà contenere gli elaborati elencati nei precedenti articoli per la parte necessaria ad illustrare il tipo e le modalità di intervento corredati da una documentazione fotografica e catastale.

## **Art. 52 Elaborati richiesti per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.**

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica preliminarmente alla richiesta di permesso di costruire dovrà essere ottenuta autorizzazione all'elaborazione del progetto definitivo previa presentazione di progetto preliminare costituito dai seguenti elaborati:

- A) Planimetria, prospetti e schede riguardanti l'intervento della presente Disciplina Particolareggiata.
- B) Rilievo dello stato di fatto del comparto di intervento degli spazi liberi e degli edifici, anche mediante l'assemblaggio delle planimetrie catastali in scala 1:200.
- C) Progetto di massima dell'intervento con indicazione delle caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi dei metodi costruttivi e dei materiali previsti, delle destinazioni d'uso, in scala 1:200.
- D) Individuazione delle unità minime di intervento.
- E) Relazione generale contenente l'analisi storico tipologica del comparto soggetto a intervento urbanistico preventivo, i criteri e le metodologie di intervento.

## **Art. 53 Prescrizioni e norme transitorie.**

1) Reperti architettonici e archeologici.

Qualora nel corso dei lavori, venissero in luce manufatti di interesse storico, architettonico o archeologico, il proprietario ed il direttore dei lavori sono obbligati a darne immediata contestuale comunicazione alla Soprintendenza ed al Sindaco, provvedendo alla conservazione del ritrovamento. Tutto ciò ai sensi degli artt. 48, 49, 50 della legge 01/06/39 n.1089. Nell'eventualità di ritrovamenti di interesse storico, architettonico e archeologico, durante il corso dei lavori, la cui conservazione o valorizzazione possa essere messa in pregiudizio dall'intervento previsto, il Sindaco potrà emettere ordine di sospensione dei lavori e richiedere la presentazione di una variante al progetto approvato che tenga conto degli elementi emersi in corso d'opera. Analogamente il titolare della permesso di costruire, qualora si verificano le circostanze suindicate, potrà richiedere, sulla base di una nuova variante opportunamente documentata, la modifica del permesso rilasciata.

2) Crolli durante interventi di restauro.

Se nel caso di interventi ad edifici soggetti a restauro scientifico e a restauro e risanamento conservativo tipo A e B, si verifica il crollo di una parte dell'immobile, essa dovrà essere ripristinata, facendo uso delle tecnologie e dei materiali originali, nel rispetto delle previsioni del Piano. Tale crollo dovrà essere comunicato all'Ufficio Tecnico Comunale entro e non oltre 24 ore dal verificarsi dell'evento.<sup>46</sup> Tale comunicazione dovrà essere inoltrata anche in caso di intervento di ristrutturazione e manutenzione straordinaria.<sup>47</sup>

3) Verifica in corso d'opera

La permesso di costruire per interventi di categoria restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo tipo A, viene rilasciata con riserva di verifica in corso d'opera. Qualora, nel corso dei lavori, emergano elementi di carattere storico architettonico prima sconosciuti e la cui conservazione sia messa in pericolo dal tipo di intervento, il Sindaco potrà ordinare la sospensione dei lavori e richiedere la presentazione di un nuovo progetto con gli elementi emersi in corso d'opera.

4) Pubblico decoro

Il Sindaco potrà imporre ai proprietari di quegli immobili che non presentino le condizioni di decoro dell'ambiente, la realizzazione delle opere di manutenzione necessarie.

5) Validità delle concessioni rilasciate

Le concessioni edilizie rilasciate anteriormente alla data di adozione della presente disciplina particolareggiata, anche se in contrasto con le previsioni in essa contenute, mantengono la loro validità, purché venga dato l'inizio ai lavori entro un anno dalla data del rilascio del permesso e vengano terminati entro i successivi 3 anni.

<sup>46</sup>) modifica adottata con delibera di C.C. n°3/99.

<sup>47</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

## 6) Disposizioni finali

Per quanto non contemplato nella presente normativa si rimanda alle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente. Le disposizioni del regolamento edilizio in contrasto con le presenti norme sono sostituite da queste ultime, le quali prevalgono su tutte le precedenti disposizioni urbanistiche e di assetto del territorio.

## **CAPO III - ZONE B**

### **Art. 54 Destinazioni consentite, modalità di intervento e classificazione delle zone B.**

Le zone B sono destinate prevalentemente alla residenza; sono consentite comunque le attività di cui all'art. 25 relative alle zone A.

Sono escluse le attività produttive e agricole.

E' sempre consentita la trasformazione della destinazione d'uso da rurale in residenziale senza variazione del volume esistente, attraverso interventi di ristrutturazione che, nel rispetto dei caratteri morfologici ed ambientali del contesto, col mantenimento degli elementi tipologici e architettonici caratterizzanti il fabbricato e attraverso l'impiego dei materiali tipici della tradizione locale, consentano un recupero funzionale del fabbricato.

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto su una superficie minima non inferiore a mq. 600 (o preesistente alla data di adozione delle presenti norme). Ove mancano opere di urbanizzazione a servizio della zona i privati sono tenuti alla presentazione di un progetto esecutivo di tali opere con l'impegno di eseguirle e con la specificazione dei tempi di attuazione.

L'esecuzione di tali opere e la cessione delle aree di pertinenza, è pregiudiziale per il rilascio delle concessioni edilizie relative ai singoli fabbricati.

Oltre agli interventi relativi a nuove costruzioni, nelle zone di tipo B sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamenti nel rispetto degli indici di zona.

Le zone B si distinguono in zone di completamento di tipo 1, di tipo 2 e di tipo 3 e zone a verde privato.

Considerate le tipologie della tradizione costruttiva del Comune, al fine di non introdurre elementi tipologici "atipici" ed incoerenti con la salvaguardia del quadro ambientale preesistente non è ammessa la costruzione di fabbricati con tipologia a schiera composti da più di due cellule unifamiliari singolarmente ed autonomamente servite dall'esterno. Dietro presentazione di progetto planovolumetrico dimostrante il corretto inserimento nella zona, potranno essere consentite case a schiera composte da tre unità abitative.

Per le stesse motivazioni non è ammessa la realizzazione di fabbricati condominiali con più di 8 unità abitative. In tali fabbricati è ammessa la realizzazione di unità abitative con SU non inferiore a mq. 45 per un massimo del 25%<sup>48</sup> della SU massima realizzabile sul lotto; queste ultime unità dovranno essere dotate dei seguenti servizi, considerati minimi essenziali: un posto macchina, ubicato al piano terreno del fabbricato e una cantina per alloggio con superficie non inferiore al 4% della superficie dell'alloggio stesso.<sup>49</sup>

Nelle nuove costruzioni e negli interventi sui fabbricati esistenti, le antenne e le parabole radiotelevisive dovranno essere preferibilmente non più di una per fabbricato.<sup>50</sup> e collocata nell'area cortiliva in zona defilata o eventualmente a tetto o su apposito palo.

L'inserimento o la realizzazione in nuove costruzioni di impianti di climatizzazione dovrà avvenire preferibilmente in modo centralizzato, ricavando un locale unico per l'ubicazione delle unità esterne, collocato nel sottotetto e dotato di un'apertura minima indispensabile per il funzionamento

<sup>48</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

<sup>49</sup>) modifica adottata con delibera di C.C. n°49/99

<sup>50</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

dell'impianto; tale apertura dovrà essere complanare alla falda e dovrà essere realizzata in modo che le apparecchiature non possano essere visibili dall'esterno.

La centrale di condizionamento potrà essere realizzata anche all'esterno dell'edificio in apposito fabbricato in sintonia con il corpo principale. Nel caso, per problemi tecnici, non fosse possibile ricavare un locale unico per gli impianti di climatizzazione, le unità esterne di dette apparecchiature potranno essere installate singolarmente purché adeguatamente mascherate dall'esterno attraverso opportune soluzioni architettoniche.

Nel caso di interventi sull'esistente, quando non sia possibile ubicare le unità esterne degli impianti di climatizzazione nel sottotetto o in appositi fabbricati indipendenti, queste potranno essere collocate sulle facciate degli edifici ma in modo che non possano essere visibili dalla pubblica via quindi adeguatamente mascherate dall'esterno attraverso opportune soluzioni architettoniche.

Non è ammessa la collocazione di antenne paraboliche e di unità esterne di condizionamento sui balconi dei fabbricati.<sup>51</sup>

**Per le attività commerciali insediate in loco alla data di adozione del PRG in zona residenziale di completamento, che per esigenze di adeguamento sia in termini di struttura che di dotazioni al servizio della clientela (ad es. parcheggi), debbano trasferirsi in altra area residenziale di completamento ritenuta più idonea, è consentito un ampliamento della superficie di vendita fino ad un massimo complessivo di 800 mq., inteso come Su, con una percentuale di superficie accessoriaria pari al 50% della Su stessa, nel rispetto delle dotazioni di standards, soprattutto parcheggi, prescritti dalla normativa vigente. Il progetto di ampliamento dovrà essere accompagnato da una analisi dei problemi legati alla viabilità, in relazione all'incremento del traffico che la nuova attività andrà a determinare. ”;**

Per tutti i progetti relativi ad interventi, previsti dalle presenti norme, di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione, di ampliamento superiore al 20%, e/o di ristrutturazione edilizia con ampliamenti superiori al 20% (espansione o/o completamento), date le caratteristiche delle acque di falda delle nostre zone, per quanto possibile, gli immobili dovranno essere allacciati alla rete del pubblico acquedotto procedendo a concertare con l'Ente gestore un piano di estendimento dello stesso. Allo stesso modo dovrà essere previsto l'allacciamento alla fognatura pubblica depurata e dovrà essere quindi acquisito in via preventiva il parere favorevole dell'ente gestore dell'impianto pubblico di depurazione e della rete fognaria, in merito alla capacità degli stessi ad allontanare e depurare gli scarichi derivanti dagli ampliamenti degli insediamenti esistenti e dalle nuove lottizzazioni; inoltre dovrà essere richiesto all'Ente di Bonifica territorialmente competente, il parere in merito alla capacità della rete scolante esistente di allontanare le acque meteoriche aggiuntive agli ampliamenti industriali, commerciali, residenziali e di servizio e, se necessario, prevedere idonei sistemi di compensazione idraulica (vasche di prima pioggia o casse di espansione) al fine di evitare problemi di allagamento o di tracimazione delle fognature in caso di precipitazioni di un certo rilievo. Solo nel caso di impossibilità tecnica di allaccio degli immobili alla rete di fognatura pubblica depurata, previo parere favorevole dell'ARPA, dovranno essere attuati sistemi di depurazione che consentano di ottenere il miglior risultato possibile in termini di qualità dei liquidi riversati nel ricettore finale.

Le eventuali cabine e/o linee elettriche di nuova costruzione, dovranno essere ubicate lontano dai fabbricati o dai luoghi comunque frequentati (aree verdi attrezzate), in modo da garantire valori di campo elettromagnetico inferiori o uguali a 0,2 microtesla.

Per l'area classificata residenziale di completamento tipo 3 in Sorbolo Levante (proprietà Musiari), l'ampliamento del fabbricato residenziale dovrà avvenire in direzione opposta all'industria esistente.

**Per l'area attualmente occupata dalla ditta Benelli, una volta attuato il suo trasferimento, non**

---

<sup>51</sup>) modifica adottata con delibera di C.C. n°24 del 12/06/2002.

**sarà consentito l'insediamento di alcuna attività artigianale pur se compatibile con la residenza.**

**Art. 55 Zone di completamento tipo 1 - 2 - 3.**

a) If = indice di fabbricabilità fondiario:

- Zone di tipo1 e 2 = 1,5<sup>52</sup> mc/mq
- Zone di tipo3 = 1,2 mc/mq

b) H = altezza massima:

- Zone di tipo1 = 9,50<sup>53</sup> ml
- Zone di tipo2 = 9,00<sup>54</sup> ml
- Zone di tipo3 = 9,00<sup>55</sup> ml

c) Q = rapporto massimo di copertura:

- Zone di tipo1 = 40%
- Zone di tipo2 = 35%
- Zone di tipo3 = 30%

d) VI = indice di visuale libera:

- Zone di tipo1 = 0,5
- Zone di tipo2 = 0,5
- Zone di tipo3 = 0,5

e) P = parcheggi pubblici:

- Per gli interventi residenziali la quota parte di parcheggio da cedersi gratuitamente al Comune e riferita alla volumetria edificabile è data da:

- Zone di tipo1 = 12<sup>56</sup> mq/100 mc
- Zone di tipo2 = 9<sup>57</sup> mq/100 mc
- Zone di tipo3 = 6<sup>58</sup> mq/100 mc

- Per interventi diversi dalla residenza le quote di parcheggio da cedersi al Comune sono specificate nei successivi articoli.<sup>59</sup>

- In caso di ampliamento, di sopraelevazione e/o di cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, i parcheggi di tipo P1 sono richiesti in rapporto all'aumento di Su e/o di carico urbanistico che il progetto determina.<sup>60</sup>

- Per le aree a parcheggio, se non individuate nelle tavole di Piano, l'Amministrazione Comunale può prevederne la monetizzazione quando ciò sia giustificato da ragioni urbanistiche o funzionali o quando sussista l'impossibilità oggettiva alla realizzazione.

- In fase di attuazione delle previsioni edificatorie introdotte con le varianti di P.R.G. adottate con

---

<sup>52</sup>) modifica adottata con delibera di C.C. n°49/99

<sup>53</sup>) modifica adottata con delibera di C.C. n°49/99

<sup>54</sup>) modifica adottata con delibera di C.C. n°49/99

<sup>55</sup>) modifica adottata con del CC n° del

<sup>56</sup>) modifica adottata con delibera di C.C. n°49/99

<sup>57</sup>) modifica adottata con delibera di C.C. n°49/99

<sup>58</sup>) modifica adottata con delibera di C.C. n°49/99

<sup>59</sup>) modifica adottata con delibera di C.C. n°49/99

<sup>60</sup>) modifica adottata con delibera di C.C. n°49/99



delibera di C.C. n°27/97 e successive, dovrà essere effettuata una puntuale verifica degli standards urbanistici della zona.

In caso di intervento sia di ampliamento che di demolizione e ricostruzione, il numero delle unità immobiliari residenziali complessive (esistenti più progetto) non dovrà superare le tre unità, fatta eccezione unicamente per le situazioni in cui il numero di tali unità sia già superiore nello stato di fatto, alla data di adozione del P.R.G. risultante dal certificato storico catastale, nel qual caso si potrà mantenere il numero degli alloggi esistenti senza usufruire dell'aumento della Su citato. In ogni caso le unità immobiliari residenziali esistenti e di progetto non potranno avere Su inferiore a mq. 80.

Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- sia garantito il rispetto del criterio della visuale libera e la distanza minima assoluta di 10 metri tra pareti finestrate illuminanti locali di categoria A;
- sia assicurata un'adeguata dotazione di servizi alla residenza con un minimo di due posti macchina, ubicati al piano terreno del fabbricato e di una cantina per alloggio con un massimo di 100 mq alloggio complessivi, fatte salve le situazioni di fatto che presentano già dotazioni superiori; in sede di intervento è fatto obbligo di demolire le superfetazioni precarie eventualmente esistenti;
- sia allegato all'istanza di concessione o autorizzazione uno specifico progetto riferito a tutta l'area di pertinenza con l'indicazione delle essenze esistenti e di quelle da porre a dimora, che dovranno essere scelte fra le specie autoctone, delle soluzioni di pavimentazione e di arredo, fermo restando che almeno il 50% della superficie del lotto, quando possibile, deve essere sistemata a verde alberato;
- sia dimostrata l'esistenza o garantita la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria;
- siano osservati gli eventuali limiti di arretramento dell'edificazione riportati con linea tratteggiata sulle tavole del P.R.G. per le parti in ampliamento;
- sia garantita comunque una distanza minima di mt. 5 dell'edificazione dai confini di proprietà e di zona fatte salve unicamente le parti della costruzione già esistenti a distanze inferiori e non venga in ogni caso ridotta la distanza dalla strada quando questa sia già inferiore ai minimi prescritti dal Nuovo Codice della Strada e dai suoi regolamenti di attuazione.<sup>61</sup>

### **Art. 56 Zone a verde privato**

Le zone a verde privato sono destinate ad essere sistemate ad orti o giardini conservando o potenziando l'alberatura esistente.

Gli eventuali edifici residenziali esistenti in tali zone possono essere ampliati "una tantum" nella misura massima pari al 20% della superficie utile esistente fino ad un massimo di mq. 50. **L'aumento di Su previsto potrà essere utilizzato anche in termini di volumetria, fino a un massimo di mc. 150, anche se l'ampliamento non comporterà aumento di Su.**<sup>62</sup>

Tale ampliamento non è consentito nel caso in cui gli edifici siano soggetti a restauro e risanamento conservativo.

**Nel caso di realizzazione di locali destinati ad autorimesse o locali accessori, qualora le caratteristiche tipologiche del fabbricato principale non consentano la loro realizzazione come ampliamento dello stesso, è ammessa la loro edificazione in un corpo indipendente, nel rispetto dei limiti sopra indicati e purché non siano alterate le caratteristiche tipologiche dell'intero complesso.**

E' consentito il recupero della destinazione residenziale di fabbricati a diverso uso senza aumento di volume, attraverso un intervento di ristrutturazione, è inoltre possibile localizzare anche piccoli allevamenti di animali d'affezione e realizzare i recinti eventualmente necessari, ad esempio per i cavalli ad uso sportivo-ricreativo nel rispetto dei seguenti criteri normativi:

- superficie minima lotto mq. 3.000

<sup>61</sup>) modifica adottata con delibera di C.C. n°49/99

<sup>62</sup>) Modifica approvata con del. G.P. n°201 del 27/06/2006

- superficie ricoveri 0,30 mq/mq di sup. fondiaria
- superficie max coperta per altre strutture di servizio 30% rispetto alla sup. fondiaria, a condizione che le strutture siano realizzate con profilati leggeri in metallo e legno, siano completamente aperte su tutti i lati e non abbiano altezza in gronda superiore a ml. 3,00
- distanza min dai confini ml. 10
- distanza min dai fabbricati dei ricoveri ml. 20

Dovranno comunque essere eliminate tutte le costruzioni precarie e le superfetazioni esistenti sul lotto.<sup>63</sup>

Per i fabbricati non soggetti a vincoli particolari, è consentita la demolizione e ricostruzione, fermo restando la possibilità di ampliamento consentito, all'interno del lotto di proprietà e nel rispetto delle distanze dai confini e dalle strade previste per le zone residenziali.

In caso di intervento sia di ampliamento che di demolizione e ricostruzione, il numero delle unità immobiliari residenziali complessive (esistenti più progetto) non dovrà superare le tre unità, fatta eccezione unicamente per le situazioni in cui il numero di tali unità sia già superiore nello stato di fatto, alla data di adozione del P.R.G. risultante dal certificato storico catastale, nel qual caso si potrà mantenere il numero degli alloggi esistenti senza usufruire dell'aumento della Su citato. In ogni caso le unità immobiliari residenziali esistenti e di progetto non potranno avere Su inferiore a mq. 90.

Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- sia garantito il rispetto del criterio della visuale libera e la distanza minima assoluta di 10 metri tra pareti finestrate illuminanti locali di categoria A;
- sia assicurata un'adeguata dotazione di servizi alla residenza con un minimo di due posti macchina, ubicati al piano terreno del fabbricato e di una cantina per alloggio con un massimo di 100 mq alloggio complessivi, fatte salve le situazioni di fatto che presentano già dotazioni superiori; in sede di intervento è fatto obbligo di demolire le superfetazioni precarie eventualmente esistenti;
- sia allegato all'istanza di concessione o autorizzazione uno specifico progetto riferito a tutta l'area di pertinenza con l'indicazione delle essenze esistenti e di quelle da porre a dimora, che dovranno essere scelte fra le specie autoctone, delle soluzioni di pavimentazione e di arredo, fermo restando che almeno il 50% della superficie del lotto, quando possibile, deve essere sistemata a verde alberato;
- sia dimostrata l'esistenza o garantita la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria;
- siano osservati gli eventuali limiti di arretramento dell'edificazione riportati con linea tratteggiata sulle tavole del P.R.G. per le parti in ampliamento;
- sia garantita comunque una distanza minima di mt. 5 dell'edificazione dai confini di proprietà e di zona fatte salve unicamente le parti della costruzione già esistenti a distanze inferiori e non venga in ogni caso ridotta la distanza dalla strada quando questa sia già inferiore ai minimi prescritti dal Nuovo Codice della Strada e dai suoi regolamenti di attuazione.<sup>64</sup>

In tali zone sono imposti il potenziamento e la valorizzazione dei parchi e dei giardini ed è richiesto il recupero e la riqualificazione ambientale delle aree libere, sulla base di un rilievo di dettaglio della situazione di fatto e di progetti di riqualificazione e ripiantumazione, con essenze autoctone, delle aree di proprietà del richiedente il permesso o l'autorizzazione ad intervenire, da valutare in sede di Commissione Edilizia.<sup>65</sup>

Nelle nuove costruzioni e negli interventi sui fabbricati esistenti, le antenne e le parabole radiotelevisive dovranno essere non più di una per unità edilizia<sup>66</sup> e collocata a tetto o su apposito palo nell'area cortiliva in zona defilata.

L'inserimento o la realizzazione in nuove costruzioni di impianti di climatizzazione dovrà avvenire in

<sup>63</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

<sup>64</sup>) variante adottata con delibera di C.C. n° 49 del 29/11/99.

<sup>65</sup>) modifica adottata con delibera di C.C. n°3/99.

<sup>66</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

modo centralizzato, ricavando un locale unico per l'ubicazione delle unità esterne collocato nel sottotetto e dotato di un'apertura minima indispensabile per il funzionamento dell'impianto; tale apertura dovrà essere complanare alla falda e dovrà essere realizzata in modo che le apparecchiature non possano essere visibili dall'esterno.

La centrale di condizionamento potrà essere realizzata anche all'esterno dell'edificio in apposito fabbricato in sintonia con il corpo principale.

Nel caso di interventi sull'esistente, quando non sia possibile ubicare le unità esterne degli impianti di climatizzazione nel sottotetto o in appositi fabbricati indipendenti, queste potranno essere collocate sulle facciate degli edifici ma in modo che non possano essere visibili dalla pubblica via.

Non è ammessa la collocazione di antenne paraboliche e di unità esterne di condizionamento sui balconi dei fabbricati.<sup>67</sup>

## **CAPO IV - ZONE C**

### **Art. 57 Destinazioni consentite modalità di intervento e classificazione delle zone C.**

Le zone C sono destinate prevalentemente alla residenza, sono comunque consentite le attività di cui all'art. 25 relativo alle zone A.

In tali zone il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo.

Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale non proceda all'attuazione di tali zone attraverso Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o attraverso Piano per l'edilizia economica e popolare, i privati aventi titolo potranno procedere all'attuazione delle stesse attraverso Piano Particolareggiato di iniziativa privata, tenendo presenti le indicazioni comprese nelle tavole di Piano per quanto concerne la viabilità e la dislocazione delle aree a destinazione pubblica.

La zona sita in Sorbolo Levante, delimitata nelle tavole di Piano da apposito contorno e contrassegnata con le lettere I.U., unitamente alle limitrofe zone per attrezzature sportive e Zona tecnico-distributiva, sarà soggetta a Piano Particolareggiato unitario al fine di garantire un razionale coordinamento degli interventi delle diverse destinazioni d'uso previste.<sup>68</sup>

Di norma la superficie di intervento corrisponde all'intero comparto classificato in Piano come zona di espansione; sono comunque consentiti interventi promossi da privati che rappresentino almeno il 60% della proprietà del comparto; in questo caso gli interventi potranno essere eseguiti<sup>69</sup> su superfici parziali a condizione che gli stessi si configurino come stralci funzionali e si presentino compatibili e congruenti con l'organizzazione generale del comparto secondo le indicazioni già contenute nelle tavole di piano oltre che in riferimento agli allacciamenti alle reti esistenti.

Le zone C si distinguono in zone di espansione di tipo 1, 2 e di tipo 3.

Considerate le tipologie della tradizione costruttiva del Comune, al fine di non introdurre elementi tipologici "atipici" ed incoerenti con la salvaguardia del quadro ambientale preesistente non è ammessa la costruzione di fabbricati con tipologia a schiera composti da più di due cellule unifamiliari singolarmente e autonomamente servite dall'esterno. Dietro presentazione di progetto planovolumetrico dimostrante il corretto inserimento nella zona, potranno essere consentite case a schiera composte da tre unità abitative.

Per le stesse motivazioni non è ammessa la realizzazione di fabbricati condominiali con più di 8 unità abitative. In tali fabbricati è ammessa la realizzazione di unità abitative con SU non inferiore a mq. 45 per un massimo del 25% della SU massima realizzabile sul lotto; queste ultime unità dovranno essere dotate dei seguenti servizi, considerati minimi essenziali: un posto macchina, ubicato al piano terreno

---

<sup>67</sup>) modifica adottata con delibera di C.C. n°24 del 12/06/2002.

<sup>68</sup>) modifica approvata con delibera di C.C. n°31 del 31/05/1995

<sup>69</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

del fabbricato e una cantina per alloggio con superficie non inferiore al 4% della superficie dell'alloggio stesso.

Nelle nuove costruzioni, le antenne e le parabole radiotelevisive dovranno essere non più di una per fabbricato.<sup>70</sup> e collocata a tetto o su apposito palo nell'area cortiliva in zona defilata.

L'inserimento o la realizzazione in nuove costruzioni di impianti di climatizzazione dovrà avvenire in modo centralizzato, ricavando un locale unico per l'ubicazione delle unità esterne collocato nel sottotetto e dotato di un'apertura minima indispensabile per il funzionamento dell'impianto; tale apertura dovrà essere complanare alla falda e dovrà essere realizzata in modo che le apparecchiature non possano essere visibili dall'esterno.

La centrale di condizionamento potrà essere realizzata anche all'esterno dell'edificio in apposito fabbricato in sintonia con il corpo principale.

Non è ammessa la collocazione di antenne paraboliche e di unità esterne di condizionamento sui balconi dei fabbricati.<sup>71</sup>

I Piani Particolareggiati attuativi dovranno essere corredati da uno studio che accerti la compatibilità ambientale (in particolare per quanto riguarda gli scarichi idrici ed i maggiori carichi idraulici sulla rete scolante derivanti dall'insediamento) e dovranno subordinare l'insediamento delle attività produttive a valutazione di impatto acustico. I progetti relativi ad interventi, previsti dalle presenti norme, di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione, di ampliamento superiore al 20%, e/o di ristrutturazione edilizia con ampliamenti superiori al 20%, dovranno essere corredati da relazione geologico-tecnica e parere di fattibilità specifica ai sensi del D.M. 11/03/1988 ed alla circolare della R.E.R. n°1288/1983.<sup>72</sup>

Nella zona d'espansione di Sobolo Levante in via Bacchi è ammessa la realizzazione di fabbricati mono e bifamiliari, aggregati a schiera e condomini con non più di n°4 unità abitative.<sup>73</sup>

**Tale comma si applicherà anche all'espansione di tale piano particolareggiato, nonché a quello adiacente e a quello ubicato in Lentigione via Chiesa, inclusa la possibilità di realizzare palazzine con un numero max di 6 alloggi unicamente nei lotti centrali delle lottizzazioni, mantenendo uguale il numero degli abitanti insediabili.**

**Per tutti i progetti relativi ad interventi, previsti dalle presenti norme, di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione, di ampliamento superiore al 20%, e/o di ristrutturazione edilizia con ampliamenti superiori al 20% (espansione o/o completamento), date le caratteristiche delle acque di falda delle nostre zone, per quanto possibile, gli immobili dovranno essere allacciati alla rete del pubblico acquedotto procedendo a concertare con l'Ente gestore un piano di estendimento dello stesso. Allo stesso modo dovrà essere previsto l'allacciamento alla fognatura pubblica depurata e dovrà essere quindi acquisito in via preventiva il parere favorevole dell'ente gestore dell'impianto pubblico di depurazione e della rete fognaria, in merito alla capacità degli stessi ad allontanare e depurare gli scarichi derivanti dagli ampliamenti degli insediamenti esistenti e dalle nuove lottizzazioni; inoltre dovrà essere richiesto all'Ente di Bonifica territorialmente competente, il parere in merito alla capacità della rete scolante esistente di allontanare le acque meteoriche aggiuntive agli ampliamenti industriali, commerciali, residenziali e di servizio e, se necessario, prevedere idonei sistemi di compensazione idraulica (vasche di prima pioggia o casse di espansione) al fine di evitare problemi di allagamento o di tracimazione delle fognature in caso di precipitazioni di un certo rilievo. Solo nel caso di impossibilità tecnica di allaccio degli immobili alla rete di fognatura pubblica depurata, previo parere favorevole dell'ARPA, dovranno essere attuati sistemi di depurazione che consentano di ottenere il miglior risultato possibile in termini di qualità dei**

---

<sup>70</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

<sup>71</sup>) modifica approvata con delibera di C.C. n°24 del 12/06/2002

<sup>72</sup>) modifica introdotta a seguito di controdeduzioni alla variante adottata con delibera di C.C. n°3/99.

<sup>73</sup>) modifica approvata con delibera di C.C. n°24 del 12/06/2002

**liquidi riversati nel ricettore finale.**

**Le eventuali cabine e/o linee elettriche di nuova costruzione, dovranno essere ubicate lontano dai fabbricati o dai luoghi comunque frequentati (aree verdi attrezzate), in modo da garantire valori di campo elettromagnetico inferiori o uguali a 0,2 microtesla.**

**Art. 58 Zone di espansione di tipo 1 - 2 - 3**

a) It = indice di fabbricabilità territoriale

- zone tipo 1<sup>74</sup> = **12.000**<sup>75</sup> mc/ha

- zone tipo 2 = 12.000 mc/ha<sup>76</sup>

- zone tipo 3 = 10.000 mc/ha<sup>77</sup>

b) H = altezza massima

- zone tipo 1 = **9,00** ml

- zone tipo 2 = **9,00**<sup>79</sup> ml

- zone tipo 3 = **9,00** ml

c) Q = rapporto massimo di copertura

- zone tipo 1 = 35%

- zone tipo 2 = 30%

- zone tipo 3 = 35%

d) VI = visuale libera

- zone tipo 1 = 0,5

- zone tipo 2 = 0,5

- zone tipo 3 = 0,5

e) P2<sup>80</sup> = parcheggi pubblici

Per gli interventi residenziali la quota di parcheggio da cedere gratuitamente al Comune e riferita alla volumetria edificabile è data da:

- zone tipo 1 = 3 mq/100 mc

- zone tipo 2 = 3 mq/100mc

- zone tipo 3 = 3 mq/100mc

Per gli interventi diversi dalla residenza le quote di parcheggio da cedere al Comune sono specificate nei successivi articoli.<sup>81</sup>

f) S1 = Aree di verde primario attrezzato

(riferite alla volumetria edificabile)

- zone tipo 1 = 12 mq/100mc

- zone tipo 2 = 12 mq/100mc

- zone tipo 3 = 12 mq/100mc

g) S2 = Aree di urbanizzazione secondaria

(riferite alla volumetria edificabile)

- zone tipo 1 = 10 mq/100mc

- zone tipo 2 = 10 mq/100mc

<sup>74</sup>) variante adottata con delibera di C.C. n° 49 del 29/11/99.

<sup>75</sup>) modifica approvata con del G.P. n°201 del 27/06/2006

<sup>76</sup>) variante adottata con delibera di C.C. n° 49 del 29/11/99.

<sup>77</sup>) modifica adottata con delibera di C.C. n°3/99.

<sup>78</sup>) modifica adottata con del CC n° del

<sup>79</sup>) variante adottata con delibera di C.C. n° 49 del 29/11/99.

<sup>80</sup>) variante adottata con delibera di C.C. n° 49 del 29/11/99.

<sup>81</sup>) variante adottata con delibera di C.C. n° 49 del 29/11/99.

- zone tipo 3 = 10 mq/100mc

Per la utilizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria vale quanto precisato all'art. 21 punti 1 e 4 delle presenti norme.

h) prescrizioni particolari

- **distanza dei fabbricati dalle strade ml. 7,50<sup>82</sup>, salvo diverse disposizioni del Codice della Strada in relazione alla classificazione delle stesse.**

(area individuata da apposita simbologia, zona di tipo 3 area UNIBON)

- fascia di rispetto stradale di ml. 10 su ogni via anche Comunale;
- fascia di ml. 20 di verde di urbanizzazione, verso lo stabilimento UNIBON;
- parcheggio pubblico al servizio della zona sportiva con adeguata viabilità di collegamento.

(Area ex Mazzoni s.r.l., Brescello - Strada Bassa per Boretto):<sup>83</sup>

- fascia di rispetto stradale di ml. 10 sulla strada Comunale;
- la costruzione degli edifici residenziali dovrà avvenire solo dopo la dismissione, ed eventuale bonifica, del deposito di prodotti petroliferi esistente;
- dovrà essere effettuata una puntuale verifica degli standard urbanistici della zona al fine del calcolo di quelli del comparto che comunque non dovrà essere inferiore alla quantità minima prevista per legge.

Per quanto riguarda i piani particolareggiati approvati alla data di adozione della variante del 29/11/99, potranno essere previste deroghe per quanto riguarda l'altezza dei fabbricati e la dimensione degli alloggi, previa presentazione di progetti di dettaglio relativi ad ogni singolo comparto.<sup>84</sup>

**(Per quanto riguarda i piani particolareggiati approvati alla data di adozione della variante del 29/12/2003, i parametri edilizi dovranno essere modificati secondo le nuove disposizioni adottate e contenute nei presenti articoli.<sup>85</sup> )<sup>86</sup>**

## **CAPO V - ZONE D**

### **Art. 59 Destinazione e classificazione delle zone D.**

Le zone D sono quelle a prevalente destinazione produttiva di tipo artigianale, industriale, commerciale e turistica.

Le zone D si distinguono in zone artigianali ed industriali di completamento, zone di completamento di industrie esistenti, zone artigianali e industriali di espansione, zone interessate da industrie da trasferirsi, zone tecnico-distributive, zone commerciali.

**Non è ammessa l'apertura di "call center" o attività similari.**

Per gli edifici residenziali esistenti all'interno di tali zone è consentito "una tantum" un ampliamento del 20% della Su esistente.

I Piani Particolareggiati attuativi dovranno essere corredati da uno studio che accerti la compatibilità ambientale (in particolare per quanto riguarda gli scarichi idrici ed i maggiori carichi idraulici sulla rete scolante derivanti dall'insediamento) e dovranno subordinare l'insediamento delle attività produttive a valutazione di impatto acustico. I progetti relativi ad interventi, previsti dalle presenti norme, di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione, di ampliamento superiore al 20%, e/o di ristrutturazione edilizia con ampliamenti superiori al 20%, dovranno essere corredati da relazione geologico-tecnica e parere di fattibilità specifica ai sensi del D.M. 11/03/1988 ed alla circolare della

<sup>82</sup>) modifica adottata con del CC n° del

<sup>83</sup>) modifica approvata con delibera di C.C. n° 15 del 16/04/1998

<sup>84</sup>) variante adottata con delibera di C.C. n° 49 del 29/11/99.

<sup>85</sup>) modifica approvata con del GP n°201 del 27/06/2006

<sup>86</sup>) Testo stralciato in sede di approvazione con delibera di G.P. n°201 del 27/06/2006

R.E.R. n°1288/1983.<sup>87</sup>

Nelle nuove zone industriali le aree verdi, di parcheggio e per la viabilità dovranno essere collocate il più possibile a confine delle zone limitrofe aventi altra classificazione, in particolare residenziale o a verde pubblico, per creare un filtro fra queste; per le stesse motivazioni gli impianti di depurazione andranno collocati il più lontano possibile da queste ultime zone.

Nelle aree industriali vicine a zone residenziali e a verde pubblico potranno essere ubicate solo attività a bassissimo impatto ambientale e a basso inquinamento atmosferico.<sup>88</sup>

Nelle nuove costruzioni e negli interventi sui fabbricati esistenti, le antenne e le parabole radiotelevisive dovranno essere preferibilmente non più di una per fabbricato.<sup>89</sup> e collocata nell'area cortiliva in zona defilata o eventualmente a tetto o su apposito palo.

L'inserimento o la realizzazione in nuove costruzioni di impianti di climatizzazione dovrà avvenire preferibilmente in modo centralizzato, ricavando un locale unico per l'ubicazione delle unità esterne, collocato nel sottotetto e dotato di un'apertura minima indispensabile per il funzionamento dell'impianto; tale apertura dovrà essere complanare alla falda e dovrà essere realizzata in modo che le apparecchiature non possano essere visibili dall'esterno.

La centrale di condizionamento potrà essere realizzata anche all'esterno dell'edificio in apposito fabbricato in sintonia con il corpo principale. Nel caso, per problemi tecnici, non fosse possibile ricavare un locale unico per gli impianti di climatizzazione, le unità esterne di dette apparecchiature potranno essere installate singolarmente purchè adeguatamente mascherate dall'esterno attraverso opportune soluzioni architettoniche.

Nel caso di interventi sull'esistente, quando non sia possibile ubicare le unità esterne degli impianti di climatizzazione nel sottotetto o in appositi fabbricati indipendenti, queste potranno essere collocate sulle facciate degli edifici ma in modo che non possano essere visibili dalla pubblica via quindi adeguatamente mascherate dall'esterno attraverso opportune soluzioni architettoniche.

Non è ammessa la collocazione di antenne paraboliche e di unità esterne di condizionamento sui balconi dei fabbricati.<sup>90</sup>

**Per tutti i progetti relativi ad interventi, previsti dalle presenti norme, di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione, di ampliamento superiore al 20%, e/o di ristrutturazione edilizia con ampliamenti superiori al 20% (espansione o/o completamento), date le caratteristiche delle acque di falda delle nostre zone, per quanto possibile, gli immobili dovranno essere allacciati alla rete del pubblico acquedotto procedendo a concertare con l'Ente gestore un piano di estendimento dello stesso. Allo stesso modo dovrà essere previsto l'allacciamento alla fognatura pubblica depurata e dovrà essere quindi acquisito in via preventiva il parere favorevole dell'ente gestore dell'impianto pubblico di depurazione e della rete fognaria, in merito alla capacità degli stessi ad allontanare e depurare gli scarichi derivanti dagli ampliamenti degli insediamenti esistenti e dalle nuove lottizzazioni; inoltre dovrà essere richiesto all'Ente di Bonifica territorialmente competente, il parere in merito alla capacità della rete scolante esistente di allontanare le acque meteoriche aggiuntive agli ampliamenti industriali, commerciali, residenziali e di servizio e, se necessario, prevedere idonei sistemi di compensazione idraulica (vasche di prima pioggia o casse di espansione) al fine di evitare problemi di allagamento o di tracimazione delle fognature in caso di precipitazioni di un certo rilievo. Solo nel caso di impossibilità tecnica di allaccio degli immobili alla rete di fognatura pubblica depurata, previo parere favorevole dell'ARPA, dovranno essere attuati sistemi di depurazione che consentano di ottenere il miglior risultato possibile in termini di qualità dei liquidi riversati nel ricettore finale.**

---

<sup>87</sup>) modifica introdotta a seguito di controdeduzioni alla variante adottata con delibera di C.C. n°3/99.

<sup>88</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

<sup>89</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

<sup>90</sup>) modifica adottata con delibera di C.C. n°37 del 24/07/2002 e approvata con delibera di C.C. n°

**Le eventuali cabine e/o linee elettriche di nuova costruzione, dovranno essere ubicate lontano dai fabbricati o dai luoghi comunque frequentati (aree verdi attrezzate), in modo da garantire valori di campo elettromagnetico inferiori o uguali a 0,2 microtesla.**

#### **Art. 60 Destinazione delle zone artigianali ed industriali.**

Le zone artigianali ed industriali sono destinate all'insediamento di edifici ed attrezzature dei settori manifatturiero, delle costruzioni e degli impianti. E' consentita inoltre l'installazione di laboratori di analisi e di ricerca, magazzini, depositi, silos, rimesse, uffici e mostre connesse all'attività di produzione, servizi ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti nella misura di uno o due alloggi per ogni unità produttiva e con Su complessiva non superiore a mq. 200.

**I permessi di costruire che comunque prevedano la realizzazione di quote residenziali nelle zone industriali e artigianali, saranno in ogni caso assoggettati ad atto unilaterale d'obbligo per quanto attiene il vincolo pertinenziale dell'alloggio (degli alloggi) all'attività produttiva.**

**La quota di Su residenziale va detratta dalla Su complessivamente realizzabile su ogni lotto e non può in ogni caso essere superiore al 25% di quella adibita alla effettiva attività produttiva.**

**E' ammessa la realizzazione di esercizi commerciali di vicinato e medio piccole strutture di vendita (fino a 200 mq. di superficie di vendita) non alimentari fino ad un massimo del 10% della Su del lotto.**

Sono vietati gli insediamenti di attività nocive di qualsiasi genere e natura.

**L'insediamento, l'ampliamento e/o la ristrutturazione di attività classificate insalubri, idroesigenti e comunque potenzialmente pericolose, é ammesso unicamente, dietro presentazione di uno studio di impatto ambientale, anche in relazione alla situazione urbanistica ed alla densità abitativa del contesto, e previa valutazione favorevole dei Servizi di Prevenzione dell'A.U.S.L. e dell'A.R.P.A. del Distretto, purché i soggetti richiedenti il Permesso di Costruire provvedano a stipulare una Convenzione con l'Amministrazione Comunale ai sensi dell'Art 28 ultimo comma L.R. 47/78 e s.m., con la quale si impegnano all'adozione delle migliori tecnologie disponibili e al pieno rispetto delle prescrizioni impartite e dei limiti assegnati.**

**La Giunta Comunale, su indicazione dei Servizi sopraccitati e di eventuali altri uffici competenti per la specificità degli interessi coinvolti, potrà negare l'insediamento, l'ampliamento e/o la ristrutturazione in tutti i casi in cui non siano sufficienti le cautele atte ad assicurare che non vi siano ricadute di carattere sanitario sulla collettività residente nelle vicinanze o che vi sia una evidente compromissione della componente ambientale e/o urbanistico-territoriale. Ai fini della valutazione di cui sopra, la Giunta Comunale potrà richiedere l'applicazione obbligatoria delle procedure di screening e/o VIA ai progetti proposti anche se non rientranti nella normativa vigente. Una volta accertato il venir meno delle condizioni imposte mediante la stipula della convenzione, di cui al comma precedente, in riferimento a quanto prescritto per la tutela dei caratteri igienico-sanitari, ambientali ed urbanistico-territoriali interessati dall'insediamento produttivo, il Responsabile del Servizio su indicazione del Sindaco disporrà la sospensione e, se del caso, la revoca delle concessioni d'uso e delle agibilità rilasciate nel rispetto delle presenti Norme.**

**La Giunta Comunale potrà altresì negare gli interventi, anche se riferiti ad attività esistenti, che non siano conformi agli indirizzi di risanamento dell'ambiente, di tutela dall'inquinamento, di protezione della salute, di controllo e coordinata programmazione delle attività produttive, discendenti da disposizioni contenute nei Piani Territoriali degli Enti Locali di livello superiore nonché nei Piani Comunali di Settore.**



**Vista l'ubicazione del territorio comunale di Brescello in una zona ad alta potenzialità sia turistico culturale che ambientale e paesaggistica ed essendo incluso quasi interamente all'interno di zone esondabili "A" e "B" del PAI, non è ammessa la realizzazione di centrali termoelettriche, turbogas e termoconvertitori.**

Per tutti i progetti relativi ad interventi, previsti dalle presenti norme, di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione, di ampliamento superiore al 20%, e/o di ristrutturazione edilizia con ampliamenti superiori al 20% (espansione o/o completamento) dovrà essere acquisito il parere favorevole dell'ente gestore dell'impianto pubblico di depurazione e della rete fognaria, in merito alla capacità degli stessi ad allontanare e depurare gli scarichi derivanti dagli ampliamenti degli insediamenti industriali esistenti; inoltre dovrà essere richiesto all'Ente di Bonifica territorialmente competente, il parere in merito alla capacità della rete scolante esistente di allontanare le acque meteoriche aggiuntive agli ampliamenti industriali e di servizio e, se necessario, prevedere idonei sistemi di compensazione idraulica (vasche di prima pioggia o casse di espansione) al fine di evitare problemi di allagamento o di tracimazione delle fognature in caso di precipitazioni di un certo rilievo.<sup>91</sup>

### **Art. 61 Zone artigianali ed industriali di completamento.**

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista all'art. 60 delle presenti norme.

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto su una superficie minima di intervento di mq. 1.000, applicando i seguenti indici:

- a)  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0,6 mq/mq
- b)  $V_l$  = indice di visuale libera = 0,5
- c)  $Q$  = rapporto massimo di copertura = 50%
- d) Distanza minima dal ciglio delle strade sulle quali si aprono gli accessi ai fabbricati = ml 8,00; distanza dai confini = ml 6,00.
- e)  $H_{max}$  = altezza massima = 13,50 ml., esclusi particolari volumi tecnici ovvero quella esistente se è già superiore; per dimostrate necessità derivanti dalla esigenza di installare particolari cicli tecnologici di lavorazione e/o stoccaggio dei materiali, l'organo comunale competente, su parere favorevole della C.E., potrà autorizzare edifici con altezze superiori fino ad un massimo di 15 ml..

Per le aziende insediate in loco alla data di adozione del PRG, che per esigenze produttive debbano installare impianti tecnologici comportanti la necessità di realizzare fabbricati ad altezza maggiore rispetto a quella di cui sopra, non è stabilita alcuna altezza massima degli edifici che sarà fissata in sede di rilascio del permesso di costruire a seconda delle esigenze prospettate e documentate.

E' comunque fatto obbligo di rispettare le distanze minime dai confini e l'indice di visuale libera fino ad un'altezza di ml. 20,00. Per i fabbricati che superino tale altezza è fatto obbligo di rispettare una distanza minima dai confini di proprietà di ml. 10,00, prescindendo dall'applicazione del criterio di visuale libera.<sup>92</sup>

- f)  $P_1$  = parcheggi di urbanizzazione primaria =  $12^{93}$  mq/100 mq di  $S_u$  per usi produttivi, artigianali-industriali e assimilabili.

In caso di ampliamento, di sopraelevazione e/o di cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, i parcheggi di tipo  $P_1$  sono richiesti in rapporto all'aumento di  $S_u$  e/o di carico urbanistico che il progetto determina.<sup>94</sup>

Per le aree di completamento di via Togliatti e via Blanco nella frazione di Sorbolo Levante, anche se l'idoneità all'edificabilità delle aree è stata verificata nel vigente P.R.G., per pressioni ammissibili

<sup>91</sup>) modifica introdotta a seguito di contrdeduzioni alla variante adottata con delibera di C.C. n°3/99.

<sup>92</sup>) modifica approvata con delibera di C.C. n°56 del 26/11/2003

<sup>93</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

<sup>94</sup>) variante adottata con delibera di C.C. n° 49 del 29/11/99.

massime pari a 0,80 Kg/cm<sup>95</sup>q, in relazione alla presenza di uno strato di terreno cedevole confinato tra m 1,50 e m 2,50 di profondità, si consiglia di prevedere il piano di posa delle strutture di fondazione a -0,60 m dall'attuale p.c.. In tal caso, previa indagini geognostiche finalizzate alla valutazione dei cedimenti assoluti e differenziali, potrebbero adottarsi valori di pressione ammissibile di 1,0 - 1,1 Kg/cm<sup>95</sup>q.

Per le aree di completamento della lottizzazione Zatti nella frazione di Lentigione, considerata la presenza di substrati di fondazione costituiti da litotipi ed alta plasticità, compressibili, si richiede in fase progettuale il riscontro dell'omogeneità litologica dei substrati medesimi (in corrispondenza dell'area di impronta dei fabbricati) e la valutazione dei cedimenti assoluti e differenziali. Pressione ammissibile 1 Kg/cm<sup>96</sup>q.

### **Art. 62 Zone di completamento di industrie esistenti**

La destinazione d'uso di tali zone è quella esistente alla data di adozione delle presenti norme o comunque quella di cui all'art. 60.

In tali zone valgono gli indici di cui all'art. 61. Le distanze dalle strade e dai confini valgono nel caso di ampliamenti e per eventuali parti demolite e ricostruite.

Per le aziende insediate in loco alla data di adozione del PRG, che per esigenze produttive debbano installare impianti tecnologici comportanti la necessità di realizzare fabbricati ad altezza maggiore rispetto a quella di cui all'art. 61, non è stabilita alcuna altezza massima degli edifici che sarà fissata in sede di rilascio del permesso di costruire a seconda delle esigenze prospettate e documentate.

E' comunque fatto obbligo di rispettare le distanze minime dai confini e l'indice di visuale libera fino ad un'altezza di ml. 20,00. Per i fabbricati che superino tale altezza è fatto obbligo di rispettare una distanza minima dai confini di proprietà di ml. 10,00, prescindendo dall'applicazione del criterio di visuale libera.<sup>97</sup>

(Per l'industria del capoluogo interessata da una Fornace di laterizi è consentito un aumento "una tantum" della Su esistente alla data di adozione del Piano pari al 30%; le superfici libere possono essere utilizzate ai fini dello stoccaggio dei materiali.)<sup>98</sup>

Per l'industria del capoluogo interessata da una Fornace di laterizi, le superfici libere possono essere utilizzate esclusivamente ai fini dello stoccaggio dei materiali.

Per le zone inserite in un contesto misto abitativo-artigianale l'ampliamento dei fabbricati dovrà essere teso ad una migliore organizzazione aziendale interna e/o ad una migliore organizzazione del magazzino piuttosto che ad un incremento esclusivamente produttivo.<sup>99</sup>

**Per la zona produttiva in Sorbolo Levante (ditta Otma) l'ampliamento dello stabilimento verso la zona a verde privato, data la sua vicinanza con la zona residenziale, dovrà essere destinata a servizi dell'azienda (magazzini, uffici) o comunque a fabbricati che ospitano lavorazioni ad impatto zero.**

**Per la zona produttiva di Brescello capoluogo (ditta Benelli Spongata) è ammessa la vendita all'interno dello spaccio aziendale di prodotti appartenenti alla stessa tipologia, anche se non prodotti direttamente dall'azienda stessa, purchè lo spazio di vendita complessivamente rispetti i parametri degli esercizi commerciali di vicinato.**

### **Art. 63 Zone artigianali e industriali di espansione.**

---

<sup>95</sup>) modifica introdotta a seguito di contrdeduzioni alla variante adottata con delibera di C.C. n°3/99.

<sup>96</sup>) modifica introdotta a seguito di contrdeduzioni alla variante adottata con delibera di C.C. n°3/99.

<sup>97</sup>) modifica approvata con delibera di C.C. n°56 del 26/11/2003

<sup>98</sup>) testo eliminato. Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

<sup>99</sup>) modifica introdotta a seguito di contrdeduzioni alla variante adottata con delibera di C.C. n°3/99.

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista all'art. 60 delle seguenti norme.

In tali zone il piano si attua per intervento urbanistico preventivo. Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale non proceda all'attuazione in tali zone attraverso Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o attraverso piano per le aree destinate agli insediamenti produttivi, i privati aventi titolo potranno procedere all'attuazione delle stesse attraverso Piano Particolareggiato di iniziativa privata, tenendo conto delle indicazioni comprese nelle tavole di Piano per quanto concerne la viabilità e l'eventuale dislocazione delle aree a destinazione pubblica.

Il piano particolareggiato si attua sulla superficie minima di intervento individuata con apposito contorno nelle tavole di piano o all'intero comparto classificato in Piano come zona di espansione, suddividendola in lotti di superficie non inferiore a mq. 1.000 e applicando i seguenti indici:

a)  $U_t$  = indice di utilizzazione territoriale = 5.500 mq/ha

b)  $V_l$  = indice di visuale libera = 0,5

c)  $Q$  = rapporto massimo di copertura = 60%

d) Distanza minima dal ciglio delle strade sulle quali si aprono gli accessi ai fabbricati = ml 10,00; distanza dai confini = ml 6,00.

e)  $P_2^{100}$  = parcheggi pubblici = 5 mq ogni 100 mq di superficie territoriale;

$P_1$  = parcheggi di urbanizzazione primaria = 5% della superficie del comparto;<sup>101</sup>

f)  $S_1$  = Aree di verde primario attrezzato = 5 mq ogni 100 mq di superficie territoriale;

g)  $S_2$  = Aree di urbanizzazione secondaria = 5 mq ogni 100 mq di superficie territoriale.

h)  $H$  = altezza massima 15 ml. esclusi volumi tecnici;<sup>102</sup>

Per la utilizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria vale quanto precisato all'art. 21 punti 1 e 4 delle presenti norme.

In ogni caso il Piano Particolareggiato attuativo dovrà essere corredato da uno studio che accerti la compatibilità ambientale (in particolare per quanto riguarda gli scarichi idrici ed i maggiori carichi idraulici sulla rete scolante derivanti dall'insediamento<sup>103</sup>) e dovrà subordinare l'insediamento delle attività produttive a valutazione di impatto acustico.

Le aree destinate a standard potranno essere reperite anche all'esterno del comparto di attuazione, purché in aree previste dal Piano dei Servizi, fermo restando l'obbligo di localizzare all'interno del comparto stesso gli standard relativi ai parcheggi pubblici.<sup>104</sup>

Per tutti i nuovi comparti edificatori si dovrà prevedere, per quanto possibile, un allacciamento alla rete del pubblico acquedotto, procedendo a concertare con l'Ente gestore un piano di estendimento dello stesso. Parimenti dovrà essere previsto e realizzato il massimo estendimento della rete fognaria pubblica depurata e soltanto nel caso di manifesta impossibilità tecnica, dovrà essere adottata la migliore tecnologia depurativa possibile previo parere favorevole dell'ARPA.<sup>105</sup>

Per l'area di espansione del capoluogo, di proprietà della ditta GA.BO. s.r.l. il Piano particolareggiato dovrà essere corredato da adeguate indagini geognostiche che portino ad una maggiore caratterizzazione dei terreni, i cui risultati, opportunamente integrati con i dati esistenti, concorreranno alla eventuale limitazione tipologica degli interventi. Ciò dovrà avvenire definendo linee generali di comportamento geotecnico dei terreni in relazione alle caratteristiche meccaniche degli stessi, alla capacità portante dei terreni di fondazione, alla presenza in superficie della falda freatica ed all'esistenza di litotipi non addensati. Dovrà essere incrementata la densità delle opere di drenaggio, tramite la realizzazione di opportuni ricettori sussidiari per lo scolo delle acque meteoriche, in

<sup>100</sup>) variante adottata con delibera di C.C. n° 49 del 29/11/99.

<sup>101</sup>) variante adottata con delibera di C.C. n° 49 del 29/11/99.

<sup>102</sup>) variante adottata con delibera di C.C. n° 49 del 29/11/99.

<sup>103</sup>) variante adottata con delibera di C.C. n° 49 del 29/11/99.

<sup>104</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

<sup>105</sup>) modifica introdotta a seguito di controdeduzioni alla variante adottata con delibera di C.C. n°3/99.

relazione al consistente aumento delle superfici impermeabilizzate. Essendo, infine, il grado di vulnerabilità dell'acquifero "medio-elevato", si dovrà valutare la fattibilità degli interventi in funzione di criteri di salvaguardia dello stesso, prevedendo l'adozione di misure e tecnologie per la prevenzione del rischio. In tale zona, vista la vicinanza sul lato Ovest di un fabbricato colonico abitato, dovrà essere prevista la zona a verde ed una parte dei parcheggi su tale lato al fine di realizzare una fascia di rispetto che tuteli il più possibile il fabbricato confinante.<sup>106</sup>

Per le aree di espansione attestate lungo la strada provinciale 20 nella frazione di Sorbolo Levante, l'analisi della capacità portante dei terreni ha evidenziato l'opportunità di dimensionare le strutture fondali in modo da trasmettere pressioni ammissibili non superiori a 0,80-1,00 Kg/cm<sup>2</sup> ad una profondità di 1,30-1,50 m dal p.c.. La scarsa permeabilità dei suoli, associata alla idrogeologia ed alla progressiva impermeabilizzazione a seguito degli interventi edificatori, determina locali difficoltà di scolo delle acque. Sarà indispensabile, quindi in sede di presentazione dei relativi Piani particolareggiati, strutturare i sistemi di drenaggio e fognario, al fine di evitare il rischio di allagamenti, dovuti alla rete scolante secondaria e a precipitazioni meteoriche intense.<sup>107</sup>

Per le aree di espansione nella frazione di Lentigione, di proprietà delle ditte Fantuzzi Reggiane s.p.a. e Olmark s.r.l., l'analisi della capacità portante dei terreni ha evidenziato l'opportunità di dimensionare le strutture fondali in modo da trasmettere pressioni ammissibili non superiori a 0,80-1,00 Kg/cm<sup>2</sup> ad una profondità di 1,30-1,50 m dal p.c., per quel che riguarda la ditta Olmark, mentre per la ditta Fantuzzi si possono ipotizzare fondazioni di tipo diretto superficiale dimensionate facendo assegnamento ad un carico massimo ammissibile di 1.0 Kg/cm<sup>2</sup>. La scarsa permeabilità dei suoli, associata alla idrogeologia ed alla progressiva impermeabilizzazione a seguito degli interventi edificatori, determina difficoltà di scolo delle acque. Il rischio di locali allagamenti, dovuti alla rete scolante secondaria ed a precipitazioni meteoriche intense, in sede di presentazione dei relativi Piani particolareggiati dovrà essere ridotto con la strutturazione di un adeguato sistema di scolo superficiale e fognario, in grado di assicurare l'allontanamento delle acque piovane, anche in occasione di eventi meteorici a carattere eccezionale.<sup>108</sup>

Per l'area d'espansione ubicata in via Finghè in Brescello capoluogo, le ditte lottizzanti dovranno provvedere a loro spese alla sistemazione della via Finghè stessa (compresa la bitumatura) dal tratto antistante il comparto, fino al confine comunale.<sup>109</sup> nonché al rispetto degli impegni sottoscritti in sede di osservazione alla variante adottata con delibera di C.C. n°37/2002<sup>110</sup>

#### **Art. 64 Zone interessate da industrie da trasferirsi.**

Sono le zone interessate da insediamenti produttivi che in conseguenza delle recenti espansioni dei centri abitati sono venute ad assumere una collocazione urbana non conforme al carattere prevalentemente residenziale del contesto circostante.

In tali zone è consentito sia un'utilizzazione dei fabbricati esistenti diversa dalla residenza ma compatibile con essa (produttive, esercizi commerciali di vicinato e medio piccole strutture di vendita (fino a 800 mq. di superficie di vendita) non alimentari<sup>111</sup>, per servizi), sia una destinazione residenziale sia una destinazione "mista" comprendente entrambe i tipi di utilizzazione.

E' peraltro obbligatoria la presentazione di un progetto urbanistico preventivo da approvarsi dal Consiglio Comunale esteso a ciascuno dei comparti individuati sulle tavole di Piano e comprendente

<sup>106</sup>) modifica introdotta a seguito di contraddeduzioni alla variante adottata con delibera di C.C. n°3/99.

<sup>107</sup>) modifica introdotta a seguito di contraddeduzioni alla variante adottata con delibera di C.C. n°3/99.

<sup>108</sup>) modifica introdotta a seguito di contraddeduzioni alla variante adottata con delibera di C.C. n°3/99.

<sup>109</sup>) modifica adottata con delibera di C.C. n°24 del 12/06/2002.

<sup>110</sup>) modifica approvata con delibera di C.C. n°8 del 31/03/2003.

<sup>111</sup>) Modifica inserita in sede di approvazione della variante del. G.P. n°83 del 18/04/2002

di massima:

- 1) Estratto catastale delle proprietà e relative superfici;
- 2) Stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona e degli edifici esistenti in scala 1:500;
- 3) Rilievo planovolumetrico dello stato di fatto in scala 1:200;
- 4) Documentazione fotografica adeguata;
- 5) Planimetria di progetto in scala 1:500;
- 6) Schema planovolumetrico di progetto in scala 1:200;
- 7) Planimetria derivante dalla sovrapposizione della situazione esistente e di progetto con individuazione dei fabbricati demoliti, mantenuti e dei nuovi fabbricati della proposta progettuale;
- 8) Schema delle opere di urbanizzazione di progetto,
- 9) Tabella dei dati parametrici dello stato attuale e del progetto;
- 10) Relazione tecnica illustrativa contenente tra l'altro la specificazione dettagliata delle attività che si intendono svolgere nei diversi corpi edilizi previsti.

Lo studio deve far riferimento al volume complessivo preesistente all'interno del comparto con la possibilità di un incremento "una tantum" del 20%; per gli altri parametri edilizi valgono quelli delle zone residenziali di completamento di tipo 1 di cui all'articolo 55 oltre ai seguenti:

a) S1 = Aree di verde primario attrezzato

(riferite alla volumetria edificabile)

12 mq/100mc

b) S2 = Aree di urbanizzazione secondaria

(riferite alla volumetria edificabile)

10 mq/100mc<sup>112</sup>

#### **Art. 65 Zone tecnico - distributive.**

Le zone tecnico - distributive sono destinate alla installazione di magazzini, depositi di merci ed automezzi, corrieri, spedizionieri, esposizioni, esercizi commerciali di vicinato e medio piccole strutture di vendita (superiori a 150 mq. e fino a 800 mq. di superficie di vendita) non alimentari<sup>113</sup>, annonari, deposito corriere e attività consimili. Oltre a tali opere è consentita la installazione di uffici, di attrezzature ed impianti di natura ricreativa e sociale a servizio degli addetti alle attività insediate; sono altresì ammesse le abitazioni per il solo personale di sorveglianza e manutenzione nella misura di un alloggio per ogni unità produttiva insediata con superficie utile non superiore a 150 mq.

**I permessi di costruire che comunque prevedano la realizzazione di quote residenziali nelle zone di cui sopra, saranno in ogni caso assoggettate ad atto unilaterale d'obbligo per quanto attiene il vincolo pertinenziale dell'alloggio (degli alloggi) all'attività insediata o da insediare.**

**La quota di Su residenziale va detratta dalla Su complessivamente realizzabile su ogni lotto e non può in ogni caso essere superiore al 25% di quella adibita alla effettiva attività.**

Le zone tecnico-distributive si distinguono in zone di completamento e in zone di espansione.

Per le zone di completamento il piano si attua per intervento urbanistico diretto applicando i seguenti indici:

a)  $U_f$  = Indice di utilizzazione fondiario = 0,40 mq/mq

b)  $V_l$  = Indice di visuale libera = 0,5

c)  $Q$  = Rapporto massimo di copertura = 40%

d)  $P$  = Parcheggio di uso pubblico = 5 mq. ogni 100 mq  $S_f$

e)  $S_l$  = Aree di verde primario = 5 mq/100 mq. di  $S_f$  - **La quantità di aree pubbliche deve comunque rispettare i minimi standards dell'art. 46 LR 47/78 in relazione alla destinazione**

<sup>112</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

<sup>113</sup>) Modifica inserita in sede di approvazione della variante del. G.P. n°83 del 18/04/2002

### **d'uso del comparto.**<sup>114</sup>

f) P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria = 20 mq/100 mq di Su per usi produttivi, artigianali-industriali e assimilabili; 40mq/100 mq di Su per usi commerciali-direzionali e assimilabili. In caso di ampliamento, di sopraelevazione e/o di cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, i parcheggi di tipo P1 sono richiesti in rapporto all'aumento di Su e/o di carico urbanistico che il progetto determina.

g) H max = altezza massima = 13,50 ml., esclusi particolari volumi tecnici ovvero quella esistente se è già superiore; per dimostrate necessità derivanti dalla esigenza di installare particolari cicli tecnologici di lavorazione e/o stoccaggio dei materiali, l'organo comunale competente, su parere favorevole della C.E., potrà autorizzare edifici con altezze superiori fino ad un massimo di 15 ml.<sup>115</sup>

L'intervento dovrà prevedere la messa a dimora di piante nella misura non inferiore a 1 pianta ogni 100 mq Sf, disposte in modo da migliorare l'inserimento paesaggistico e costituire idonee schermature alle zone di stoccaggio.

Per le zone di espansione il piano si attua per intervento urbanistico preventivo applicando i seguenti indici:

a) Ut = Indice di utilizzazione territoriale = 3.500 mq/ha

b) VI = Indice di visuale libera = 0,5

c) D = Distanza dai confini o limiti di zona = 6,0 ml.

d) P = Parcheggi pubblici = **18**<sup>116</sup> mq. ogni 100 mq **St**<sup>117</sup>

e) S1 = Aree di verde pubblico primario = **25**<sup>118</sup> mq/100 mq. di **St**<sup>119</sup>

f) H = altezza massima 10 ml. esclusi volumi tecnici.<sup>120</sup>

La zona sita in località Motta Balestri lungo la strada comunale Finghè, contrassegnata con la lett. S (specialistica) sulla tav. 3.1 di Piano, è destinata ad attività di demolizione auto e di rottamazione in genere; in tale zona, il Piano si attua per intervento urbanistico diretto con possibilità di edificazione di una superficie utile produttiva massima di mq. 500, applicando gli stessi parametri del presente articolo di cui alle lett. b) ed e); la quota di parcheggio di uso pubblico da ricavare sul fronte strada di cui alla lett. d) è fissata in 2 mq. ogni 100 mq. di Sf; è altresì ammessa un'abitazione con una superficie utile non superiore a mq. 150.<sup>121</sup>

Per le aree di espansione attestate lungo la strada provinciale 20 nella frazione di Sorbolo Levante, l'analisi della capacità portante dei terreni ha evidenziato l'opportunità di dimensionare le strutture fondali in modo da trasmettere pressioni ammissibili non superiori a 0,80-1,00 Kg/cm<sup>2</sup> ad una profondità di 1,30-1,50 m dal p.c.. La scarsa permeabilità dei suoli, associata alla idrogeologia ed alla progressiva impermeabilizzazione a seguito degli interventi edificatori, determina locali difficoltà di scolo delle acque. Sarà indispensabile, quindi in sede di presentazione dei relativi Piani particolareggiati, strutturare i sistemi di drenaggio e fognario, al fine di evitare il rischio di allagamenti, dovuti alla rete scolante secondaria e a precipitazioni meteoriche intense.<sup>122</sup>

### **Art. 66 Zone commerciali**

Le zone commerciali sono destinate alla installazione di edifici per esposizioni e mostre, per il

<sup>114</sup>) Testo inserito in sede di approvazione con delibera di G.P. n°201 del 27/06/2006.

<sup>115</sup>) variante adottata con delibera di C.C. n° 49 del 29/11/99.

<sup>116</sup>) modifica introdotta a seguito di contrdeduzioni alla variante adottata con delibera di C.C. n°3/99.

<sup>117</sup>) modifica adottata con del CC n° del

<sup>118</sup>) modifica introdotta a seguito di contrdeduzioni alla variante adottata con delibera di C.C. n°3/99. modifica adottata con del CC n° del

<sup>119</sup>) modifica approvata con delibera di C.C. n° 29 del 22/06/1994.

<sup>120</sup>) variante adottata con delibera di C.C. n° 49 del 29/11/99.

<sup>121</sup>) modifica approvata con delibera di C.C. n° 31 del 31/05/1995.

<sup>122</sup>) modifica introdotta a seguito di contrdeduzioni alla variante adottata con delibera di C.C. n°3/99.

commercio all'ingrosso, per l'insediamento di esercizi commerciali di vicinato e medio piccole strutture di vendita (fino a 800 mq. di superficie di vendita) alimentari e non alimentari e per ogni altra attività che abbia carattere prevalentemente commerciale, sempre nei limiti dimensionali delle medio piccole strutture di vendita<sup>123</sup>. Oltre a tali opere è consentita la installazione di uffici di attrezzature ed impianti di natura ricreativa e sociale e servizio degli addetti alle attività insediate; sono altresì ammesse le abitazioni per il solo personale di sorveglianza e manutenzione nella misura di un alloggio per attività insediata con superficie utile non superiore a 150 mq.

**I permessi di costruire che comunque prevedano la realizzazione di quote residenziali nelle zone di cui sopra, saranno in ogni caso assoggettate ad atto unilaterale d'obbligo per quanto attiene il vincolo pertinenziale dell'alloggio (degli alloggi) all'attività commerciale.**

**La quota di Su residenziale va detratta dalla Su complessivamente realizzabile su ogni lotto e non può in ogni caso essere superiore al 25% di quella adibita alla effettiva attività commerciale.**

Le zone commerciali si dividono in zone commerciali di completamento e zone commerciali di espansione. Nelle zone commerciali di completamento il piano di attuazione per intervento urbanistico diretto applicando i seguenti indici:

- a)  $U_f$  = Indice di utilizzazione fondiaria = 0,50 mq/mq.
- b)  $V_l$  = Indice di visuale libera = 0,5
- c)  $Q$  = Rapporto massimo di copertura = 50%
- d)  $P_1$  = parcheggi di urbanizzazione primaria di suo pubblico = 40mq/100 mq di Su. In caso di ampliamento, di sopraelevazione e/o di cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, i parcheggi di tipo  $P_1$  sono richiesti in rapporto all'aumento di Su e/o di carico urbanistico che il progetto determina.<sup>124</sup>
- e)  $S_1$  = Aree di verde privato = 5 mq/100 mq di  $S_f$
- f)  $H_{max}$  = altezza massima = 10 ml., esclusi particolari volumi tecnici ovvero quella esistente se è già superiore; per dimostrate necessità derivanti dalla esigenza di installare particolari cicli tecnologici di lavorazione e/o stoccaggio dei materiali, l'organo comunale competente, su parere favorevole della C.E., potrà autorizzare edifici con altezze superiori fino ad un massimo di 13 ml..<sup>125</sup>

Nelle zone commerciali di espansione il piano si attua per intervento urbanistico preventivo riguardante l'intero comparto applicando i seguenti indici:

- a)  $U_t$  = Indice di utilizzazione territoriale = 4.000 mq/ha
- b)  $V_l$  = Indice di visuale libera = 0,5
- c)  $Q$  = Rapporto massimo di copertura = 45%
- d)  $D$  = Distanza massima dai confini o dai limiti di zona = ml.6,00
- e)  $P_2$  = Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria = 40 mq. ogni 100 mq. di  $S_t$ <sup>126</sup>
- f)  $S_2$  = Aree di urbanizzazione secondaria/verde attrezzato = 60 mq. ogni 100 mq. di  $S_t$ <sup>127</sup>
- g)  $H$  = altezza massima 10 ml. esclusi volumi tecnici;<sup>128</sup>

La zona sita a sud della località Borgo Sopra, contrassegnata con un asterisco sulla tav.3.1 di Piano, è destinata a deposito di materiali per l'edilizia: in tale zona il Piano si attua per intervento urbanistico diretto con possibilità di edificazione di una superficie utile produttiva massima di mq. 500, applicando gli stessi parametri del presente articolo di cui alle lett. b) d) ed e); è altresì ammessa

<sup>123</sup>) Modifica inserita in sede di approvazione della variante del. G.P. n°83 del 18/04/2002

<sup>124</sup>) variante adottata con delibera di C.C. n° 49 del 29/11/99.

<sup>125</sup>) variante adottata con delibera di C.C. n° 49 del 29/11/99.

<sup>126</sup>) modifica adottata con delibera di C.C. n°3/99.

<sup>127</sup>) modifica adottata con delibera di C.C. n°3/99.

<sup>128</sup>) variante adottata con delibera di C.C. n° 49 del 29/11/99.

un'abitazione con una superficie utile non superiore a mq.150.

### **Art. 66 bis Zone commerciali**<sup>129</sup>

Per la zona commerciale di espansione di Lentigione angolo SS. 62, via Chiesa di proprietà della Ditta Immergas, è consentite la realizzazione di volumi produttivi strettamente connessi con quelli commerciali, questi ultimi dovranno avere le prescrizioni di cui all'art. 63 delle presenti NTA "Zone industriali ed artigianali di espansione".

### **Art. 66 Ter Zona commerciale Ex Arkos**

Nella zona commerciale di espansione di Brescello, denominata EX ARKOS, angolo via della Repubblica , via Moro, è consentito l'insediamento di esercizi commerciali di piccola e media struttura di vendita (fino a 1.500,00 mq di superficie di vendita), alimentari e non alimentari. A supporto dell'attività commerciale è consentita esclusivamente la realizzazione di alcuni locali strettamente connessi all'attività commerciale, come magazzini e/o depositi merci, servizi igienici per il personale, vani tecnici.

Oltre a tale destinazione non è consentito nessun altro uso.

Nella zona commerciale di espansione EX ARKOS il piano si attua per intervento urbanistico preventivo riguardante l'intero comparto applicando i seguenti indici:

- a) Ut = Indice di utilizzazione territoriale = 3.000 mq/ha
- b) VI = Indice di visuale libera = 0,5
- c) Q = Rapporto massimo di copertura = 30%
- d) D = Distanza massima dai confini o dai limiti di zona = ml.5,00
- e) P2+S2 = Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria + aree verdi  $\geq$  SU
- f) P3= Parcheggi pertinenziali=  $\text{sup.ven} \cdot 25/13$  ( art.4 LR 14/99 1 posto auto, considerato di 25 mq compreso area di manovra, ogni 13 mq di superficie di vendita)
- g) H = altezza massima 10 ml. esclusi volumi tecnici;

## **CAPO VI - ZONE E**

### **Art. 67 Destinazione e classificazione delle Zone E.**

Le zone E sono destinate all'esercizio dell'agricoltura e delle attività comunque connesse con la stessa. Tali zone sono edificabili per interventi diretti nel rispetto dei criteri, degli indici e dei parametri di seguito illustrati, fatte salve eventuali diverse prescrizioni discendenti dalla applicazione di leggi specifiche attinenti la materia. Nelle zone agricole sono consentire le nuove costruzioni, le attività e gli interventi edificatori sui fabbricati esistenti di cui alle seguenti lettere:

- A..... Case di civile abitazione per i diretti coltivatori della terra, per operatori e imprenditori agricoli;
- B..... Fabbricati di servizio dell'azienda agricola quali rustici, stalle, fienili, depositi, porcili e in genere edifici per allevamenti strettamente integrativi dell'attività agricola dell'azienda;
- C..... Stalle sociali per allevamenti bovini.
- D..... Costruzioni per impianti zootecnici e comunque per allevamenti intensivi in genere ad eccezione degli allevamenti suinicoli e avicoli.
- E..... Industrie di trasformazione, manipolazione e conservazione di prodotti agricoli non direttamente collegate all'azienda agricola singola o associata.
- F ..... Costruzioni per allevamenti suinicoli e avicoli, caseifici sociali con annesso porcilaie.
- G..... Attività e costruzioni connesse con lo sfruttamento di risorse del sottosuolo (attività estrattive).

<sup>129</sup>) modifica approvata con delibera di C.C. n°59 del 25/09/1995



Le costruzioni di cui alle lettere D ed E potranno venire consentite tramite apposita variante, previa specifica verifica dell'idoneità geomorfologica e urbanistica dell'area. Tale variante ne preciserà la relativa normativa.

H.....Gli ampliamenti di costruzioni residenziali e/o produttive esistenti non connesse all'attività agricola.

I.....Gli impianti ed infrastrutture per i servizi di pubblica utilità in rete, quali per il trasporto di energia sia elettrica che da altre fonti, gas naturale, teleriscaldamento, per le telecomunicazioni radiodiffusione e comunicazione.

Gli impianti e/o infrastrutture di cui alla lettera I potranno venire realizzate nel rispetto dei dettami della L.R. 30/2000 e previa positiva Valutazione di Impatto Ambientale, se richiesta dalla relativa normativa di settore.<sup>130</sup>

Per le attività produttive di cui alle lettere C, F, G, sono ammessi nell'ambito dello stesso intervento i relativi fabbricati o strutture di servizio nonché le abitazioni per il personale addetto alla sorveglianza, gestione e manutenzione degli impianti nei limiti consentiti dagli indici di zona e nella misura di un alloggio per ogni unità produttiva con superficie utile non superiore a mq.150, per aziende con superficie a destinazione produttiva superiore a mq.1000 è consentita la realizzazione di due alloggi con Su complessiva non superiore a mq.240. In ogni caso tutte le nuove costruzioni dovranno avere caratteristiche tipologiche e architettoniche tali da rispettare i parametri caratterizzanti gli insediamenti agricoli della zona, quindi con esclusione di tutti quegli elementi che possano risultare incongrui con la tradizione architettonica locale.<sup>131</sup>

Dalle zone agricole sono escluse le industrie insalubri di prima e seconda classe contemplate dal D.M. 12/2/71 e successive integrazioni ad eccezione delle stalle sociali per allevamenti bovini di cui alla lettera C del comma precedente.

il permesso ad edificare ai fini della produzione agricola, può essere richiesta esclusivamente da operatori agricoli quali i coltivatori diretti, i proprietari concedenti, i conduttori in economia, le cooperative agricole e le cooperative di conduzione, gli affittuari ed i mezzadri che ai sensi rispettivamente delle Leggi 11/2/71 n.11 e 15/9/64 n.756 abbiano acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella realizzazione delle opere soggette a concessione edificatoria.

Per gli insediamenti di cui alle lettere C, F, G, H, e per gli interventi di cui alla lettera I le domande di concessione ad edificare possono essere inoltrate anche da soggetti diversi da quelli precedentemente elencati purché ne abbiano il diritto a tutti gli effetti di Legge. Per il rilascio del permesso gratuita relativa alle costruzioni di cui al punto A del presente articolo i richiedenti dovranno essere comunque in possesso di requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale in conformità di quanto previsto dalla Legge Regionale 5/5/77 n.18 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione n.64 del 6/5/77.

Le concessioni gratuite saranno assoggettate ad atto d'obbligo unilaterale per quanto attiene la destinazione d'uso. Tutte le possibilità edificatorie previste negli articoli delle presenti norme, relative alla zona agricola, si intendono utilizzabili una sola volta, fatto salvo il caso di demolizione e ricostruzione, se ed in quanto consentita. I fondi e gli appezzamenti (anche se non contigui fra loro)<sup>132</sup>

anche inedificati, ma la cui superficie è stata comunque computata nel complesso dell'Azienda Agricola ai fini dell'utilizzazione dei parametri di insediamento urbanistico-edilizio di cui alle presenti norme, restano inedificabili anche nel caso di frazionamento successivo. Tale vincolo dovrà essere sottoscritto dai proprietari interessati attraverso un'atto unilaterale d'obbligo corredato da tutte le planimetrie e gli estratti catastali dei terreni vincolati e dovrà essere registrato e trascritto a cura e spese dei proprietari richiedenti nei registri delle Conservatorie Immobiliari, all'atto del rilascio della permesso di costruire.<sup>133</sup> Ai fini del calcolo della superficie minima di intervento e ai fini

<sup>130</sup>) Modifica inserita in sede di approvazione della variante del. G.P. n°83 del 18/04/2002

<sup>131</sup>) modifica adottata con delibera di C.C. n°3/99.

<sup>132</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

<sup>133</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

dell'applicazione degli indici concorre l'intera superficie aziendale, anche se appartenente a diverse classificazioni nell'ambito delle zone E.

Per tutti gli interventi di ampliamento o di nuova edificazione nelle zone agricole sono sempre richiesti l'osservanza rispettivamente del D.M. 2/4/68 n.1444 e del D.M. 1/4/68 n.1404 ed il rispetto di una distanza minima dai confini di zona e di proprietà di ml.5 fatte salve prescrizioni più restrittive contenute nei successivi articoli che regolamentano tali zone. Nei casi di ampliamento, qualora l'edificio esistente risulti ad una distanza dalla strada inferiore a quella prescritta dal D.M. 1/4/68 n.1404, la parte aggiunta potrà essere realizzata solo in aderenza al fabbricato esistente e sulla parte retrostante rispetto al fronte stradale.

Sia per gli ampliamenti che per la nuova edificazione di fabbricati adibiti a stalle, porcili, allevamenti animali, a lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, è richiesta la messa in atto di sistema di smaltimento dei liquami o installazione di impianti depuranti in conformità alle leggi vigenti in materia e alle prescrizioni che saranno impartite dalle autorità sanitarie competenti.

Nel caso di edifici individuati come aventi valore monumentale, di pregio architettonico o di valore ambientale sono consentiti gli interventi previsti dalle categorie d'intervento nelle tavole di Piano per le zone A.

Nelle zone agricole sono consentite, solo per gli edifici non individuati come aventi valore monumentale, di pregio architettonico o di valore ambientale, la possibilità di demolizione e ricostruzione solo per usi agricoli<sup>134</sup> o la trasformazione degli edifici residenziali in fabbricati di servizio a condizione che la nuova edificazione avvenga nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di cui agli articoli successivi e che gli indici stessi siano considerati in misura complessiva (edifici esistenti più edifici in progetto) sull'intera superficie aziendale; detta trasformazione dovrà tuttavia essere autorizzata con la medesima concessione relativa alla nuova edificazione, il cui rilascio è comunque subordinato alla sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale per quanto attiene la nuova destinazione d'uso. In ogni caso dovranno essere rispettati i parametri ed i moduli architettonici inerenti alla struttura ed alla tipologia caratterizzanti l'insediamento preesistente. Inoltre allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti, per tutti gli interventi edificatori relativi a nuove costruzioni od ampliamenti di edifici esistenti potrà essere prevista o richiesta dal Responsabile del Servizio su parere della Commissione Edilizia la messa a dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire un più corretto inserimento di tali manufatti nel paesaggio circostante.

Sono consentiti piani di sviluppo aziendali o interaziendali di iniziativa privata, proposti dai soggetti di cui agli artt.6 e 7 della L.R. n.18/1977 e redatti in conformità alle disposizioni nella stessa contenute, che stabiliscono, in funzione delle reali necessità produttive delle aziende, le qualità e le quantità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari al loro sviluppo. Gli indici fissati dalle norme di Zona possono essere superati in sede di piano di sviluppo aziendale o interaziendale in relazione alle suddette esigenze produttive delle azienda.

Le zone E si dividono in:

- a) Zone agricole normali
- b) “ “ speciali
- c) “ “ a colture pregiate
- d) “ “ boscate e a macchia
- e) “ “ di valore paesaggistico
- f) “ “ di tutela ai corsi d'acqua
- g) “ “ di rispetto dell'abitato
- h) “ “ di rispetto cimiteriale
- i) “ “ di rispetto alla viabilità e alla ferrovia.

In zona agricola, nelle sotto-zone indicate al precedente comma con le lettere a-b-c-e-f-g-h-i- e ricadenti all'esterno degli argini maestri di Po sono possibili in via eccezionale nuovi impianti pioppicoli previa domanda dell'interessato, corredata da apposito piano di piantamento e coltivazione

---

<sup>134</sup>) Modifica inserita in sede di approvazione della variante del. G.P. n°83 del 18/04/2002

su autorizzazione della Giunta Comunale che ne valuterà la fattibilità con riferimento alla regolamentazione contenuta nella delibera consiliare n°31 del 24/04/1991 ed imporrà le cautele e garanzie di volta in volta ritenute necessarie.<sup>135</sup>

I Piani Particolareggiati attuativi dovranno essere corredati da uno studio che accerti la compatibilità ambientale (in particolare per quanto riguarda gli scarichi idrici ed i maggiori carichi idraulici sulla rete scolante derivanti dall'insediamento) e dovranno subordinare l'insediamento delle attività produttive a valutazione di impatto acustico. I progetti relativi ad interventi, previsti dalle presenti norme, di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione, di ampliamento superiore al 20%, e/o di ristrutturazione edilizia con ampliamenti superiori al 20%, dovranno essere corredati da relazione geologico-tecnica e parere di fattibilità specifica ai sensi del D.M. 11/03/1988 ed alla circolare della R.E.R. n°1288/1983.<sup>136</sup>

### **Art. 67 bis Zone di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua individuati dal PTCP.**<sup>137</sup>

Le zone agricole (zone E) che ricadono all'interno delle "Zone di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" e "Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua" individuati dal PTCP, sono soggette alle prescrizioni dei relativi articoli n°11 e n°12 delle Norme di tutela provinciale, che prevalgono, ove più restrittive, sulle norme di zona del PRG.

### **Art. 67 ter Aree di concentrazione di materiali archeologici, Zone di tutela ed elementi testimoniali dell'impianto storico della centuriazione, Bonifiche storiche di pianura, Zone di tutela naturalistica, individuati dal PTCP.**<sup>138</sup>

---

<sup>135</sup>) modifica approvata con delibera di C.C. n° 82 del 28/11/1991. Il regolamento di cui alla delibera consiliare n°31/1991 impone le seguenti prescrizioni:

"Regolamentazione limitativa ispirata ai seguenti criteri:

- 1) l'impianto di pioppeti nelle zone extra golenali non dovrà superare il 6% della S.A.U. del Comune (circa 100 ettari);
- 2) l'impianto dovrà essere autorizzato volta per volta dalla G.C. che ne valuterà la fattibilità in ordine ad impegni assunti e garantiti dal proprietario proponente secondo la tipologia esemplificativa sottoindicata:

A= Piantamento a distanza di almeno 15 mt. dal confine di proprietà.

B= Rispetto del sesto minimo di 36 mq. per pianta.

C= Distanza adeguata dall'abitazione più vicina.

D= Impegno a non effettuare, se non per dimostrate necessità, arature a scasso, fresature, cippature, zappature, diserbo chimico, ma solo sfalcio superficiale;

E= l'impegno ad utilizzare cloni resistenti a ticchioratura e venturia populina e a non impiegare oltre il 30% (per singolo impianto) di clone "214";

F= l'impegno a limitare i trattamenti fitosanitari, come di seguito esemplificato:

- per ogni annata agraria, fino al 3° anno, non più di due trattamenti insetticidi e di uno anticrittogamici con prodotti di 3° classe e senza atomizzatori.

- Dal 4° al 6° anno trattamenti insetticidi mirati senza irrorazione e trattamenti anticrittogamici solo in casi di assoluta emergenza previa verifica del Consorzio Fito Sanitario.

- Dal 7° anno nessun trattamento.

- Osservanza delle ordinanze comunali e del Regolamento d'igiene.

- Obbligo di comunicare preventivamente data, ora, qualità dei trattamenti.

G= Impegno a mettere a dimora, con rispetto di identici criteri, una percentuale di alberi (5%) di essenze autoctone diverse (querce, olmi, aceri, noci, tigli, ontani, carpini, acacie, etc.) garantendone l'attecchimento.

H= Impegno a comunicare la volontà di abbattere l'impianto con un anno di anticipo al fine di consentire la programmazione delle richieste avanzate dagli altri agricoltori.

I= L'eventuale scelta preferenziale per siti marginali, poco fertili, lontani da abitazioni e dalla rete irrigua.

L= Presentazione di congrue garanzie difejuatorie in ordine al rispetto delle condizioni, prescrizioni di autorizzazione."

<sup>136</sup>) modifica introdotta a seguito di contrdeduzioni alla variante adottata con delibera di C.C. n°3/99.

<sup>137</sup>) Modifica inserita in sede di approvazione della variante del. G.P. n°83 del 18/04/2002

<sup>138</sup>) Modifica inserita in sede di approvazione della variante del. G.P. n°83 del 18/04/2002

I terreni che ricadono all'interno delle "Aree di concentrazione di materiali archeologici", "Zone di tutela ed elementi testimoniali dell'impianto storico della centuriazione", "Bonifiche storiche di pianura", "Zone di tutela naturalistica, individuati dal PTCP, sono soggette alle prescrizioni dei relativi articoli n°15 b2, 16, 18 e n°21 delle Norme di tutela provinciale, che prevalgono, ove più restrittive, sulle norme del PRG.

**Art. 67 quater Fasce fluviali individuate dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del fiume Po.**<sup>139</sup>

**I terreni ricompresi all'interno del limite delle fasce fluviali individuate dal PAI, suddivise in fascia di deflusso della piena (Fascia A) e fascia di esondazione (Fascia B), sono soggetti al rispetto delle disposizioni dettate dalle Norme di Attuazione del PAI e in particolare dagli art. 29, 30 e 39 che prevalgono, ove più restrittive, sulle norme di zona del PRG.**

**Art. 68 Zone agricole normali**

Nelle zone agricole normali sono consentite le costruzioni di cui alle lettere A, B, C, F, e in esse il Piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali di cui al precedente art.67 secondo i seguenti criteri:

**1) Aziende agricole esistenti provviste di fabbricati residenziali alla data di adozione del Piano;**

**1.1) Costruzioni di cui all'art.67 lettera A (case di civile abitazione).**

Per i fabbricati civili è consentito una tantum l'ampliamento della superficie utile esistente in modo che la Su complessiva (Su esistente + Su incremento) risulterà dall'applicazione discrezionale, da parte dei richiedenti la concessione, dei seguenti indici:

Su = 1,20 Su esistente

oppure

$$Su = \frac{Sf + 40.000}{400}$$

ove Sf è la superficie del fondo agricolo dell'azienda espresso in mq. e la Su massima consentita è pari a mq.400.

Nel caso in cui per quanto detto dal precedente art. 67 sia consentita la demolizione o la trasformazione dei fabbricati residenziali in fabbricati di servizio, la nuova edificazione residenziale dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

a) Su = superficie utile abitabile =  $\frac{Sf + 40.000}{500}$

ove Sf è la superficie del fondo di mq. e la Su massima consentita è pari a 350 mq.

b) H max = altezza massima = 8,50 ml.

c) VI = indice visuale libera = 0,5.

d) D = distanza minima dai confini = 10,00 ml.

**1.2) Fabbricati di servizio (costruzioni di cui all'art. 67 lettera B) (rustici, stalle, fienili, depositi, ecc.)**

Nelle zone Agricole Normali per le Aziende esistenti e già provviste di fabbricati residenziali alla data di adozione del Piano è ammesso l'ampliamento della Su dei fabbricati di servizio esistenti nella misura massima complessiva del 40%.

L'ampliamento della superficie eventualmente destinata ad allevamenti integrativi dell'azienda agricola (allevamenti aziendali) non potrà comunque superare il 20% di quella esistente alla data di adozione del Piano.

<sup>139</sup>)Modifica inserita in sede di approvazione della variante del. G.P. n°83 del 18/04/2002

Nel caso di demolizione dei fabbricati di servizio esistenti o di nuova edificazione poiché gli stessi mancano del tutto o sono carenti, si dovranno comunque rispettare i seguenti parametri urbanistico-edilizi in rapporto alla superficie dell'azienda:

a)  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0,030 mq/mq. di cui il massimo di 0,015 mq/mq. potrà essere destinato ad allevamenti di tipo aziendale (stalle, pollai, porcili). Per i porcili è consentita una superficie massima di mq.30 per azienda.

b)  $D$  = distanza minima dai confini = 10 ml:

ricoveri animali = 20 ml dai confini e 10 ml dalle abitazioni

concimaie e vasche di raccolta dei liquami = 20 ml dai confini e 30 ml dalle abitazioni; dette realizzazioni sono comunque vietate fino a 500 ml dal perimetro dei centri abitati.<sup>140</sup>

c)  $V_l$  = indice di visuale libera = 1,0<sup>141</sup>

d)  $H_{max}$  = altezza massima = 8,50 ml. ad esclusione di particolari volumi tecnici.

## 2) Aziende Agricole di nuova formazione ed Aziende Agricole esistenti alla data di adozione del Piano, ma sprovviste di fabbricati residenziali.

Per tali aziende a corredo della domanda di concessione ad edificare dovrà essere prodotta la seguente documentazione:

- relazione illustrativa al progetto in cui si indicheranno gli indirizzi produttivi, il riparto colturale, eventuali forme di riconversione aziendale o di ristrutturazione fondiaria, il carico umano, il fabbisogno di vani e di fabbricati di servizio conseguenti alle strutture produttive ed alla capacità zootecnica.

- elaborati cartografici in scala non inferiore ad 1:5000 che correlino la superficie aziendale e le aree di intervento edificatorio con particolare riferimento al sistema idrografico e viabilistico, alle fonti di approvvigionamento idrico, ai nodi di smaltimento o di depurazione degli scarichi inquinati, alla rete idrica, elettrica, ecc.

L'intervento edificatorio è ammesso solo nel caso in cui la superficie del fondo raggiunga il minimo di mq. 50.000, secondo i seguenti parametri e criteri:

a)  $S_u$  = superficie utile residenziale =  $\frac{S_f + 40.000}{400}$

ove  $S_f$  è la superficie del fondo in mq. e con  $S_u$  massima consentita = 280 mq.

b)  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria per fabbricati di servizio (costruzioni di cui all'art. 37 lettera B) = 0,025 mq/mq. in cui un massimo di 0,010 mq. potrà essere destinato ad allevamenti di tipo aziendale (per porcili  $S_u_{max} = 30$  mq/azienda).

c)  $D$  = distanza minima dai confini = 10 ml:

ricoveri animali = 20 ml dai confini e 10 ml dalle abitazioni

concimaie e vasche di raccolta dei liquami = 20 ml dai confini e 30 ml dalle abitazioni; dette realizzazioni sono comunque vietate fino a 500 ml dal perimetro dei centri abitati.<sup>142</sup>

d)  $V_l$  = indice di visuale libera = 1,0.<sup>143</sup>

e)  $H_{max}$  = altezza massima = 8,50 ml. ad esclusione di particolari volumi tecnici.

Qualora l'azienda sia già dotata da fabbricati di servizio è consentito l'ampliamento degli stessi nella misura massima del 40% della  $S_u$  esistente fermo restando che l'ampliamento della  $S_u$  dei fabbricati eventualmente adibiti ad allevamenti integrativi dell'azienda agricola, non potrà superare il 20% dell'esistente e che l'indice di utilizzazione fondiaria complessiva (edifici esistenti + edifici in progetto) non potrà superare le quantità di cui alla precedente lettera b).

Con apposito atto d'obbligo unilaterale, dovrà essere garantita la contestuale realizzazione dei

<sup>140</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

<sup>141</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

<sup>142</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

<sup>143</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

fabbricati residenziali e di quelli di servizio, se non già esistenti.

**3) Attività e costruzioni di cui all'art.67 lettera c) (stalle sociali)**

a) Su = superficie minima di intervento = 5.000 mq. (solo per i nuovi insediamenti; per gli ampliamenti la superficie di intervento deve comprendere l'intero insediamento esistente)

b) Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,3 mq/mq. su Sf (comprensivo della Su per fabbricati di servizio e per l'abitazione del titolare o del personale minimo di sorveglianza; la Su per l'abitazione non potrà superare i limiti di cui all'art.67).

c) H max = ml.8,50 (esclusi particolari volumi tecnici)

d) VI = indice di visuale libera = 1,0

e) D = distanza minima dai confini = ml.20<sup>144</sup>

" " dalle strade = D.M. 1/4/68 n.1404

" " dai limiti di zonizzazione dei centri abitati (tav.1:5000) = ml.500

concimaie e vasche di raccolta dei liquami = 20 ml dai confini e 30 ml dalle abitazioni.<sup>145</sup>

La permesso di costruire per la costruzione degli allevamenti di cui al presente punto e di cui al punto 4) potrà essere rilasciata nel rispetto della Legge n.319 del 10/5/76 e delle circolari regionali in materia, sulla base di studi specifici sui parametri fisici del suolo che evidenzino l'idoneità della localizzazione prescelta e alla luce di elementi che consentano una adeguata risoluzione del problema in rapporto alle esigenze di salvaguardia ecologico-ambientale e alla necessità di depurare gli scarichi inquinanti.

A tal fine è obbligatoria la messa in opera di impianti depuranti o l'adozione di particolari tecniche di tipo agronomico atte a garantire i limiti di accettabilità della acque di scarico determinati dalla circolare ministeriale n. 105/1973 o comunque dalle norme vigenti in materia e conformemente alle disposizioni che verranno impartite dalle autorità sanitarie competenti.

**Art. 69 Costruzioni non connesse all'attività agricola<sup>146</sup> - Recupero e trasformazione d'uso dei complessi rurali, dei servizi agricoli e di volumi edificati assimilabili**

I fabbricati rurali che alla data di adozione del presente P.R.G. risultano connessi all'attività produttiva agricola in quanto sono asserviti ad un fondo, o sono di proprietà di un'azienda agricola, singola o associata, o sono occupati da un imprenditore agricolo a titolo principale, sono vincolati, in linea programmatica al mantenimento delle destinazioni d'uso agricole.

Gli edifici rurali con originaria funzione abitativa potranno tuttavia essere recuperati e/o utilizzati per fini abitativi extragricoli con possibilità di localizzare anche piccoli allevamenti di animali d'affezione e di realizzare i recinti eventualmente necessari, ad esempio per i cavalli ad uso sportivo-ricreativo nel rispetto dei criteri normativi di cui all'articolo 56, al verificarsi delle seguenti condizioni:

a) in assenza o ad avvenuta cessazione dell'attività aziendale e/o al venire meno della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale del proprietario purché in ogni caso la proprietà vincoli all'inedificabilità per fini residenziali agricoli tutti i terreni a destinazione agricola che, in base al certificato storico catastale, risultano pertinenti all'azienda agricola alla data di adozione del presente PRG, con obbligo di trascrizione del vincolo alla conservatoria dei registri immobiliari;

b) quando gli edifici rurali sono pertinenti ad un'azienda agricola dotata di fabbricati residenziali in misura eccedente rispetto alle necessità, per la quale i proprietari si obbligano con atto unilaterale a non richiedere istanza di concessione per nuovi volumi e/o superfici utili residenziali - agricole. In questo caso la trasformazione della residenza rurale in abitazione extragricola comporta il vincolo

<sup>144</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

<sup>145</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

<sup>146</sup>) modifica adottata con delibera di C.C. n°3/99.

(con l'obbligo di trascrizione alla conservatoria dei registri di Immobiliari) alla non edificabilità per fini residenziali agricoli di tutti i terreni a destinazione agricola che, in base al certificato storico catastale, risultano pertinenti all'azienda agricola alla data di adozione del presente PRG;

c) se l'immobile si trova a distanze tali dal corpo aziendale principale da non giustificarne, a giudizio degli organi consultivi dell'Amministrazione Comunale, la convenienza del recupero per le esigenze abitative dell'azienda, sia sotto il profilo funzionale che economico - produttivo. In questo caso potrà essere ammesso il recupero del fabbricato anche per fini abitativi extragricoli a condizione che l'edificazione di nuovi volumi e/o superfici utili residenziali, in funzione delle esigenze dell'azienda e/o del conduttore del fondo, sia proposta attraverso uno strumento preventivo (P.S.A.) riferito all'intera superficie aziendale.

Gli edifici rurali con originaria funzione diversa da quella abitativa potranno essere recuperati e/o utilizzati per fini abitativi extragricoli, sempre alle condizioni riportate al comma precedente, esclusivamente se l'intervento di recupero risulta compatibile con le caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e se l'uso residenziale civile che si propone non confligge con le esigenze di salvaguardia e tutela economico-produttiva delle aziende agricole confinanti.

Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi di altezza media inferiore a mt. 3,00, che andranno perciò demoliti; non è inoltre consentito il recupero di fabbricati o porzioni di fabbricati di cui siano crollate più del 40% delle strutture principali (tetto, solai, muri portanti), anche in questo caso tali edifici andranno interamente demoliti.

Per le medesime unità edilizie e/o immobiliari è consentita la possibilità di inserire, previo parere favorevole dell'Organo comunale competente cui dovranno essere sottoposti preventivamente i progetti, oltre alla residenza anche i seguenti usi:

- a) usi pubblici o per attività di carattere sociale e/o collettivo;
- b) usi alberghieri, per pensioni, locande e pubblici esercizi;
- c) usi commerciali di vicinato, artigianali non nocivi e/o molesti nella misura massima del 40% della superficie utile esistente;
- d) uffici pubblici e/o privati a basso concorso di pubblico.

In ogni caso le trasformazioni d'uso di cui sopra non dovranno stravolgere gli impianti tipologici e le caratteristiche stilistico - architettoniche delle unità edilizie di interesse storico-culturale nè eliminare gli elementi tipologici e/o architettonici di valore.

Per l'inserimento "ex novo" degli usi di cui ai precedenti punti a); b); c); e d) nonché per recuperi ad usi residenziali civili comportanti la costruzione di più di 2 alloggi e di più di 450 mq. di superficie utile, è richiesta la stipula di specifica convenzione attuativa o di atto unilaterale d'obbligo al fine di risolvere, in conformità alle indicazioni fornite dagli organi comunali competenti e dai competenti servizi dell'A.U.S.L., i problemi di urbanizzazione (Gas-acqua, energia elettrica, Telecom, viabilità e parcheggi pubblici, allacciamento alla pubblica fognatura o adozione di idonei sistemi di stoccaggio e depurazione dei reflui inquinanti).

Tutti gli interventi di recupero e trasformazione d'uso di cui al presente articolo sono altresì subordinati alla salvaguardia dell'attività produttiva agricola circostante, per cui le trasformazioni d'uso proposte dai progetti d'intervento potranno essere assentite solo se esiste parere favorevole degli uffici comunali competenti e dei competenti servizi dell'A.U.S.L. riguardo alle distanze dagli edifici agricoli, dalle zone di stoccaggio dei liquami e del letame delle aziende agricole circostanti, dai confini di proprietà che non potranno comunque essere inferiori a 10 metri.

In ossequio a quanto sopra, sulle unità edilizie esistenti sono consentiti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione con vincolo parziale da attuarsi a parità di volume e superficie utile e senza cambio delle destinazioni d'uso, con obbligo di demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni, delle tettoie precarie e di ogni altro manufatto che risulti in contrasto con il paesaggio, fermo restando il rispetto della disciplina particolareggiata per gli edifici di valore storico-culturale evidenziata nelle tavole allegate al PRG.

b) interventi di ampliamento delle superfici utili, di trasformazione delle destinazioni d'uso, di ristrutturazione edilizia a condizione che:

- sia rispettata la disciplina particolareggiata per gli edifici di valore storico-culturale evidenziata nelle tavole allegate al PRG.

- il progetto riguardi tutti gli edifici ed i complessi edilizi che, in base al certificato storico catastale riferito alla data di adozione del PRG, appartengono alla medesima partita catastale;

- i cambi di destinazione d'uso proposti siano finalizzati alla qualificazione e/o al consolidamento di usi residenziali civili o agricoli già presenti nell'unità d'intervento alla data di adozione del PRG;

- siano sempre esclusi dai conteggi dei volumi e delle superfici utili esistenti, quelli relativi alle tettoie, alle baracche, ai proservizi di altezza media inferiore a ml 3,00, alle superfetazioni e ai corpi incongrui, che dovranno tutti essere demoliti e non più ricostruiti.

- i fabbricati realizzati a partire dal 1970 con metodi prefabbricati e destinati, alla data di adozione del PRG a servizi e/o ricovero attrezzi e/o animali, non potranno in alcun modo essere recuperati ad uso residenziale, ma potranno unicamente essere destinati ad usi previsti per le zone tecnico distributive, nel rispetto delle relative dotazioni di standard.

**Nel caso di realizzazione di locali destinati ad autorimesse o locali accessori, qualora le caratteristiche tipologiche del fabbricato principale non consentano la loro realizzazione come ampliamento dello stesso, è ammessa la loro edificazione in un corpo indipendente, nel rispetto dei limiti sopra indicati e purchè non siano alterate le caratteristiche tipologiche dell'intero complesso.**

Nelle zone agricole sono vietate nuove costruzioni residenziali non connesse con l'attività agricola.

Gli edifici residenziali civili, esistenti in tali zone, cioè che fin dalla loro realizzazione non avevano alcuna attinenza con eventuali attività agricole, sia che da tempo non siano più connessi con alcuna attività agricola (da dimostrare attraverso la presentazione del certificato storico catastale riferito alla data di adozione del PRG)<sup>147</sup>, possono essere ristrutturati ed ampliati con un incremento un tantum

della Su esistente, alla data di adozione del Piano, nella misura massima del 20%<sup>148</sup> e comunque non superiore a mq. 50<sup>149</sup>.

Tale ampliamento dovrà essere realizzato in aderenza con l'edificio esistente. **Tale ampliamento è ammesso anche in aderenza a fabbricati con originaria funzione non abitativa, purchè l'edificio oggetto di ampliamento non abbia una cubatura inferiore a mc 300,00 e purchè la volumetria complessiva del lotto di pertinenza non venga incrementata rispetto allo stato originario. Tale progetto dovrà essere proposto come intervento unitario che salvaguardi comunque le caratteristiche tipologiche dell'architettura rurale della zona anche attraverso la riqualificazione di edifici estranei al contesto rurale stesso. L'intervento potrà essere effettuato tramite una redistribuzione dei volumi (con le limitazioni di cui sopra), consistente in ampliamenti e demolizioni dei volumi esistenti."**

Riuso del patrimonio edilizio esistente in zona agricola:

Il patrimonio edilizio esistente in tali zone, non più utilizzato ai fini della conduzione aziendale, o eccedente rispetto alle esigenze stesse, può essere soggetto a recupero secondo le seguenti modalità e nel rispetto di quanto indicato nei commi precedenti<sup>150</sup>:

a) gli edifici precedentemente adibiti a sola residenza colonica isolati o in complessi produttivi, accatastati al N.C.E.U. ai sensi dell'art. 9 del D.L. 30/12/1993 n.557 convertito con modifiche nella L. 26/02/1994 n.133 e successive modificazioni ed integrazioni, possono essere adibiti a residenza civile attraverso interventi che non ne alterino i caratteri costruttivi e tipologici; negli edifici isolati è ammessa la realizzazione di nuovi accessori (autorimesse, lavanderie e simili) attraverso un

<sup>147</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

<sup>148</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

<sup>149</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

<sup>150</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.



ampliamento della Su esistente nella misura max del 20%<sup>151</sup> e comunque non superiore a mq.50<sup>152</sup> coerentemente con le caratteristiche tipologiche degli edifici stessi; il numero delle unità immobiliari residenziali complessive (esistenti più progetto) non dovrà superare le tre unità, fatta eccezione unicamente per le situazioni in cui il numero di tali unità sia già superiore nello stato di fatto, alla data di adozione del P.R.G. risultante dal certificato storico catastale, nel qual caso si potrà mantenere il numero degli alloggi esistenti senza usufruire dell'aumento della Su citato. In via eccezionale si potrà derogare al numero degli alloggi solo se le caratteristiche storico – architettoniche, gli elementi di pregio esistenti nell'edificio (debitamente documentati) e le dimensioni dello stesso lo consentono; la decisione sarà comunque di competenza del Consiglio Comunale.<sup>153</sup>

In ogni caso le unità immobiliari residenziali esistenti e di progetto non potranno avere Su inferiore a mq. 90 **con la possibilità di realizzare una unità immobiliare con Su non inferiore a 45 mq. all'interno del numero complessivo di unità immobiliari previsto.**

Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- sia garantito il rispetto del criterio della visuale libera e la distanza minima assoluta di 10 metri tra pareti finestrate illuminanti locali di categoria A;
- sia assicurata un'adeguata dotazione di servizi alla residenza con un minimo di due posti macchina, ubicati al piano terreno del fabbricato e di una cantina per alloggio con un massimo di 100 mq alloggio complessivi, fatte salve le situazioni di fatto che presentano già dotazioni superiori; in sede di intervento è fatto obbligo di demolire le superfetazioni precarie eventualmente esistenti;
- sia allegato all'istanza di concessione o autorizzazione uno specifico progetto riferito a tutta l'area di pertinenza con l'indicazione delle essenze esistenti e di quelle da porre a dimora, che dovranno essere scelte fra le specie autoctone, delle soluzioni di pavimentazione e di arredo, fermo restando che almeno il 50% della superficie del lotto, quando possibile, deve essere sistemata a verde alberato;
- sia dimostrata l'esistenza o garantita la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria;
- siano osservati gli eventuali limiti di arretramento dell'edificazione riportati con linea tratteggiata sulle tavole del P.R.G. per le parti in ampliamento;
- sia garantita comunque una distanza minima di mt. 5 dell'edificazione dai confini di proprietà e di zona fatte salve unicamente le parti della costruzione già esistenti a distanze inferiori e non venga in ogni caso ridotta la distanza dalla strada quando questa sia già inferiore ai minimi prescritti dal Nuovo Codice della Strada e dai suoi regolamenti di attuazione.

L'aumento di Su previsto potrà essere utilizzato anche in termini di volumetria, fino a un massimo di mc. 150, anche se l'ampliamento non comporterà aumento di Su.<sup>154</sup>

b) edifici produttivi di carattere artigianale o industriale esistenti in zona possono essere ristrutturati ed ampliati una tantum nella misura del 20% della Su esistente alla data di adozione del Piano, nel rispetto delle distanze dalle strade e dai confini di cui all'art.61; tali interventi dovranno essere affrontati prevedendo un inserimento consono alle caratteristiche morfologiche del territorio ed in aderenza con i suoi caratteri costruttivi.

c) edifici di carattere turistico ricettivo: possono essere ristrutturati ed ampliati una tantum del 20%<sup>155</sup> della Su esistente e destinata all'attività ricettiva alla data di adozione del Piano nel rispetto delle distanze dalle strade e dai confini (dist. min. dai confini 5 ml., VI=0,5). Non è consentito l'ampliamento della Su residenziale se maggiore di mq. 150. Tali interventi dovranno essere rispettosi

---

<sup>151</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

<sup>152</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

<sup>153</sup>) modifica adottata con delibera di C.C. n°3/99.

<sup>154</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

<sup>155</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

dei caratteri costruttivi e tipologici della zona.

Gli interventi di cui ai tre punti precedenti non sono ammessi per gli edifici per i quali sono stati erogati negli ultimi vent'anni finanziamenti pubblici, tale condizione dovrà essere attestata tramite dichiarazione sostitutiva di atto notorio da allegare alla richiesta di permesso di costruire; gli interventi dovranno inoltre essere subordinati al vincolo di inedificabilità abitativa dei lotti dell'azienda di provenienza ai sensi dell'art.40 della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli ampliamenti previsti ai tre punti precedenti non sono ammessi per i fabbricati ricadenti in zone di valore paesaggistico, in zone di tutela dei corsi d'acqua e nelle zone tutelate dal PTCP.

I fabbricati per i quali non è stata indicata alcuna categoria d'intervento nelle tavole di piano, possono essere trasformati completamente, nel rispetto della volumetria esistente e dell'ubicazione; la trasformazione deve avvenire considerando le tipologie architettoniche ed i materiali tipici della tradizione costruttiva della zona.<sup>156</sup>

### **Art. 70 Zone agricole speciali**

Nelle zone agricole speciali sono consentite le attività e le costruzioni di cui all'art.67 lettere G). H). Tali zone si dividono in zone speciali di tipo 1 e tipo 2.

#### **1) Zone agricole speciali di tipo 1**

In tali zone sono ammesse le attività e le costruzioni di cui all'65 lettera G (allevamenti suinicoli e avicoli, caseifici sociali con annesso porcilaie), nei limiti delle superfici utili esistenti alla data di adozione del Piano con un aumento "una tantum" del 10% e nel rispetto dei seguenti indici:

a) Hmax = ml.8,50 (esclusi i volumi tecnici)

b) VI = indice di visuale libera = 1,0

c) Distanze minime dal ciglio delle strade sulle quali si aprono gli accessi ai fabbricati = ml.20, 20 ml dai confini e 100 ml dalle abitazioni;

concimaie e vasche di raccolta dei liquami = 30 ml dai confini e 50 ml dalle abitazioni; dette realizzazioni sono comunque vietate fino a 500 ml dal perimetro dei centri abitati.<sup>157</sup>

Nel caso di cessazione dell'attività è consentito l'utilizzo dei fabbricati esistenti per attività produttive (di tipo artigianale di conservazione e trasformazione di prodotti agricoli, spacci aziendali per la vendita di prodotti agricoli di propria produzione<sup>158</sup>), per attività di servizio all'agricoltura.

#### **2) Zone agricole speciali tipo 2 - si veda la normativa di PAE allegata alle presenti norme**<sup>159</sup>

L'area individuata sulla tavola di zonizzazione n°3.1 come "Area a vocazione estrattiva" e denominata "Due Enze", ricadente in un'area zonizzata dal PTCP come "Art. 12 Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua" e non ricompresa tra le previsioni di PIAE, non risulta attuabile attraverso i provvedimenti autorizzativi disciplinati dal Titolo III della L.R. 17/91; per essa valgono le disposizioni di cui all'art. 12, comma 4 del PTCP.<sup>160</sup>

### **Art. 71 Zone agricole a colture pregiate**

Sono le zone interessate da colture a vigneti, frutteti, pioppeti e ad eventuali altre colture legnose specializzate, in tali zone è vietata ogni nuova edificazione e gli eventuali fabbricati esistenti possono

<sup>156</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

<sup>157</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

<sup>158</sup>) Modifica inserita in sede di approvazione della variante del. G.P. n°83 del 18/04/2002

<sup>159</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

<sup>160</sup>) Modifica inserita in sede di approvazione della variante del. G.P. n°83 del 18/04/2002

essere soggetti unicamente ad interventi di restauro, risanamento e consolidamento.

### **Art. 72 Zone agricole boscate e a macchia**

Sono comprese in tali zone i terreni interessati da boschi di alto fusto diversi dalle colture specializzate e da bosco ceduo o cespugliato. E' inibita qualsiasi nuova edificazione ed è consentito il restauro, il risanamento e il consolidamento dei fabbricati esistenti. Sono consentiti interventi di consolidamento e bonifica dei terreni, di miglioramento e potenziamento del patrimonio forestale e quant'altro connesso con l'utilizzazione boschiva della zona.

### **Art. 73 Zone di valore paesaggistico.**

Sono le zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29 giugno 1939 n.1497 così come specificato dalla legge 8 agosto 1985, n.431. Nell'ambito comunale tali zone interessano unicamente le fasce limitrofe a fiumi, torrenti e corsi d'acqua classificati pubblici ai sensi del testo unico approvato con R.D. 11 dicembre 1933, n.1775. L'unico corso d'acqua, oltre in fiume Po, che si è ritenuto dover comportare una fascia a vincolo paesaggistico è il torrente Enza che delimita il territorio comunale sul confine ovest. (come peraltro è stato confermato nel piano stralcio comprensoriale a suo tempo adottato). Per il fiume Po tali zone comprendono le aree golenali comprese all'interno dell'ultimo ordine arginale e una fascia della profondità di ml.150 dal piede esterno della suddetta protezione. In tali zone oltre ai limiti edificatori di cui alle leggi citate, valgono le limitazioni di cui all'art.74 relativo alle zone di tutela ai corsi d'acqua. All' interno di tali zone si è previsto una zona per attracchi natanti in cui sono consentiti, oltre al mantenimento delle strutture esistenti, solo ed unicamente interventi strettamente funzionali a tale utilizzo. Nelle zone indicate nel presente articolo il taglio dei boschi, e quindi anche il taglio di rotazione dei pioppeti, è soggetto ad autorizzazione comunale. Il reimpianto e regolamento nell'ambito del Piano Paesistico è ugualmente soggetto a autorizzazione.

In tali zone sono consentiti i seguenti interventi:

a) per i manufatti edilizi isolati che presentano le caratteristiche di bene culturale sono consentiti gli interventi specificati nella normativa di cui alla Disciplina particolareggiata per le zone A in relazione al tipo di intervento previsto nelle tavole di Piano; per i manufatti non compresi in tale classificazione sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione senza aumento di volume e in congruità con i moduli costruttivi e i materiali tradizionali del contesto. E' inoltre ammessa, in ampliamento, la realizzazione di autorimesse a stretto servizio delle abitazioni secondo quanto previsto all'art. 88 delle presenti norme, nel rispetto della categoria d'intervento prevista per il fabbricato principale e previa presentazione di progetto di riqualificazione ambientale che interessi tutta l'area ed i fabbricati di proprietà insistenti sul lotto.

**Qualora le caratteristiche tipologiche del fabbricato principale non consentano la realizzazione di tali autorimesse, come ampliamento dello stesso, è ammessa la loro edificazione in un corpo indipendente, nel rispetto dei limiti sopra indicati e purchè non siano alterate le caratteristiche tipologiche dell'intero complesso.**

b) le infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, le canalizzazioni, le opere di difesa idraulica, idraulica forestale, di forestazione e simili;

c) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento non intensivo, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali, di annessi rustici e di altre strutture strettamente funzionali alla conduzione del fondo, applicando gli indici e i parametri edilizi delle zone agricole normali;

d) i rimboschimenti a scopi produttivi, effettuati con modalità rispondenti ai caratteri paesistici dei luoghi e sottoposti a specifica autorizzazione delle competenti autorità;

e) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per gas e simili, di piste di esbosco e di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento di

---

<sup>161</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

incendi;

f) gli interventi connessi all'attività estrattiva secondo quanto previsto dal **vigente** Piano delle attività estrattive;

g) le piccole costruzioni mobili quali capanni per la pesca e simili.

Nei complessi vegetazionali naturali devono essere effettuati, a cura dei proprietari e dei possessori, gli interventi colturali atti ad assicurare la conservazione e la tutela, anche utilizzando le disponibili provvidenze di legge; in particolare gli interventi devono tendere alla conservazione e alla ricostruzione delle vegetazioni in equilibrio con l'ambiente, favorendo per quanto possibile la diffusione delle specie tipiche locali.

Per i complessi vegetazionali artificiali e di sistemazione devono essere attuate le cure previste dalle prescrizioni di massima e di polizia forestale, nonché dei progetti relativi.

Sui complessi industriali e sulle loro pertinenze funzionali, ove i detti complessi ricadano, anche parzialmente, nelle aree di cui alla lettera b) del precedente 2° comma, e fossero già insediati in data antecedente al 29 giugno 1989, data di adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, sono consentiti interventi di ammodernamento, di ampliamento e/o di riassetto organico, sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine. Tali programmi specificano gli interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente, nonché i conseguenti adeguamenti di natura urbanistica ed edilizia, facendo riferimento ad ambiti circostanti gli impianti esistenti. Previa approvazione da parte del Consiglio Comunale dei suddetti programmi, il Sindaco ha facoltà di rilasciare i relativi provvedimenti abilitativi in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia comunale ed in coerenza con i medesimi suddetti programmi.

#### **Art. 74 Zone di tutela ai corsi d'acqua.**

Sono le zone occupate dai corsi d'acqua e le aree, demaniali e private, adiacenti per una profondità adeguata. In tali zone sono vietate nuove costruzioni salvo quelle relative ai servizi tecnologici e urbani, ai servizi della pesca e per attività sportive o di tempo libero aventi nel corso d'acqua l'indispensabile supporto. Per il patrimonio edilizio esistente in tali zone sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre che di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione con vincolo parziale, risanamento conservativo e restauro scientifico, secondo quanto previsto dalle tavole di PRG.<sup>162</sup>

Nelle aree esondabili e comunque per una fascia di 10 metri lineari dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria dei laghi, bacini e corsi d'acqua naturali, nonché dei canali artificiali interessati da appositi progetti di tutela, recupero e valorizzazione, sono vietate la nuova edificazione di manufatti edilizi, l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno, al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici, nonché di consentire gli accessi tecnici di vigilanza, manutenzione ed esercizio delle opere di bonifica, irrigazione e difesa del suolo.<sup>163</sup>

Al di fuori di tale fascia, sono altresì consentite nuove costruzioni connesse all'attività agricola secondo gli indici delle zone agricole normali. Sono ammesse discariche pubbliche di materiali inerti da effettuarsi in depressioni corrispondenti a cave abbandonate in una logica di ripristino ambientale. E' pure consentito, attraverso uno studio particolareggiato, la creazione di zone a parcheggio o a verde pubblico in una previsione di utilizzo a fini sociali e turistico - ambientali di determinate porzioni di tali zone.

#### **Art. 74 Bis Zona per attracco natanti.**

---

<sup>162</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

<sup>163</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

Tali zone sono destinate ad un uso collegato ad attività di pesca e di diporto (capanni, attracco e ricovero imbarcazioni, parcheggi per auto, ecc.), ad attività di tipo ricreativo e di fruizione dei caratteri naturalistici dell'intorno (spazi attrezzati per la sosta, il ristoro, il fisico, manifestazioni folcloristiche e popolari, ecc.). E' consentito in tali zone la predisposizione di modeste opere funzionali agli usi consentiti, nel rispetto e nella valorizzazione dell'ambiente preesistente; (impiego di materiali ed elementi connaturati e congruenti coi caratteri naturalistici del contesto; potenziamento e qualificazione degli elementi vegetazionali esistenti, ecc.); è consentita la sistemazione e la ristrutturazione del fabbricello esistente oltre che la creazione di capanni o spazi coperti con strutture in legno e coperture in stuoie o simili. La superficie coperta da tali strutture non può comunque superare il 2% della superficie territoriale della zona.

Queste zone, qualora ricadono all'interno delle "Zone di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" e "Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua" individuati dal PTCP, sono soggette alle prescrizioni dei relativi articoli n°11 e n°12 delle Norme di tutela provinciale, che prevalgono, ove più restrittive, sulle norme di zona del PRG.<sup>164</sup>

#### **Art. 74 Ter Zone ed elementi di interesse storico archeologico.**

**Sono le zone di concentrazione di materiali archeologici, o di segnalazione di rinvenimenti, aree di rispetto, o integrazione per la salvaguardia del paleo Habitat, aree campione per la conservazione di particolari attestazioni di tipologie e di siti archeologici; aree a rilevante rischio archeologico.**

**In tali zone possono essere attuate le previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente, fermo restando che ogni intervento che comporti operazioni di scavo è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica, volti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità di progetti di intervento con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto, o di potenziale valorizzazione e/o fruizione.**

#### **Art. 75 Zone agricole di rispetto dell'abitato.**

In tale zona è vietata qualsiasi nuova costruzione ed è imposto il mantenimento dell'ambiente naturale esistente. Sono tuttavia consentiti ampliamenti "una tantum" degli edifici esistenti, nella misura di cui ai punti a), b), c) del precedente art.69 (nella voce b) vanno compresi anche i fabbricati rurali) e nel rispetto dei parametri nello stesso articolo specificati. Sono consentiti in ogni caso interventi di manutenzione e di risanamento conservativo dei fabbricati esistenti così come è consentita, la trasformazione degli edifici rustici in abitazione civili, in tal caso non è consentito l'ampliamento degli altri edifici nel rispetto delle condizioni dettate dall'art. 69.<sup>165</sup>

#### **Art. 76 Zone di rispetto cimiteriale**

Le zone di rispetto cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali e nelle relative aree di rispetto sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. il permesso o l'autorizzazione alle piccole costruzioni di cui sopra saranno a titolo precario. Sono altresì ammesse le opere di urbanizzazione necessarie per l'accesso al cimitero e alla sosta sia pedonale che veicolare.

In tali zone è vietata la nuova edificazione e l'ampliamento di fabbricati, non connessi con la struttura

---

<sup>164</sup>) Modifica inserita in sede di approvazione della variante del. G.P. n°83 del 18/04/2002

<sup>165</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

cimiteriale.<sup>166</sup>

### **Art. 77 Zone di rispetto alla viabilità e alla ferrovia.**

Le aree di rispetto rappresentano lo spazio necessario alla realizzazione della rete stradale e ferroviaria, all'ampliamento della stessa e per la protezione nei riguardi della edificazione. Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità, salvo diverse prescrizioni riportate nelle norme particolari di zona. Le aree di rispetto stradale sono inedificabili ad eccezione degli impianti per la distribuzione dei carburanti, che siano collegati alla sede stradale con accessi a distanza non inferiore a 500<sup>167</sup> ml e comunque nel rispetto della delibera di C.R. 29/02/2000 n°1399.<sup>168</sup>

Nelle zone di rispetto stradale possono essere ubicati anche impianti per il lavaggio auto a condizione che non esistano problematiche legate all'accessibilità dell'area e che non creino problemi alla circolazione sulle strade antistanti.

Tali impianti dovranno essere distanti almeno 500 ml da altri simili.<sup>169</sup>

La distanza dalla sede ferroviaria è pari a ml. 30 misurata a partire dal ciglio o dal piede della scarpata delle rotaie.<sup>170</sup> Per le distanze dalla sede ferroviaria all'interno dei centri abitati valgono le norme di cui alla Legge 12/11/1968, n.1202. I fabbricati esistenti, compresi in tutto o in parte in tali zone, potranno ampliarsi secondo quanto consentito dagli indici delle zone E o dall'art.42, purché l'ampliamento si realizzi in aderenza ai fabbricati esistenti e sulla parte retrostante rispetto al fronte stradale.

### **Art. 77bis Zone di rispetto dei depuratori e dei metanodotti.<sup>171</sup>**

Le aree di rispetto dei depuratori hanno lo scopo di preservare la salute dell'uomo dal contatto con elementi patogeni e/o sostanze potenzialmente pericolose; tali aree hanno un vincolo di inedificabilità assoluta per un raggio di ml. 100 dall'impianto.

In particolare per gli impianti di Lentigione e Brescello vengono stabilite le seguenti fasce (in quanto impianti realizzati prima dell'entrata in vigore della Delibera 04/02/1977 relativa alla Legge 10/05/1976 n°319):

- depuratore di Lentigione, data la modesta dimensione dell'impianto, ml. 15 per la realizzazione di fabbricati non destinati alla residenza per i quali si prescrive una distanza di ml. 75;
- depuratore di Brescello ml. 90.

Per i metanodotti è prescritta una fascia di inedificabilità, rappresentata dalla minima distanza dalla condotta a partire dalla quale possono sorgere nuovi edifici. tale distanza è legata alla pressione d'esercizio della condotta, al tipo di posa ed agli eventuali accorgimenti protettivi della condotta e al diametro della stessa.

Per quanto riguarda le condutture ad alta pressione la fascia è di 25 ml, per quelle a bassa pressione è pari a ml. 10, mentre per quelle a bassissima pressione è pari a ml. 2.

Il rispetto delle fasce è gestito direttamente dalle relative aziende erogatrici che, in presenza di opportuni accorgimenti tecnici di posa della condotta, possono consentire distanze di sicurezza minori di quelle sopra esposte.

---

<sup>166</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

<sup>167</sup>) Modifica inserita in sede di approvazione della variante del. G.P. n°83 del 18/04/2002

<sup>168</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

<sup>169</sup>) modifica adottata con delibera di C.C. n°24 del 12/06/2002.

<sup>170</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

<sup>171</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

### **Art. 77 ter Strutture insediative territoriali storiche non urbane**

In tali zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- abitazioni civili sia connesse con l'attività agricola che non connesse (solo se quest'ultima non più esistente secondo quanto previsto dall'art. 69 delle presenti norme);
- fabbricati di servizio all'azienda agricola;
- infrastrutture tecniche e di difesa del suolo;
- usi alberghieri, per pensioni, locande e pubblici esercizi, solo se compatibili con le caratteristiche dei fabbricati esistenti.

Gli interventi sugli immobili esistenti dovranno essere effettuati nel rispetto delle modalità di intervento indicate nelle tavole di piano e nella disciplina particolareggiata per il centro storico, inoltre dovrà essere presentato un progetto complessivo che riguardi l'intera area, con annessi fabbricati, oggetto di tutela; per quanto riguarda le aziende agricole esistenti dovrà invece essere presentato adeguato Piano di Sviluppo Aziendale.

In ogni caso sono ammesse nuove costruzioni nel rispetto degli indici di cui all'art. 68 per le aziende agricole e nel rispetto degli indici di cui all'art. 69 negli altri casi. E' ammessa la demolizione dei fabbricati incongrui con l'organizzazione storica del complesso con possibilità di recupero dei volumi a condizione che i nuovi fabbricati siano destinati ad usi *agricoli*<sup>173</sup> funzionali a quelli esistenti nell'intero complesso e che siano rispettate le seguenti limitazioni:

- i materiali da costruzione e le tipologie edilizie dovranno tener conto dell'esigenza di un corretto inserimento dei manufatti nell'ambiente e nel complesso storico; a tal fine a corredo dei progetti d'intervento, dovrà essere prodotta un'adeguata documentazione fotografica dell'area di insediamento e dovranno essere illustrati dal progettista i criteri informativi del progetto presentato con particolare riguardo alle tipologie ed ai materiali utilizzati;
- dovranno sempre essere evitati l'uso degli intonaci plastici e tipi di copertura contrastanti con i caratteri del paesaggio agrario storicamente consolidato.

Gli interventi dovranno inoltre prevedere il potenziamento e la valorizzazione dei parchi e dei giardini con l'inserimento di specie autoctone e inoltre il recupero e la riqualificazione ambientale delle aree libere, nonché la riqualificazione del paesaggio agrario facente parte del complesso, sulla base di un'analisi storica del complesso e di un rilievo di dettaglio della situazione di fatto e di progetti di riqualificazione e di ripiantumazione.

Queste zone, qualora ricadono all'interno delle "Zone di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" e "Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua" individuati dal PTCP, sono soggette alle prescrizioni dei relativi articoli n°11 e n°12 delle Norme di tutela provinciale, che prevalgono, ove più restrittive, sulle norme di zona del PRG.<sup>174</sup>

### **Art. 77 quater Viabilità storica**

La viabilità storica, indicata nelle tavole di piano, non può essere soppressa, nè alterata nel suo insieme in modo da cancellare o rendere di difficile riconoscibilità il sistema dei percorsi. Nel caso si attuino interventi modificativi del tracciato storico, i progetti devono essere accompagnati da uno studio di inserimento paesistico ambientale dell'intervento ed i tratti esclusi dal nuovo percorso, nel caso assolvano ad una funzione insostituibile per la riconoscibilità del complessivo itinerario storico, andranno mantenuti con una loro autonoma funzionalità, pur se di rango inferiore; in tali casi, qualora

<sup>172</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

<sup>173</sup>) Modifica inserita in sede di approvazione della variante del. G.P. n°83 del 18/04/2002

<sup>174</sup>) Modifica inserita in sede di approvazione della variante del. G.P. n°83 del 18/04/2002

<sup>175</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

alla dismissione del tratto stradale consegua l'alienazione dello stesso, dovranno comunque essere opportunamente garantiti il permanere del segno territoriale, onde conservarne la finalità storica e la necessaria manutenzione anche allo scopo della pubblica fruibilità.

La viabilità storica va tutelata sia per quanto concerne gli aspetti strutturali storici sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze di pregio. Tale viabilità può essere sottoposta ad interventi di manutenzione ed ampliamento della sede a condizione che ciò non comporti la soppressione o il pregiudizio degli eventuali elementi di arredo e pertinenze presenti, quali filari alberati di pregio, maestà e tabernacoli, ponti realizzati in muratura ed altri elementi similari.

Per quanto riguarda al via Molino Caselle (SP 41) ed i tratti della SS 62 al di fuori della perimetrazione del territorio urbanizzato, è vietata l'installazione di pannelli pubblicitari permanenti, o provvisori ad eccezione delle insegne e delle indicazioni segnabili relative alle attività produttive e ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonché delle indicazioni segnabili aventi finalità turistica locale.

La presente normativa si applica anche alla viabilità storica del centro urbano di Brescello.<sup>176</sup>

## **CAPO VII - ZONE F**

### **Art. 78 Destinazione consentita e classificazione delle zone F**

Le zone F sono destinate ad attrezzature pubbliche e a servizi sociali di interesse urbano e comprensoriale. Tali zone si dividono in:

- Zone per attrezzature sportive
- Zone per servizi tecnologici

### **Art. 79 Zone per attrezzature sportive**

Le zone per attrezzature sportive sono destinate alla realizzazione di impianti sportivi e ricreativi non coperti e i relativi locali di servizio o accessori. In tali zone il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- a)  $U_f$  = Indice di utilizzazione fondiaria = 0,01mq/mq (per le costruzioni e spazi coperti)
- b)  $H$  = Altezza massima = ml.7,5
- c)  $V_l$  = Indice di visuale libera = 0,5
- d)  $Q$  = Rapporto massimo di copertura = 1% (per le costruzioni e spazi coperti).

Queste zone, qualora ricadono all'interno delle "Zone di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" e "Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua" individuati dal PTCP, sono soggette alle prescrizioni dei relativi articoli n°11 e n°12 delle Norme di tutela provinciale, che prevalgono, ove più restrittive, sulle norme di zona del PRG.<sup>177</sup>

### **Art. 80 Zone per servizi tecnologici**

Le zone per servizi tecnologici sono destinate alla installazione dei fabbricati necessari per gli impianti del gas, dell'acqua, dell'elettricità, del telefono, della depurazione ecc.

In tali zone sono previste le specifiche destinazioni attraverso apposita simbologia nelle tavole di piano. In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- a)  $Q$  = Rapporto massimo di copertura = 40%
- b)  $V_l$  = Indice di visuale libera = 0,5%

## **CAPO VIII - ZONE G**

<sup>176</sup>) Modifica inserita in sede di approvazione della variante del. G.P. n°83 del 18/04/2002

<sup>177</sup>) Modifica inserita in sede di approvazione della variante del. G.P. n°83 del 18/04/2002



## **Art. 81 Destinazione consentita, modalità di intervento, classificazione delle zone G**

Le zone G sono destinate alla realizzazione dei servizi pubblici di quartiere o di complesso insediativo. Tali zone si dividono in:

- Zone per attrezzature scolastiche
- Zone per attrezzature di interesse comune
- Zone a verde pubblico
- Zone a parcheggio pubblico

*I Piani Particolareggiati attuativi dovranno essere corredati da uno studio che accerti la compatibilità ambientale (in particolare per quanto riguarda gli scarichi idrici ed i maggiori carichi idraulici sulla rete scolante derivanti dall'insediamento) e dovranno subordinare l'insediamento delle attività produttive a valutazione di impatto acustico. I progetti relativi ad interventi, previsti dalle presenti norme, di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione, di ampliamento superiore al 20%, e/o di ristrutturazione edilizia con ampliamenti superiori al 20%, dovranno essere corredati da relazione geologico-tecnica e parere di fattibilità specifica ai sensi del D.M. 11/03/1988 ed alla circolare della R.E.R. n°1288/1983.<sup>178</sup>*

## **Art. 82 Zone per attrezzature scolastiche**

Le zone per attrezzature scolastiche sono destinate alla realizzazione degli edifici e dei relativi servizi per gli asili, le scuole materne, le scuole dell'obbligo e superiori.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

- a)  $U_f$  = Indice di utilizzazione fondiario = 0,6 mq/mq
- b)  $H$  = Altezza massima = ml.11,00
- c)  $V_l$  = Indice di visuale libera = 0,5
- d)  $Q$  = Rapporto massimo di copertura = 35%
- e)  $P$  = Parcheggi pubblici = 0,5 mq/mq di Su.

## **Art. 83 Zone per attrezzature di interesse comune**

Le zone per attrezzature di interesse comune sono destinate alla realizzazione di attrezzature religiose, culturali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per uffici pubblici. In tali zone il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- a)  $U_f$  = Indice di utilizzazione fondiaria = 0,40 mq/mq
- b)  $H$  = Altezza massima = ml.11,00
- c)  $V_l$  = Indice di visuale libera = 0,5
- d)  $Q$  = Rapporto massimo di copertura = 30%
- e)  $P$  = Parcheggi pubblici = 0,5 mq/mq di Su

## **Art. 84 Zone a verde pubblico**

Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione e alla realizzazione di parchi urbani e di quartiere, ad attrezzature scoperte per il gioco e il tempo libero, a modesti locali accessori o di servizio (quali chioschi). In tali zone il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

- a)  $U_f$  = Indice di utilizzazione fondiaria = 0,01 mq/mq (per le costruzioni e gli spazi coperti)
- b)  $H$  = Altezze massime = ml.5,00
- c)  $V_l$  = Indice di visuale libera = 1
- d)  $Q$  = Rapporto massimo di copertura = 1% (per le costruzioni e gli spazi coperti)

---

<sup>178</sup>) modifica introdotta a seguito di contrdeduzioni alla variante adottata con delibera di C.C. n°3/99.

Queste zone, qualora ricadono all'interno delle "Zone di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua" e "Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua" individuati dal PTCP, sono soggette alle prescrizioni dei relativi articoli n°11 e n°12 delle Norme di tutela provinciale, che prevalgono, ove più restrittive, sulle norme di zona del PRG.<sup>179</sup>

#### **Art. 84bis Zone a verde pubblico soggette ad interventi di valorizzazione ambientale**<sup>180</sup>

Le zone a verde pubblico soggette ad interventi di valorizzazione ambientale, sono destinate alla conservazione degli habitat naturali ed al recupero ambientale dei vari ecosistemi, per permetterne una fruizione pubblica regolamentata a fini escursionistici e naturalistici.

In tali zone dovranno essere attuati interventi di ricostruzione e riqualificazione degli apparati vegetazionali e forestali, saranno inoltre consentiti la realizzazione di opere idrauliche strettamente connesse al sito. E' inoltre consentita la realizzazione di percorsi e spazi di sosta pedonali e ciclabili e la collocazione di attrezzature mobili od amovibili e precarie funzionali alla fruizione pubblica.

Gli interventi in tali zone si attuano unicamente tramite piano particolareggiato che detterà le ulteriori norme di salvaguardia di tali aree.

#### **Art. 85 Zone a parcheggio pubblico**

Le zone a parcheggio sono destinate alla sosta degli automezzi. Nelle zone insediate le zone a parcheggio sono individuate nelle tavole di piano; in altre zone sono previste secondo le quantità specificate nelle relative norme e/o nella tabella A allegata alle presenti norme. In sede di progettazione della rete stradale potranno essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale. In ogni caso i parcheggi dovranno essere ubicati in adiacenza alla sede viaria e facilmente accessibili.

### **CAPO IX - ZONE H**

#### **Art. 86 Zone destinate alla viabilità**

Le zone destinate alla viabilità sono previste per la conservazione e per la protezione della viabilità esistente e per la creazione del nuovo assetto viario. Esse comprendono:

- a) le strade
- b) i nodi stradali

a) Le strade.

L'indicazione grafica delle strade e dei nodi stradali ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera. Anche se nell'ambito del territorio comunale non sono presenti tutte le categorie, si riporta la classificazione completa e le fasce di rispetto di cui al D.M. 1 aprile 1968:

**A) Autostrade** di qualunque tipo con funzione nazionale e regionale: sono accessibili solo attraverso le stazioni previste. L'edificazione dovrà osservare una distanza di ml.60 dal ciglio della strada.

**B) Strade principali:** con funzione prevalentemente regionale: la distanza da osservare nella edificazione fuori dai centri abitati è di ml.40 dal ciglio della strada.

**C) Strade primarie:** strade di media importanza con funzione prevalentemente provinciale e intercomunale: statali non comprese nelle principali, provinciali e comunali con sede superiore o uguale a mt.10,50; fuori dai centri abitati sono accessibili attraverso i nodi indicati nelle tavole di P.R.G., o attraverso eventuali nuove immissioni di strade secondarie e locali, purché distanti non meno di 500 metri dagli accessi preesistenti e da quelli previsti dal P.R.G. Le costruzioni marginali

<sup>179</sup>) Modifica inserita in sede di approvazione della variante del. G.P. n°83 del 18/04/2002

<sup>180</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

osservranno una distanza minima dal ciglio della strada di ml.30.

D) Strade secondarie: strade provinciali o comunali, non comprese in quelle della categoria precedente; sono accessibili mediante normali immissioni delle strade interne (per le quali sussiste l'obbligo di dare la precedenza) o da accessi privati. Fuori dai centri abitati, le costruzioni marginali osserveranno una distanza minima dal ciglio stradale di ml.20

E) Strade locali: con funzione prevalentemente urbana o agricola; sono accessibili anche dai lotti in qualunque punto mediante normali immissioni con l'obbligo di dare la precedenza; fuori dai centri abitati le costruzioni marginali osserveranno una distanza minima dal ciglio stradale di ml.20.

F) Strade interne: con funzione di distribuzione capillare 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 metri 6,00<sup>181</sup>, esclusi gli eventuali marciapiedi. Per le strade locali non a fondo cieco la sezione minima è di ml.7,00<sup>182</sup>, esclusi gli eventuali marciapiedi. La sezione minima del marciapiede stradale è di ml.1,25. Le strade interne dovranno avere nelle curve, negli sbocchi e negli incroci, marciapiedi con angoli raccordati e così pure i muretti di recinzione. Nessun accesso carrabile privato potrà essere aperto direttamente dalle aree che fronteggiano la strada in violazione alle norme e alle indicazioni delle tavole di P.R.G.

G) Ciclabili pedonali con funzione di distribuzione capillare dei ciclisti e dei pedoni. Le piste ciclabili devono avere sezione minima di ml.1,50 o di ml.2,50 per uno o due sensi di marcia. La sezione minima dei pedonali, ivi compresi i marciapiedi è di ml.1,25.

Per le strade ai punti D-E-F all'interno dei centri abitati le distanze dei fabbricati dal ciglio è di ml.5,00 per strade di larghezza inferiore a ml.7,00 e di ml.7,50 per strade di larghezza tra i ml.7,50 e i ml.15,00. I nuovi accessi per le zone ove è previsto l'intervento diretto, sono consentiti dai singoli lotti; per le zone ove è previsto l'intervento preventivo o planovolumetrico le nuove immissioni verranno regolamentate in sede di presentazione delle singole lottizzazioni o degli studi relativi ove non siano previste nelle tavole del P.R.G.

b) I nodi stradali: sono luoghi di confluenza di due o più strade; possono essere attrezzati, canalizzati, semaforizzati o a immissione normale. Essi sono realizzati sulla base di progetti esecutivi che, in fase successive, e nell'ambito della zona destinata alla viabilità, possono prevedere in un primo tempo la semaforizzazione e la immissione normale, e in un secondo tempo la canalizzazione e l'attrezzatura completa.

In riferimento al nuovo codice della strada (di cui al D.L. 30/04/92 n.285) e al relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione (di cui al D.P.R. 16/12/92 n.495, modificato col D.P.R. 26/04/93 n.147):

- il confine stradale corrisponde al limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea;

- le strade classificate come strade extraurbane secondarie (strade C) corrispondono alle strade di media importanza (primarie) di cui al comma 2 del presente articolo; quelle classificate come strade locali (strade F) corrispondono alle strade di interesse locale (secondarie e locali) del medesimo articolo;

- la delimitazione del centro abitato è stata definita con delibera della Giunta Municipale;

- le fasce di rispetto del P.R.G. corrispondono alle caratteristiche di quelle previste dal codice stradale e dal relativo regolamento con l'integrazione per le strade vicinali fuori dai centri abitati delle distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade che non possono essere inferiori a ml.10;

- fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal P.R.G., nel caso di attuazione diretta dell'intervento (zone di completamento) ovvero se per tali zone siano già

<sup>181</sup>) modifica adottata con delibera di C.C. n°3/99.

<sup>182</sup>) modifica adottata con delibera di C.C. n°3/99.

esecutivi gli strumenti urbanistici esecutivi (zone di espansione interessate da Piani Particolareggiati approvati) le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori a ml.10 per le Strade extraurbane secondarie;

- la distanza dei muri di cinta di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, fuori dai centri abitati per le strade C (Strade extraurbane secondarie) e F (Strade locali) non può essere inferiore a ml.3,0;

- la distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a ml.1,0 sul terreno non può essere inferiore a ml.1,0; tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori a ml. 1,0 costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenuti da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm. dal suolo; tale distanza non può essere inferiore a ml.3,0 quando le altezze citate sono superiori a ml.1,0 o quando la recinzione è inferiore a ml.1,0 sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm. dal suolo;

- la distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore ml.6,0.

**- Le recinzioni dovranno avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente e non dovranno impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione, non sono ammesse recinzioni in cemento stampato, ma dovranno essere realizzate preferibilmente con muretto intonacato, barriera metallica e/o siepe interna di arbusti. Le recinzioni interne devono essere di rete metallica con o senza muretto (di altezza non superiore a cm 50) e per un'altezza complessiva di ml.1,80. Sono tollerate, sempre sui confini interni, recinzioni di muro pieno aventi altezza massima di m.1,80 misurata dalla quota del più basso dei terreni ad essa attigui.**

Valgono comunque tutte le norme e prescrizioni contenute nei documenti legislativi citati riguardanti le distanze da rispettare nell'edificazione, anche se non riportate nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione.<sup>183</sup>

### **Art. 87 Zone ferroviarie**

Le zone ferroviarie sono destinate a costruzioni ferroviarie con i relativi fabbricati e servizi. Esse comprendono la sede dei binari, gli spazi di manovra le stazioni ferroviarie. Per esse non vengono fissati particolari indici o norme oltre a quelle stabilite dalle leggi vigenti in materia.

## **CAPO X - NORME PARTICOLARI**<sup>184</sup>

### **Art. 88 Autorimesse locali accessori**

Constatata l'impossibilità, stante la presenza della falda acquifera, a quote relativamente modeste rispetto al piano di campagna, di realizzare piani interrati o seminterrati, è ammessa la costruzioni di autorimesse fuori dal perimetro del fabbricato anche sul confine di proprietà. Tali fabbricati dovranno essere in muratura e preferibilmente a copertura a due falde con pendenza uguale a quella del fabbricato principale o dei fabbricati limitrofi **e comunque dovranno uniformarsi alle caratteristiche del fabbricato principale al fine di costituire con esso un complesso omogeneo. L'altezza di detti fabbricati**, fuori terra misurata all'intradosso in gronda non dovrà essere superiore

<sup>183</sup>) modifica approvata con delibera di C.C. n°31 del 31/05/1995

<sup>184</sup>) modifica approvata con delibera di C.C. n°20 del 06/05/1992

a ml. 2,40<sup>185</sup> rispetto alla quota dell'asse stradale in mezzeria del lotto e rispetto alla quota del lotto confinante, in prossimità del fabbricato stesso.

Per le sole autorimesse da realizzare al servizio di fabbricati esistenti **alla data di approvazione del piano (20/06/1990), è ammessa l'edificazione di queste sul confine di proprietà senza acquisizione del permesso dei confinanti, in tal caso non si terrà conto del rapporto massimo di copertura, purché l'autorimessa non superi in superficie netta interna i mq. 27,50 sull'intero lotto e che non esistano sul lotto medesimo più di due posti macchine per ogni appartamento.**

**I permessi di costruire per la realizzazione delle suddette autorimesse, saranno in ogni caso assoggettati ad atto unilaterale d'obbligo per quanto attiene il vincolo pertinenziale dell'autorimessa stessa agli alloggi.**

**Tale norma potrà essere applicata anche nel caso di interventi di ristrutturazione e/o creazione di nuove unità abitative in fabbricati esistenti alla data di approvazione del piano (20/06/1990), per consentire il rispetto dei parametri di cui agli articoli 22, 54, 55 e 56. Nel caso l'autorimessa che si vuole realizzare ecceda la superficie sopra indicata dovranno comunque essere rispettati i parametri urbanistici della zona e le distanze di legge.**

Le presenti norme non sono applicabili per le Zone A (zone storiche)<sup>186</sup> e per le zone agricole.<sup>187</sup>

### **Art. 88 Bis Affittacamere e foresterie<sup>188</sup>**

Sono esercizi di affittacamere le strutture composte da non più di sei camere destinate a clienti, ubicati in non più di due appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile, nelle quali sono forniti alloggio ed, eventualmente servizi complementari.

Per foresterie si intendono alloggi ammobiliati ed attrezzati allestiti da imprese e concessi gratuitamente a propri dipendenti non residenti o ad altri lavoratori temporaneamente impiegati presso i propri stabilimenti o cantieri per effetto di regolari rapporti contrattuali.

Affittacamere e foresterie, quanto alle strutture edilizie seguono la regolamentazione dell'edilizia privata e, per gli effetti igienici, la regolamentazione vigente per alberghi, pensioni, locande e simili oltre alle seguenti normative particolari:

- a) affittacamere e foresterie possono essere realizzate nelle zone residenziali "A - B e C" e nelle zone Artigianali e Industriali "D". Non possono essere realizzate in zona Agricola "E".
- b) i locali destinati a posti letto nelle foresterie realizzate in zona residenziale (A - B - C) possono interessare al massimo il 30% della S.U. dell'unità immobiliare utilizzata. Nelle zone Artigiane o Industriali "D" i locali destinati a posti letto delle eventuali foresterie non possono eccedere il 50% della superficie realizzata ad uso residenziale.
- c) affittacamere e foresterie debbono essere dotate di parcheggi di pertinenza, ad uso privato, nella misura di un posto macchina (10 mq.) per ogni posto letto realizzato. I parcheggi devono essere permanentemente accessibili per la sosta degli automezzi degli utenti delle strutture.

### **Art. 89 Allineamenti planimetrici**

Nel caso in cui, a giudizio del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, se ne ravveda l'opportunità

---

<sup>185</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

<sup>186</sup>) modifica approvata con delibera di C.C. n° 59 del 02/08/1991.

Interpretazione autentica del suddetto articolo approvata con delibera di C.C. n° 84 del 28/11/1991: "Per le sole autorimesse da realizzare al servizio di fabbricati esistenti alla data di adozione del piano, non si terrà conto né del rapporto massimo di copertura né di quanto sopra citato per la determinazione della superficie, ma si concederà una superficie massima utile di mq. 25 sull'intero lotto, purché sul medesimo non esista più di un posto macchina per ogni appartamento."

<sup>187</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

<sup>188</sup>) articolo approvato con delibera di C.C. n° 20 del 06/05/1993.

per ragioni urbanistiche o ambientali, potranno essere prescritte o consentite maggiori o minori distanze dei fabbricati dalle sedi stradali o da spazi pubblici, in allineamento con edifici preesistenti adiacenti.

### **Art. 90 Costruzioni in aderenza.**

Nel caso in cui a giudizio del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, se ne ravveda l'opportunità per ragioni urbanistiche ambientali e qualora sussistano particolari condizioni urbanistico-edilizie (fabbricato esistente in confine con un muro cieco o accordo tra i proprietari di lotti liberi confinanti) è consentita l'edificazione in aderenza.

Nel caso di fabbricato esistente valgono le norme nel Codice Civile (artt.874, 876, 877) (art.81 R.E.) in tali casi il nuovo o i nuovi fabbricati devono presentare indispensabili condizioni di coerenza estetica.

### **Art. 91 Alberature**

In tutte le zone di P.R.G. e in modo speciale nelle zone residenziali devono essere curate particolarmente le alberature ed il verde.

Le piante esistenti devono essere salvaguardate, quelle abbattute per far luogo alle costruzioni, previa notifica e regolare nulla osta allegato alla concessione, devono essere sostituite con altre di uguale essenza o dell'essenza indicata nel progetto, e di altezza non inferiore a mt.3 e poste a dimora nelle aree libere del lotto.

La quantità di alberatura di alto fusto esistente o da porre a dimora non dovrà essere inferiore a 2 piante di altezza non inferiore a mt.3, ogni 100 mq., di superficie non costruita.

L'essenza deve essere specificata nel permesso di costruire.

### **Art. 92 Estendimenti elettrici aerei<sup>189</sup>**

Nel caso di nuovi estendimenti di linee elettriche aeree ed anche di nuove costruzioni verso le linee già esistenti, dovranno essere rispettati i seguenti valori di esposizione ai campi elettromagnetici:

- Strutture scolastiche, collettività infantili, ecc., strutture sanitarie per l'infanzia, edifici residenziali e simili: valori inferiori o uguali a 0,2 T (micro Tesla);
- Edifici commerciali e di servizio, strutture ricettive di tipo turistico alberghiero, strutture sanitarie, insediamenti produttivi, ecc : valori inferiori o uguali a 0,5 T (microTesla).

Dovranno inoltre essere rispettati i parametri dettati dalle L. 22/02/2001 n°36, dalla L.R. 31/10/2000 n°30 e relativa direttiva di applicazione Delibera di G.R. 20/02/2001 n°197.<sup>190</sup>

## **ALLEGATO A**

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.A.E. DEL COMUNE DI BRESCELLO<sup>191</sup>**

#### **Capo I**

#### **Disposizioni generali**

#### **art.1**

#### **Oggetto delle norme**

<sup>189</sup>) modifica introdotta a seguito di controdeduzioni alla variante adottata con delibera di C.C. n°3/99.

<sup>190</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

<sup>191</sup>) Modifica approvata in sede di controdeduzioni alle osservazioni del. C.C. n°34 del 08/11/2001.

**Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) costituiscono parte integrante del Piano comunale delle Attività Estrattive (PA); disciplinano l'attività estrattiva in applicazione ai disposti della L.R. 18 luglio 1991, n.17 e successive integrazioni e modificazioni.**

**Le N.T.A. disciplinano altresì gli impianti di prima lavorazione, le attrezzature di servizio, i recuperi ambientali.**

**Per attività estrattive si intendono le attività che comportano modificazioni dello stato fisico del suolo dirette ad estrarre commercializzare e/o utilizzare come materiali di cava i materiali di cui al comma 3° dell'art.2 del R.D. 29/7/1927 n.1443.**

**Non sono pertanto da ritenersi attività estrattive:**

- - cf18 gli scavi funzionali al miglioramento fondiario delle aziende agricole, purchè non comportino commercializzazione e/o utilizzo dei materiali estratti per fini non direttamente connessi con l'attività agricola;
- - cf18 gli scavi per canalizzazioni (fuori dagli alvei fluviali) o per ricavare sedi stradali conseguenti alla realizzazione di opere pubbliche;
- - cf18 gli scavi di fondazione in genere o per la posa di condutture, così come risultano da progetti regolarmente autorizzati, con l'eventuale riutilizzo in loco dei materiali estratti per le esclusive esigenze di cantiere, con esclusione di qualsiasi commercializzazione.

**Per impianti di prima lavorazione si intendono:**

- - cf18 gli impianti di trattamento, costituiti da frantumazione, macinazione, vagliatura, classificazione, lavaggio ed insilaggio dei materiali litoidi;
- - cf18 gli impianti di stoccaggio, accumulo e caricamento.

**Per attrezzature di servizio si intendono:**

- - cf18 i manufatti adibiti al ricovero degli automezzi impiegati ed al deposito dei materiali;
- - cf18 i manufatti adibiti ad uffici e servizi igienico sanitari del personale addetto.

## **art.2**

### **Finalità del PAE**

**Il PAE, in ossequio all'art.7 della L.R. 17/9 e successive modificazioni ed integrazioni, recepisce le previsioni contenute nel Piano Infraregionale delle Attività Estrattive (P.I.A.E.).**

**La pianificazione dell'attività estrattiva persegue i seguenti obiettivi, per lo più con valenza pubblica e/o di livello sovracomunale:**

**-immissione sul mercato delle seguenti risorse estrattive:**

- “- cf18 sabbie sporche”, alternative alle sabbie d'alveo (F.Po) per usi non di pregio (rilevati, sottofondi, riempimenti in genere), da utilizzarsi anche in abito sovracomunale;
- “- cf18 argille” per laterizi, prioritariamente, per il soddisfacimento dei fabbisogni della locale fornace;
- - cf18 realizzazione di ecosistemi acquatici, già caratterizzanti le aree golenali padane, antecedentemente alla loro antropizzazione ed alla regimazione idraulica del Fiume.

## **Art.3**

### **Validità del PAE**

**Il PAE costituisce variante specifica del Piano regolatore generale.**

**Il PAE è adottato ed approvato con le procedure previste per il Piano regolatore generale,**

sentito il parere della Commissione Tecnica Infraregionale per le Attività Estrattive.

L'ambito temporale di validità del PAE è decennale.

#### **Art.4**

##### **Zonizzazione definita dal PAE**

Il presente PAE, recependo le perimetrazioni, i dimensionamenti, le zonizzazioni, le prescrizioni di cui all'allegato di P.I.A.E. "Scelte di progetto" (Poli n°10 e n°11, scala 1:10.000), individua la seguente zona:

- - cf18 Zona di Estrazione: in tale zona, differenziata per lo stato dell'attività estrattiva (esaurito o in atto o incipiente), l'estrazione è riferibile ad un giacimento superficiale di "argilla " per la produzione di laterizi, con spessore 3,5 m, circa e/o al sottostante giacimento di "sabbie sporche" (alternative alle sabbie d'alveo del F. Po, per usi non di pregio), fino a profondità di 12 m. circa (quota:12,3 m s.l.m.).

#### **Art.5**

##### **Strumenti di attuazione al PAE**

**6.1 Le previsioni del PAE si attuano mediante Piano Particolareggiato d'Attuazione (P.P.A.) e/o mediante Piani di coltivazione (P.d.C.; intervento diretto) di cui all'art.11 della L.R. 17/91.**

**6.2 Piano Particolareggiato d'Attuazione (P.P.A.)**

##### **6.2.1 Procedure**

Ai sensi dell'art.8 della L.R. 17/91, il P.P.A. è obbligatorio nei poli estrattivi individuati dal P.I.A.E. (e recepiti dal PAE)

Il P.P.A., di iniziativa pubblica o privata, è adottato ed approvato ai sensi degli Artt.21,22,25 della L.R. 47/78 e successive integrazioni e modificazioni.

Il Comune dà comunicazione, alla Provincia, dell'avvenuta adozione del P.P.A., contestualmente al suo deposito presso la segreteria del Comune stesso.

##### **6.2.2. Contenuti**

Fatto salvo quanto previsto dal citato art.8 della L.R. 17/91, il P.P. dovrà contenere Tutti gli elementi elencati al paragrafo 1 dell'Allegato 1 alle presente N.T.A..

In ogni caso le perimetrazioni ed i contenuti progettuali del P.P. devono essere finalizzati, prioritariamente, alla realizzazione di interventi integrati ed unitari, modulati in modo equivalente nel corso di validità del PAE.

**6.3 Piano di Coltivazione (P.d.C.)**

##### **6.3.1 Procedure**

Il P.d.C. è obbligatorio per tutte le attività estrattive e accompagna le domande di autorizzazione al Comune, ai sensi dell'art.11 della L.R. 17/91.

Il P.d.C. è approvato ai sensi dell'art.14 della L.R. 17/91, acquisito il parere di congruità che la Commissione Consultiva Infraregionale per le Attività Estrattive (C.C.I.A.E), deve esprimere entro 60 giorni dalla data di ricevimento.



### **6.3.2 Contenuti**

Fatto salvo quanto previsto dal citato art.13 della L.R. 17/91, la documentazione tecnica di corredo alla domanda di autorizzazione dovrà contenere gli elementi elencati nel paragrafo 2 dell'Allegato 1 alla presente normativa.

La domanda di autorizzazione per l'attività estrattiva (in carta legale) deve essere rivolta al Sindaco, il quale, previo parere della Commissione tecnica infraregionale per le attività estrattive e, previa stipulazione della convenzione, rilascia il provvedimento autorizzativo.

La domanda potrà essere presentata solo dal soggetto che intende procedere allo sfruttamento della cava che può essere il proprietario del suolo, oppure soggetto distinto dal proprietario in base a contratto di locazione, concessione o altro titolo giuridico comprovante la disponibilità del suolo stesso, purchè in possesso dei requisiti imprenditoriali, da documentarsi a mezzo certificato di iscrizione alla Camera di Commercio o, per le società, certificato della Cancelleria del Tribunale dal quale risultino la ragione sociale, la sede ed il legale rappresentante al quale compete la firma della domanda stessa.

La firma della domanda deve essere autenticata nei modi di legge.

Il titolo di proprietà deve essere documentato con certificato catastale e con estratto di mappa rilasciato dall'U.T.E. da non oltre tre mesi. Qualora la richiesta sia presentata da un soggetto non proprietario del terreno, occorre anche esibire copia autenticata della certificazione, a norma di legge, da cui risulta il tipo di rapporto giuridico con il proprietario.

**6.4** Le procedure ed i contenuti per le autorizzazioni e per le convenzioni sono stabiliti dagli Artt.11 e 12 della L.R. 17/19 e dalle successive integrazioni e modificazioni.

**6.5** I criteri per il computo delle garanzie finanziarie di cui alla lettera e, comma 1 dell'art.12 della L.R. 17/91, sono contenuti nell'art.89.2 delle presenti N.T.A.

## **art.6**

### **Disponibilità dei suoli per l'attività estrattiva**

I suoli possono rendersi disponibili per gli interventi estrattivi, autorizzati e convenzionati:

- a) se i detentori della disponibilità del suolo intendono procedere in proprio all'estrazione qualora in possesso dei requisiti imprenditoriali, tecnici ed organizzativi da documentarsi secondo le modalità indicate all'art.13 della L.R. 17/92;
- b) tramite cessione in uso del suolo ad una Ditta estrattrice in possesso dei requisiti imprenditoriali, tecnici ed organizzativi da documentarsi secondo le modalità indicate all'art.13 della L.R. 17/91;
- c) con l'applicazione dell'art.45 e seguenti del R.D. 19/7/1927, n°1443.

## **CAPO II**

### **Modalità tecniche d'esercizio**

## **Art.7**

### **Generalità**

### **7.1 Cartellonistica**

- - cf18 Nelle aree oggetto di attività estrattiva dovrà essere posto in modo visibile un cartello contenente i seguenti dati:
  - - cf18 Comune territorialmente competente.
  - - cf18 Denominazione della cava.
  - - cf18 Proprietà.

- - cf18 Litotipo del materiale oggetto d'estrazione.
- - cf18 Direttore dei lavori.
- - cf18 Responsabile di cava.
- - cf18 Estremi dell'atto autorizzativo.
- - cf18 Scadenza convenzione.
- - cf18 Recapito telefonico responsabile di cava.

### 7.2 Misure di sicurezza

L'area oggetto dell'attività estrattiva deve essere recintata con rete metallica non inferiore a m.1.80 o con altro mezzo idoneo ad impedire l'accesso di persone e mezzi non autorizzati, la discarica di materiali di rifiuto.

Valgano inoltre tutte le misure di sicurezza previste dalle vigenti norme di polizia mineraria (D.P.R.128/59 e successive modificazioni ed integrazioni) per quanto attiene la lavorazione e il trasporto nei confronti di terzi.

### 7.3 Distanze di rispetto dagli scavi

Nelle operazioni di scavo si applicano le distanze di rispetto previste dall'art.104 del D.P.R. 128/59, con le seguenti ulteriori precisazioni ed estensioni cautelative, attinenti allo specifico:

- - cf18 dalle difese spondali del F.Po m 300
- - cf18 dal periodo del territorio urbanizzato (P.R.G.) m 200
- - cf18 dall'unghia dell'argine maestro del F.Po m 100
- - cf18 dall'unghia dell'argine infragolenale (consorziale) m 15
- - cf18 dalla viabilità primaria m 50
- - cf18 dal "ciglio a fiume" dei corsi d'acqua senza opere di difesa m 20
- dal confine delle proprietà private circostanti il polo estrattivo m 6
- dal perimetro del polo estrattivo m 6

Le distanze sono misurate a partire dal ciglio superiore degli scavi.

Le aree di franco dalle infrastrutture pubbliche debbono sempre risultare libere da accumuli di qualsiasi tipo di materiale (scarti di coltivazione, cappellaccio, materiali utili o altro).

I distacchi degli scavi dai confini di terzi debbono essere comunque tali da non creare aggravii o danni alle proprietà dei terzi stessi.

Il Comune, comunque, non può assumersi responsabilità in riferimento ai distacchi ed alle pendenze delle scarpate, con la clausola: "fatti salvi i diritti dei terzi".

Nelle attività estrattive in atto le eventuali deroghe alle distanze minime previste dall'art.104 del D.P.R. 9/4/1959 n°128 debbono essere rigorosamente documentate da regolare autorizzazione. Tali deroghe, se valide, saranno riconfermate dal Comune in sede di singole convenzioni.

### 7.4 Rinvenimento di reperti di interesse archeologico, storico epaleontologico.

Se durante le fasi di escavazione o di sistemazione della cava, venissero alla luce reperti di interesse storico, archeologico e paleontologico dovranno essere sospesi immediatamente i lavori, comunicando entro 48 ore l'avvenuto ritrovamento alla autorità competente ai sensi di legge.

Tale comunicazione va pure indirizzata al Sindaco.

La Ditta è tenuta a collaborare per l'eventuale rimozione dei reperti, fornendo mezzi e mano d'opera eventualmente occorrenti.

I lavori potranno essere ripresi solo con benestare scritto della competente autorità.

In tale ipotesi, trattandosi di forza maggiore, potrà essere concessa una proroga dei tempi di coltivazione pari al doppio del periodo di forzata sospensione e comunque per un periodo non superiore a quello stabilito dal 3° comma dell'art.15 della L.R. 17/91.

### **7.5 Rinvenimenti di ordigni bellici.**

Qualora, durante le fasi di escavazione o di sistemazione della cava venissero alla luce ordigni bellici od oggetti ritenuti tali, così come ogni notizia che si riferisca alla loro reale o presunta esistenza, la Ditta si impegna a comunicarlo direttamente e comunque tempestivamente alla competente Autorità Militare.

All'atto dell'eventuale ritrovamento di ordigni bellici o comunque di oggetti ritenuti tali la Ditta ha l'obbligo di sospendere immediatamente i lavori e di comunicare tale ritrovamento, oltre che all'Autorità Militare, anche al Sindaco.

### **7.6 Strada di accesso-Polverosità.**

La Ditta dovrà provvedere all'esecuzione di un manto bituminoso sulla strada di accesso alla cava dalla rete viaria pubblica per una lunghezza di almeno m.100; detta lunghezza potrà essere ridotta nel caso vengano previste altre misure di abbattimento delle polveri prodotte dal trasporto dei materiali.

La polverosità all'esterno dell'area di cava e della strada di accesso non potrà in ogni caso risultare superiore agli standard di qualità fissati dalla normativa vigente; in ogni caso dovranno essere messi in opera sistemi di umidificazione della viabilità "bianca", ogni volta che se ne ravvisi la necessità; inoltre dovrà essere garantita la necessaria ripulitura della viabilità di accesso asfaltata.

### **7.7 Limiti di esposizione al rumore.**

L'incremento del rumore equivalente dovuto al complesso delle attività di cava in corrispondenza degli edifici residenziali limitrofi non dovrà superare i limiti previsti dalle norme e dai regolamenti vigenti. (D.P.C.M. 01/03/91)

Il livello sonoro equivalente misurato al perimetro esterno dell'area per attività estrattiva non potrà superare in ogni caso i 70 dB(A) in periodo diurno ed i 60 dB(A) in periodo notturno.

### **7.8 Responsabilità.**

Fatte salve le responsabilità del titolare dell'autorizzazione e del proprietario del terreno, spetta al direttore dei lavori e all'eventuale responsabile di cava di cui all'art.6 del D.P.R. n.128/59 rispettare e far rispettare le norme PAE e le prescrizioni del Piano di Coltivazione e di recupero.

## **Art.8**

### **Modalità di escavazione**

#### **8.1 Generalità**

La escavazione nelle zone estrattive dovrà avvenire, "a fossa", secondo le seguenti modalità:

- a) l'escavazione prevista nell'ambito delle diverse autorizzazioni deve avvenire su aree limitrofe in modo da assicurare nel tempo interventi organici e non frammentari; inoltre ogni autorizzazione successiva alla prima deve essere subordinata al completamento della utilizzazione delle aree relative ad autorizzazione precedente e/o all'inizio dei relativi lavori di sistemazione o recupero.
- b) La profondità massima di scavo è di m.12, circa, dal piano campagna (quota di riferimento: 12,30 m. s.l.m.)
- c) L'escavazione sotto falda dovrà essere attuata con sistemi di estrazione che limitino gli impatti sul sistema acquifero portato a giorno da tale operazione.
- d) La realizzazione di strade ad uso del cantiere deve'essere assoggettata all'art.12 della L.R. 17/91.

#### **8.2 Decorticazione e conservazione del terreno vegetale**

**Gli accumuli temporanei del terreno vegetale, conservati in cava o nelle immediate vicinanze, non dovranno superare i 3 metri di altezza. Sui cumuli dovranno essere eseguite semine protettive e se necessario concimazioni e correttivi, al fine di mantenerne la fertilità. Successivamente tale materiale dovrà essere ricollocato in posto salvo diversa finalità individuata nelle indicazioni di P.P.A. e P.d.C. approvati.**

### **8.3 Depositi di materiali di scarto di coltivazione**

**Non sono consentiti, anche se temporaneamente, accumuli di terreno vegetale o di scarto nei fossi o canali limitrofi.**

**L'eventuale discarica di materiali di scarto al di fuori dell'area di cava deve avvenire nel rispetto della normativa vigente e può essere utilizzata per colmate e sistemazioni finali di aree già oggetto di attività estrattiva.**

**Il terreno vegetale deve essere integralmente ricollocato in sito e in caso di eccedenza potrà essere utilizzato per il recupero di cave abbandonate o per opere di bonifica agricola o ambientale, purchè autorizzate dal Comune.**

### **8.4 Coltivazione di cave ubicate nello stesso Polo**

**Nel caso di cave ubicate nello stesso Polo, l'escavazione ed il recupero finale dovranno essere eseguiti in maniera coordinata, al fine di conseguire il corretto uso della risorsa ed il recupero ambientale omogeneo per tutta l'area interessata dall'attività estrattiva.**

### **8.5 Fossi di guardia**

**Qualora la morfologia dei luoghi prefiguri l'ingresso in cava di acque di dilavamento provenienti da terreni circostanti, attorno al ciglio superiori della cava, dovrà essere realizzata una adeguata rete di fossi di guardia, collegata con la rete naturale o artificiale di smaltimento esistente.**

### **8.6 Tutela delle acque sotterranee**

**Premesso che l'attività estrattiva è prevista, per lo più, sottofalda, sono da adottarsi tutti gli accorgimenti tecnici atti ad eliminare, all'interno della cava, le immissioni inquinanti, sia durante l'attività estrattiva medesima, sia dopo l'ultimazione della stessa e durante le fasi di ripristino, nonché nello stato ripristinato.**

**Nell'ambito delle azioni di tutela delle acque sotterranee si prescrive quanto segue:**

- a) si dovranno posizionare almeno due pozzi-pizometro rivestiti ed attrezzati per le misure di livello e per i campionamenti periodici di controllo della qualità delle acque sotterranee durante la coltivazione; l'uno a monte e l'altro a valle dell'area di scavo nel senso della direzione del flusso di falda. I pozzi devono essere perforati fino ad una profondità di almeno 5 metri al di sotto della soggiacenza minima del livello di falde quindi ad una profondità di almeno 10 m.**
- d) campionamenti ed analisi stagionali del lago di cava durante la coltivazione;**
- e) dovranno essere effettuati almeno due campionamenti annuali le cui analisi verranno allegate ad un rapporto annuale da inviarsi agli organi competenti in materia (Comune, U.S.L., Provincia).**

**I parametri di analisi dovranno essere quelli in cui al controllo periodico del D.P.R. 236/88 ad eccezione del parametro cloro residuo libero, nonché quei parametri che verranno specificati su conforme parere dell'U.S.L., nelle autorizzazioni alla coltivazione.**

### **8.7 Pendenza delle scarpate di escavazione ed in abbandono**

**Fatte salve indicazioni geotecniche maggiormente cautelative, da definirsi caso per caso, la massima pendenza dei fronti di escavazione, quando superino l'altezza di ml.3, non potrà**

eccedere, anche per ragioni di sicurezza sul lavoro, il rapporto di 5 su 3.

I fronti di scavo dovranno coincidere con le scarpate di finitura qualora le escavazioni siano alla minima distanza consentita dai confini con le proprietà private circostanti o dal perimetro del polo estrattivo.

Fatte salve indicazioni geotecniche maggiormente cautelative anche ai fini della stabilità a lungo termine, le scarpate di finitura dovranno avere pendenze non superiori al rapporto 2/3 fatto salvo verifiche di stabilità da eseguirsi sul abate di parametri fisico-meccanici desumibili da prove geognostiche in sito e/o in laboratorio che dimostrino angoli di abbandono superiori.

La realizzazione di banche orizzontali anche sottofalda potrà essere prevista in fase di redazione di Piano Particolareggiato e/o del Piano di Coltivazione e Progetto di sistemazione qualora se ne ravvisi la necessità ai fini della sicurezza e/o del riassetto.

## Art.9

### Modalità di sistemazione e recupero delle aree scavate

Al termine dell'attività estrattiva il sito deve essere reintegrato con le aree adiacenti ed inserito nel contesto territoriale circostante dal punto di vista morfologico, idraulico, pedologico, vegetazionale, ambientale, paesaggistico e urbanistico.

L'esecuzione del progetto di recupero, ove ciò sia tecnicamente possibile, dovrà avvenire contestualmente ai lavori di escavazione; negli altri casi, i lavori di sistemazione di un lotto dovranno iniziare contestualmente all'inizio dei lavori di escavazione del lotto successivo.

Il riassetto delle aree di cava deve essere eseguito in conformità al progetto a corredo della domanda di autorizzazione.

Vengono appresso individuate prescrizioni e indirizzi di massima relativi ad una sistemazione naturalistica con strutturazione di un ecosistema acquatico:

- - cf18 profilatura differenziata delle scarpate di abbandono, anche con riporti di "terre" (circolare R.E.R. n°5/93, prot.9246), al fine di favorire il popolamento di fauna e flora multispecie per il ripristino dell'originalità dell'ecosistema.
- - cf18 Impianto di barriere vegetazionali costituite per lo più da specie igrofile.

Condizione generale è comunque quella di sviluppare i recuperi ambientali non solo dal punto di vista delle modalità sopra riportate, ma anche utilizzando le indicazioni che emergeranno nell'attività di controllo.

#### 9.1 Termine dei lavori di recupero

Le opere di recupero per le aree non più soggette ad interventi estrattivi devono essere ultimate nei termini previsti dal provvedimento di autorizzazione, fatto salvo quanto previsto dal comma 2 dell'art.15 della L.R. 17/91.

Al termine delle opere di sistemazione previste nei Progetti di sistemazione contenuti dal P.d.C. approvata la Ditta estrattrice dovrà attuare un successivo piano di mantenimento degli interventi silvoculturali attuati, per un arco di tempo di 3-5 stagioni vegetative successive al termine dell'attività di coltivazione, garantito da una specifica ulteriore fideiussione basata sugli interventi di recupero eseguiti.

#### 9.2 Criteri per il calcolo delle fideiussioni

Le garanzie finanziarie prestate al fine di assicurare la corretta e completa esecuzione dei progetti, in particolare per quanto attiene alla fase della sistemazione finale, costituiscono in elemento fondamentale della Convenzione.

Ogni cava costituisce un caso a sé con costi di intervento e sistemazione che devono essere individuati, compiuti e stimati; la Provincia compilerà e manterrà aggiornato un elenco prezzi unico al quale fare riferimento per il calcolo delle fideiussioni.

Il progetto dovrà quindi definire tecnicamente in modo preciso e completo gli interventi (es. in

apertura: recinzione area di cava, asfaltatura strada di accesso, ecc.; in chiusura: ritombamento con sterili di cava, ricopertura con terreno pedogenizzato, preparazione all'impianto vegetazionale, inerbimento, piantumazione di alberi e arbusti, cure colturali, ecc.) e la parte relativa al Piano economico – finanziario dovrà comprendere il computo metrico estimativo di tutte queste opere riferito ai prezzi di mercato e non ai costi di gestione della cava, affinché gli obblighi del progetto siano economicamente garantiti anche se l' esercente e il proprietario (che è responsabile in solido) non dovessero adempiervi, e la Pubblica Amministrazione (nelle fattispecie il Comune) possa esigere il pagamento della cifra garantita e realizzare autonomamente quanto previsto.

Tali oneri saranno molto probabilmente sovrastimati rispetto alla spesa realmente sostenuta dal cavatore, in quanto lo stesso può contare su risparmi di gestione di cui non potrebbe fruire chi intervenisse a posteriori, sulla base dei prezzi di mercato, per riparare alle inadempienze.

Le fideiussioni dovranno essere aggiornate annualmente in modo da mantenerle effettivamente remunerative ed attuali nel tempo.

Soprattutto nel caso di interventi di una certa entità, sarà possibile ed equo suddividere la cava in lotti, da autorizzare separatamente, in modo da avere garanzie fideiussorie corrispondenti soltanto alle porzioni di territorio effettivamente compromesso; parimenti dovranno essere effettuati adeguamenti annuali in ribasso corrispondenti al procedere delle sistemazioni; e ciò al fine di limitare gli oneri finanziari degli operatori.

I criteri di cui sopra fanno riferimento a quanto prescritto all'art.10 della Convenzione tipo approvata dalla Giunta Regionale con Deliberazione n.70 il 21.01.91 (in B.U.R. n.30 del 4.03.92- parte seconda), alla quale in ogni caso si fa riferimento.

L'importo complessivo della fideiussione dovrà comprendere la somma necessaria alla realizzazione di quanto previsto in tema di manutenzione e cure colturali e di quanto richiesto in tema di monitoraggi ambientali.

### **CAP III**

#### **Attività complementari di accessorie alla coltivazione**

##### **Art.10**

##### **Impianti e attrezzature di servizio**

Nelle aree destinate all'insediamento di nuove attività estrattive di prevalente interesse sovracomunale, potrà prevedersi l'insediamento di impianti di prima lavorazione e delle relative attrezzature di servizio, esclusivamente per consentire il trasferimento di impianti ubicati in zone non idonee sotto il profilo paesaggistico-ambientale.

Per l'attività estrattiva, la viabilità provvisoria, la costruzione dei piazzali ecc. non è necessaria la permesso di costruire prevista dalla L. n.10/77; per i manufatti relativi agli impianti di trasformazione ed alle attrezzature di ricovero necessarie a soddisfare le esigenze del cantiere, si dovrà ottenere l'apposito atto concessorio.

Peraltro quando tali impianto ed attrezzature si configurano come nuove costruzioni con carattere di struttura non trasferibile, essi non sono ammessi nelle aree coincidenti con le zone agricole di rispetto ai corsi d'acqua di cui all'art.33, 3° comma della L.R. 47/87 e sue modifiche, nonché nelle zone di P.T.P.R. di cui agli artt.17,19,21 lett. C) e d), 23,34, con l'eccezione delle zone di cui al 2° comma dell'art.35 del P.T.P.R.

L'intervento in tali aree è subordinato all'approvazione di uno strumento urbanistico preventivo di cui al precedente art.6.2 che ne disciplinerà dimensioni e destinazioni d'uso.

Per impianti di prima lavorazione si intendono:

- - cf18 gli impianti di trattamento, costituiti da frantumazione, macinazione, vagliatura, classificazione, lavaggio ed insilaggio dei materiali litoidi;
- - cf18 gli impianti di stoccaggio, accumulo e caricamento.

**Per attrezzature di servizio si intendono:**

- - cf18 i manufatti adibiti al ricovero degli automezzi impiegati ed al deposito dei materiali;
- - cf18 i manufatti adibiti ad uffici e servizi igienico sanitari del personale addetto.

Sulle aree su menzionate i singoli PAE potranno consentire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, ampliamento, demolizione, trasformazione di destinazione d'uso sugli impianti esistenti, nonché ristrutturazione delle strutture di servizio all'attività di lavorazione dei materiali di cava.

#### **10.1 Impianti di lavaggio**

Qualora il materiale estratto abbia necessità di essere lavato, debbono essere previste serie di vasche di decantazione costituite ciascuna di almeno 2 vasche intercomunicanti e essere assicurato l'uso a rotazione mediante lo svuotamento.

Dovrà essere predisposto un sistema di approvvigionamento di acque superficiali per l'operazione di lavaggio.

L'acqua di scarico non dovrà avere torbidità superiore a quella consentita dalle disposizioni della legge 10/05/1076 n.319. L'acqua di scarico dovrà rispettare, per tutti i parametri previsti compresa la torbidità, i limiti di cui alla legge n°319 nonché gli eventuali limiti restrittivi previsti dall'autorità competente nell'autorizzazione allo scarico.

Sarà cura delle ditte che lavorano il materiale estratto mantenere pulite le vasche di lavaggio ed evitare che vi vengano scaricate sostanze organiche (legge 10/05/1076 n.319).

La chiusura delle vasche, cessato l'uso, dovrà avvenire con materiale inerte di composizione idonea la cui qualità deve essere prevalentemente comunicata all'ufficio di Igiene insieme alla data di esecuzione dei lavori, per l'eventuale verifica d'ufficio.

### **CAPO IV**

#### **Controllo e collaudo dei lavori**

##### **Art.11**

##### **Titolarità dei controlli**

Il Comune in base alla L.R. n.17/91, art.20 assolve alle funzioni di controllo dell'attuazione del PAR, avvalendosi anche del personale a tale scopo abilitato.

##### **Art.12**

##### **Polizia ed igiene ambientale**

Per la vigilanza in materia di polizia mineraria, igiene ambientale o sicurezza del lavoro vale quanto previsto nell'art.22 della L.R. 17/91.

##### **Art.13**

##### **Rapporti Annuali**

Entro il 31/12 di ogni anno la ditta autorizzata dovrà presentare al Comune un rapporto annuale con riportate le quantità di materiale scavato e commercializzato o trasformato, ed ogni altra notizia sull'andamento della attività estrattiva utile per la verifica delle attuabilità del PAE.

Ogni Comune entro il 31 marzo dovrà far pervenire alla Provincia un rapporto delle attività estrattive avvenute sul suo territorio nell'anno precedente assieme al versamento della quota parte delle somme incassate come previsto dalla L.R. n.42 del 25/11/92 art.2.

## **Art.14**

### **Controllo dei dati quantitativi e qualitativi**

In attesa che la Provincia emani la circolare applicativa contenente le indicazioni tecniche sui criteri di controllo e monitoraggio degli indicatori della qualità ambientale dei siti interessati dall'attività estrattiva, si forniscono indicazioni base per il computo volumetrico necessario alla determinazione degli oneri di cui al comma 2 dell'art.12 della L.R. 17/91.

#### **Art.14.1 Controllo Volumetrico**

- a) Fase preliminare
- - cf18 rilievo celerimetrico eseguito da vertici di poligonale di dettaglio, determinati a mazzo di poligonazioni di inquadramento con vertici materializzati a costituire punti stabili di riferimento monografati, oltre alla definizione di una rete di caposaldi inamovibili;
- - cf18 dettaglio del rilievo, previsto per una restituzione in scala nominale di 1:500, con densità minima di 70 punti determinati per ogni ettaro:
- - cf18 All.1 restituzione plano altimetrica dell'area con identificazione di tutti i punti salienti del terreno e delle linee di discontinuità delle sezioni rilevate e del profilo longitudinale. I punti di sezione e profilo dovranno essere determinati nel sistema locale X Y Z del rilievo di dettaglio del piano quotato. L'intera restituzione dovrà essere inserita in parametratura indicante il reticolo cartesiano di riferimento e completa di legenda delle simbologie utilizzate;
- - cf18 All.2 profilo longitudinale e sezioni trasversali con sovrapposizione delle sagome di progetto;
- - cf18 All.3 computo analitico dei volumi di scavo;
- - cf18 All.4 registro di campagna dei dati di rilievo e tabulato degli elementi di calcolo di tutti i punti determinati;
- - cf18 All.5 corografia con indicazione dei vertici delle poligonali di inquadramento e di dettaglio, schema di rilievo;
- - cf18 All.6 scheda monografica dei vertici di poligonale di inquadramento e di ogni altro eventuale caposaldo determinato.

L'operazione di controllo avverrà con una verifica della rispondenza alle prescrizioni dei documenti presentati e delle tecniche operative adottate. Verrà quindi individuato un'elaborato Plano-Altimetrico e una successiva restituzione di un modello numerico del terreno traducibile in una immagine a curve di livello consultabile a video.

Successivamente il tecnico incaricato di eseguire i rilievi di controllo, metodologicamente coerenti con l'esecuzione dei rilievi preliminari, verificherà un congruo numero di punti sul terreno al fine di individuare gli effettivi volumi di scavo avvenuti.

Tali controlli, da eseguirsi almeno ogni sei mesi, dovranno avvenire obbligatoriamente alla rimozione dello strato del cappellaccio superficiale, alla fine di ogni annata lavorativa, al termine della convenzione pattuita.

Il sopralluogo dovrà essere seguito da una redazione di un verbale da inviare in copia alla Provincia.

Il Comune può sempre richiedere un controllo preventivo, alla Ditta esecutrice sulla situazione volumetrica degli scavi.

Non appena raggiunto nel lotto di scavo la quota di fondo, la ditta dovrà porre apposto caposaldo di controllo da mantenersi sino all'inizio delle opere di risistemazione.

- - cf18 controllo della corretta esecuzione del sistema di recinzione e chiusura, e della segnaletica;
- - cf18 misura fonometrica del livello equivalente del rumore cui sono sottoposti



gli eventuali ricettori presenti nelle circostanze dell'area:

- - cf18 rilievo delle polveri aerodisperse interessanti gli eventuali ricettori presenti;
  - - cf18 campagna di aggiornamento della situazione piezometrica in tutti i casi in cui sia presente una falda presumibilmente influenzabile dall'attività estrattiva;
- b) Fase preparatoria
- - cf18 controllo del corretto decortico del sito e dell'adeguato accumulo del suolo pedogenizzato in aree idonee;
  - - cf18 verifica della corretta esecuzione delle opere di regimazione delle acque, delle barriere antirumore, antipolvere e degli schermi eventualmente previsti;
  - - cf18 verifica della corrispondenza agli atti progettuali della realizzazione delle aree di servizio all'attività (piazzali, piste, allacciamenti, impianti)
- c) Fase di escavazione
- - cf18 verifica periodica della rispondenza delle geometrie di scavo con gli atti progettuali;
  - - cf18 verifica periodica delle quantità di utile (diverso nei vari tipi litologici) e di sterile scavati (anche in relazione agli oneri di cui all'art.12 della L.R. 17/91);
  - - cf18 verifica periodica della rispondenza delle fasi di sfruttamento e risistemazione ai criteri di contiguità e consequenzialità previsti dagli atti progettuali;
  - - cf18 misurazione periodica del livello equivalente del rumore indotto dall'attività durante l'esercizio sui ricettori eventualmente presenti;
  - - cf18 misurazione periodica delle polveri aerodisperse interessanti gli eventuali ricettori presenti;
  - - cf18 campagna di rilievo piezometrico della falda eventualmente presente;
  - - cf18 analisi dei campioni delle acque delle falde eventualmente presenti.
- d) Fase di risistemazione
- - cf18 verifica della rispondenza delle geometrie di risistemazione con gli atti progettuali;
  - - cf18 verifica dell'idoneità dei materiali utilizzati per i riempimenti e i modellamenti morfologici;
  - - cf18 verifica del corretto stendimento del suolo pedogenizzato sulla superficie del sito;
  - - cf18 verifica della corretta esecuzione delle opere di regimazione delle acque e di difesa del suolo eventualmente previste;
  - - cf18 verifica della corretta esecuzione degli interventi di rivegetazione previsti.
- e) fase di manutenzione
- - cf18 verifica periodica della corretta esecuzione dei lavori di manutenzione (cure colturali, pulizia opere regimazione, ecc...).

In qualsiasi caso di riscontro di difformità fra le risultanze dei controlli richiesti nelle fasi summenzionate e quanto previsto dagli atti progettuali o dalle vigenti norme nazionali, regionali, o delle N.T.A. del presente Piano, il Comune provvederà dalla denuncia all'autorità competenti, e prenderà tutti i provvedimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di attività estrattive al fine di ripristinare le condizioni regolari di esercizio.

Il Soggetto titolare dei controlli è il Comune, ai sensi dell'Art.20 della L.R. 17/91; esso potrà

eventualmente richiedere l'appoggio tecnico del servizio di Difesa del Suolo della Provincia, che si riserva, anche per gli obblighi e i diritti derivanti dall'art.2 della L.R. 42/92 concernenti gli oneri introitati dal Comune e devoluti alla Provincia stessa, il diritto di controllare autonomamente le attività estrattive avvalendosi o del proprio personale o di consulenze professionali esterne.

#### **ART.15**

##### **Verifica di regolare esecuzione dei lavori**

Al fine della verifica dell'attuazione del progetto di sistemazione approvato e successivamente consentire lo svincolo della somma versata a garanzia, il Comune può avvalersi degli uffici tecnici provinciali e regionali territorialmente competenti, giusto quanto previsto dall'art.11, lett.a, dello Schema di Convenzione tipo di cui alla delibera regionale n.70/192.

#### **ART.16**

##### **Cave in golena**

Per eventuali interventi in aree golenali per obiettivi di sistemazione idraulica, manutenzione e rinaturalizzazione dei corsi d'acqua di dovrà fare riferimento all'apposita circolare regionale n°9321 del 27/11/92, nonché alle specifiche direttive dell'Autorità di Bacino e del Autorità Idraulica competente.

### **ALLEGATO 1**

#### **Strumenti attuativi del PAE**

##### **Contenuti ed Elaborati Tecnici**

Gli strumenti attuativi del PAE, ovvero il Piano Particolareggiato (P.P.) di iniziativa pubblica o privata e le domande di autorizzazione convenzionata per l'esercizio dell'attività estrattiva (a.c.), dovranno uniformarsi, nel contenuto e negli elaborati tecnici a quanto indicato in questo allegato.

#### **1.Documentazione Amministrativa**

- 1.1 Tavola del PRG in scala 1:5000 riguardante il sito ed il suo intorno di influenza diretta ed indiretta (intendendo con questo l'intorno visuale, le infrastrutture con cui il sito interferisce, i rapporti con il sistema insediativo, i rapporti con elementi rilevanti del sistema naturale, ecc..).**
- 1.2 Tavole e normative del PAE vigente. Nel caso in cui il sito sia stato già interessato da attività estrattive, si richiede di individuare sulle stesse tavole del PAE lo stato di attuazione della cava in essere.**
- 1.3 Nel caso in cui il sito sia già stato interessato, parzialmente o totalmente da attività estrattive, dovranno essere allegati i dati del catasto provinciale cave raggruppati nelle seguenti categorie:**
  - - **cf18** dati tecnici e sul cantiere;
  - - **cf18** tipo, quantità, destinazione d'uso e geografica del materiale estratto e/o lavorato;
  - - **cf18** dato sugli impianti,
  - - **cf18** dati amministrativi;
  - - **cf18** stato di attuazione degli interventi.

## **2.Documentazione di progetto**

### **2.1 Relazione illustrativa delle caratteristiche del progetto e dei suoi obiettivi:**

- - cf18 storia del sito e delle attività pregresse;
- - cf18 problemi emersi o di cui si prevede l'insorgenza (atteggiamento della popolazione o di raggruppamenti di interesse ecc...);
- - cf18 obiettivi del progetto(destinazione finale del sito, correlazione con eventuali altri progetti incorso di particolare interesse per l'amministrazione, ecc..).

### **2.2 Relazione descrittiva dell'ambiente naturale attuale del sito**

#### **2.2.1 Individuazione e definizione del sito**

La relazione dovrà individuare e descrivere:

- a) l'area di intervento propriamente detta, definita come:
  - - cf18 area di escavazione;
  - - cf18 aree complementari dell'attività estrattiva, cioè destinate agli impianti di lavorazione, agli accumuli di stoccaggio, alle discariche, alle vasche di decantazione, ai piazzali, alle piste, agli edifici ed infrastrutture di servizi, ecc... aree di sistemazione di attività estrattive pregresse direttamente coinvolte dal progetto;
  - - cf18 aree di riqualificazione, recupero e sistemazione finale funzionali all'intervento (fasce di rispetto fluviale, discariche di rifiuti, aree di riequilibrio ecologico, ecc...);
- b) un intorno di influenza così definito:
  - - cf18 non meno di 1000 m. in ogni direzione dal bordo del limite dell'area di intervento;
  - - cf18 nel caso di presenza, entro i suddetti limiti, di opere artificiali, di rilevanti fenomeni di dissesto, di emergenze paesaggistiche o storico culturali, di elementi naturalistici di pregio, di limiti morfologici significativi che fuoriescono dai limiti sopra fissato, la zona di studio andrà ampliata fino a ricomprendere completamente tali elementi;
  - - cf18 analogamente si procederà nelle situazioni di particolare rischio ambientale che possono essere colte e descritte solo con un opportuno ampliamento dell'intorno di influenza del progetto.

#### **2.2.2 Descrizione del sito**

Dovrà essere fornita una relazione sulle caratteristiche del sito, articolata nei punti successivamente elencati e corredata della necessaria cartografia.

- a) Geologia e idrologia
  - - cf18 inquadramento geologico dell'area;
  - - cf18 descrizione delle particolari litologie locali interessate dall'attività estrattiva;
  - - cf18 descrizione della geodinamica locale con illustrazione degli eventuali fenomeni di dissesto (erosioni, subsidenze, frane, ecc..) e considerazioni sulla loro evoluzione potenziale e sulla stabilità generale sull'area;
  - - cf18 descrizione dell'idrologia superficiale, corredata per i corsi d'acqua principali, dai dati delle portate e dei livelli e dei periodi di piena, con indicazione delle eventuali aree di esondabilità e delle relative modalità di deflusso; i dati potranno essere desunti o da serie storiche o, qualora queste non fossero disponibili, da calcoli teorici adeguatamente documentati;
  - - cf18 nel caso in cui il progetto interferisca direttamente e significativamente con il sistema idrografico superficiale, dovrà essere prodotta una rilevazione dell'uso (idropotabile, balneare, ecc..) e della torbidità delle acque interessate per un tratto non inferiore a 5 chilometri a valle dell'intervento;
  - - cf18 descrizione dell'idrologia profonda, corredata da i dati sui livelli di falda e relativa direzione e velocità di scorrimento (rilevati dai pozzi e dalle sorgenti presenti e/o

dall'esecuzione di sondaggi armati di piezometri e/o da prospezioni geoelettriche;

- - cf18 descrizione dell'idrochimica locale ed evoluzione prevista della qualità delle acque, desunta dai dati esistenti eventualmente integrati dai dati appositamente rilevati.

La descrizione dovrà essere corredata da una rappresentazione cartografica in scala non inferiore a 1:10.000 su base CTR, e da una o più sezioni geologiche; in detta cartografia dovranno risultare graficamente evidenti tutti i fenomeni descritti in relazione, inclusi i punti di controllo dell'idrografia sotterranea; le sezioni geologiche dovranno rappresentare la situazione fino a 20 metri di profondità dal piano di campagna e, per le aree collinari e montane, potranno essere basate su dati bibliografici e rilevazioni su geometria e tettonica locale dei depositi, mentre per le aree di pianura dovranno basarsi su dati localizzati raccolti con indagini geognostiche.

- b) **Biologia**

Per l'area interessata dall'intervento e per il suo interno di influenza diretta come sopra definita, dovrà essere fornito:

- - cf18 rilievo aggiornato dell'utilizzazione reale del suolo;
- - cf18 descrizione fisionomico-strutturale delle aree a vegetazione spontanea, comprese anche le aree di bosco governato.

Per ciascuna area boschiva dovranno essere indicati forma di governo, età, frequenze di utilizzazione, data dell'ultimo intervento di eventuale ceduzione, percentuale di diversità specifica per le specie autoctone, percentuale di specie esotiche, percentuale di copertura delle chiome e considerazioni generali sullo stato fitosanitario.

Per tutte le aree dovrà essere effettuato il rilievo della presenza e valutazione della incidenza di specie rare eteropiche e protette. Per le aree di cui sopra e per il territorio circostante e comunque interessato da effetti rilevanti del progetto (ad es. la realizzazione di un guado o la costruzione di una pista carrabile, la realizzazione di barriere), il progetto di fattibilità dovrà contenere:

- - cf18 segnalazione di presenze faunistiche di rilievo e valutazioni sulla vocazione faunistica dell'area e delle immediate vicinanze; ipotesi circa i presunti percorsi preferenziali della fauna;
- - cf18 indicazione e delimitazione dei territori di gestione sociale della caccia, delle zone di ripopolamento e cattura, delle aziende faunistico venatorie, delle oasi di protezione della fauna e di altre eventuali aree di interesse faunistico;
- - cf18 classificazione delle acque superficiali secondo le categorie relative alla fauna ittica ed individuazione delle zone di ripopolamento e frega.

La descrizione dovrà essere corredata da una rappresentazione cartografica non inferiore a 1:10.000 su base CTR.

- c) **Beni ed emergenze storico-culturali e relativi vincoli**
- - cf18 individuazione di eventuali geotopi e biotopi di particolare rilevanza (vincolati o meno dalla normativa vigente);
- - cf18 individuazione di eventuali emergenze culturali di tipo archeologico e storico-architettonico;
- - cf18 individuazione delle zone di tutela ambientale, delle zone destinate a parco pubblico, delle attrezzature turistico-ricreative, dei sentieri escursionistici segnalati e di ogni altro elemento rilevante;
- - cf18 quadro di sintesi dei valori percettivi e delle unità di paesaggio che caratterizzano l'area di intervento;
- - cf18 dovrà essere corredata da una rappresentazione cartografica non inferiore a 1:10.000 su base CTR.

Lo studio del paesaggio dovrà essere corredata da una carta della intervisibilità in scala adeguata e comunque non inferiore a 1:10.000 in cui siano indicati i punti ed i tratti viari di intervisibilità con l'area di intervento. Da ciascun punto e tratto notevole (da cui si gode di una

vista significativa dell'area) dovrà essere effettuata una ripresa fotografica del sito, indicando in cartografia il punto, la direzione e l'angolo di ripresa.

- d) Sistema infrastrutturale
- - cf18 Individuazione e descrizione della rete viaria interessata dai trasporti indotti dall'intervento nel tratto "cava-impianto" di prima lavorazione e nel tratto "impianto di prima lavorazione-utenza" (identificata come impianti di trasformazione, cioè di produzione di conglomerato cementizio, conglomerato bituminoso, laterizi, ceramiche, ecc. ...); dovranno essere indicati i punti critici della rete viaria.

La descrizione dovrà essere corredata da una rappresentazione cartografica non inferiore a 1:25.000 per le analisi a carattere territoriale.

- e) Sistema insediativo
- - cf18 individuazione degli edifici sparsi (al di fuori dei centri e nuclei ISTAT) nell'intorno dell'area di intervento che siano destinati ad uso abitativo permanente e saltuario e stima del numero di abitanti presenti;
- - cf18 individuazione degli abitati attraversati dal traffico indotto dall'intervento e stima del numero degli abitanti presenti in ciascuno di essi nei tratti "cava-impianto di prima lavorazione" e "impianto di prima lavorazione-utenza";
- - cf18 individuazione dei ricettori sensibili (scuole, ospedali, case di riposo, servizi per il tempo libero, ecc. ...);
- - cf18 valutazione sullo stato di fatto dei principali indicatori della qualità ambientale (rumore, qualità dell'aria) negli insediamenti situati nell'intorno del polo ed in quelli interessati dal traffico pesante indotto dall'attività estrattiva; le suddette valutazioni dovranno essere discretizzate per i singoli tratti significativi della viabilità (tratti interessati dalla presenza di case sparse, da piccoli nuclei e da centri urbani veri e propri);

in particolare:

- - cf18 per quanto riguarda il RUMORE, sulla base di dette valutazioni ciascun centro o tratto viario interessato dovrà essere informalmente classificato secondo le classi riportate nella tabella 1 allegata dal DPCM 1 marzo 1991 (limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno);
- - cf18 per quanto attiene alla QUALITÀ DELL'ARIA ciascun centro o tratto viario interessato dovrà essere classificato, con riferimento alle tabelle dei D.P.R. 28 marzo 1983 n.30 e 24 maggio 1988 n.203 (relativi ai minimi massimi di accettabilità di inquinanti nell'aria) secondo le seguenti classi di concentrazioni di inquinanti nell'aria:

**CLASSE A** : valori simili ai valori di guida

**CLASSE B**: valori compresi tra i valori di guida ed i valori limite;

**CLASSE C**: valori superiori ai valori limite.

La descrizione dovrà essere corredata da una rappresentazione cartografica non inferiore a 1:10.000 per le analisi relative al sito e 1:25.000 per le analisi a carattere territoriale.

### 2.3 Lineamenti generali del progetto di escavazione/sistemazione

#### a) Coltivazione

- - cf18 perimetrazione dell'area di intervento suddivisa in zona di escavazione vera e propria e altre aree di pertinenza della cava (fasce di rispetto, aree di stoccaggio, ecc...);
- - cf18 descrizione della metodologia di scavo, del numero e del tipo di mezzi impiegati in relazione alla durata dell'intervento ed alle diverse fasi di coltivazione;
- - cf18 stima della quantità di materiale movimentato suddiviso in suolo fertile e materiali sterile ed utile.

#### **b) Infrastrutture di servizio**

- - cf18 individuazione e descrizione degli interventi di costruzione di piste o strade, guadi e ponti;
- - cf18 costruzioni di edifici, piazzali, parcheggi, ecc. ...

#### **c) Sistemazione finale**

- - cf18 descrizione del rimodellamento e della sistemazione morfologica con indicazione delle soluzioni adottate per garantire la stabilità del sito;
- - cf18 progettazione della sistemazione vegetazionale e/o della rinaturalizzazione del sito;
- - cf18 previsioni su riutilizzo e/o smantellamento di edifici od infrastrutture;
- - cf18 destinazione d'uso finale e relativi programmi di realizzazione;
- - cf18 descrizione degli interventi di mitigazione di impatti ambientali già identificati.

Il progetto dovrà essere corredato da una rappresentazione cartografica e dalle relative sezioni in scala non inferiore a 1:2.000.

#### **2.4 Programma economico-finanziario di massima stima economica dei costi di risistemazione finale suddivisa in:**

- - cf18 movimenti terra ed opere di difesa del suolo e regimazione delle acque;
- - cf18 interventi di rinaturalizzazione, comprendenti un programma di manutenzione e risarcimento fallanze per un congruo periodo di tempo;
- - cf18 opere mitigative degli impatti temporanei indotti dagli interventi;
- - cf18 opera di minimizzazione degli impatti definitivi indotti dal progetto;
- - cf18 smantellamento di edifici, opere e infrastrutture incongrue con la destinazione d'uso finale;
- - cf18 realizzazione degli obiettivi finali nelle schede particolareggiate dei poli.

### **3. Cartografia da allegare al Piano Particolareggiato**

Si riepiloga la cartografia da allegare al Piano Particolareggiato.

Per quanto riguarda la documentazione amministrativa:

- 1) Tavola del PRG in scala 1:5.000 relativa al sito.
- 2) Tavola del PAE in scala 1:5.000 vigente relativa al sito.

Per quanto riguarda la presentazione dello stato di fatto:

- 3) Cartografia del sito in scala 1:10.000 comprendente:
  - - cf18 perimetrazione della proposta di polo;
  - - cf18 attuale utilizzazione del suolo (corsi d'acqua, zone agricole, attività estrattive in corso, aree estrattive già utilizzate, aree estrattive sistemate, aree per impianti di lavorazione, altre attività quali discariche, costruzioni di varia natura, servizi, ecc).
- 4) geologia e idrologia in scala 1:10.000;
- 5) biologia 1:10.000;
- 6) beni ed emergenze paesaggistiche e storico ambientali e relativi vincoli 1:10.000.
- 7) Sistema infrastrutturale (zona di intervento e territorio interessato del trasporto dei materiali) 1:10.000;
- 8) Sistema insediativo (zona di intervento e territorio interessato dal trasporto dei materiali) 1:10.000.

Per quanto riguarda la presentazione dello stato di progetto:

- 9) Perimetrazione dell'area di intervento e sua suddivisione nelle diverse sottozone, aree

corrispondenti ad eventuali stralci funzionali, fasce di rispetto e relative sezioni, ecc... Scala 1:2.000;

10) Sistemazione finale e relative sezioni. Scala 1:2.000.

#### **4. Studio di Impatto Ambientale (S.I.A.)**

Lo studio di Impatto Ambientale (S.I.A.) dovrà consistere in una relazione, corredata dei necessari allegati cartografici ed icografici, che illustrino esaurientemente la condizioni attuali, le conseguenze temporanee e permanenti dell'intervento sulle varie componenti dell'ambiente circostante, individuando tutte le situazioni che necessitino di interventi mitigativi, che andranno progettati e dimensionati a livello di massima già nel P.P., rimandando la progettazione esecutiva al Piano di Coltivazione.

In particolare andranno indicati, sia per il sito che per un suo congruo intorno d'influenza, comunque non inferiore a quello di cui al precedente punto 2.2.1 lettera b, da definire caso per caso in base alla grandezza ed alle caratteristiche di ciascun indicatore, i seguenti aspetti:

- 1) viabilità e traffico;
- 2) interferenze con le reti di distribuzione e di servizio;
- 3) livello di rumorosità;
- 4) qualità dell'aria;
- 5) qualità delle acque e loro usi;
- 6) alterazioni paesaggistiche e rapporti con il sistema urbanistico;
- 7) effetti sulla stabilità dei terreni;
- 8) interferenze con il sistema idrico superficiale e sotterraneo;
- 9) effetti sulla vegetazione;
- 10) effetti sulla fauna;
- 11) giustificazione delle scelte inerenti il riassetto e verifica di coerenza con il sistema vincolistico e programmatico-pianificatorio esistente.

Tutte le indagini suddette andranno svolte con criteri quantitativi, misurando in tutti i casi possibili le grandezze indice degli elementi studiati ed effettuando previsioni e stime attraverso l'uso, quando esistono, di modelli predittivi.

Andranno altresì previsti in dettaglio tutti sistemi di monitoraggio necessari a mantenere sotto osservazione gli indicatori ambientali più significativi e più soggetti ad alterazioni, e andrà previsto un programma di controlli e di rapporti periodici all'amministrazione pubblica.

## INDICE GENERALE

### TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Finalità del Piano Regolatore Generale	pag. 1
Art. 2 Contenuti delle norme di Attuazione	pag. 1
Art. 3 Norme Generali	pag. 1

### TITOLO II - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

#### CAPO I - Programma pluriennale di attuazione

Art. 4 Durata, efficacia, contenuti del P.P.A.	pag. 1
--	--------

#### CAPO II - Strumenti di attuazione del P.R.G.

Art. 5 Classificazione, ambiti e modalità di esecuzione degli strumenti di attuazione	pag. 1
Art. 6 Formazione, approvazione ed efficacia dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica	pag. 3
Art. 7 Attuazione dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica	pag. 4
Art. 8 Elementi costitutivi dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica	pag. 5
Art. 9 Formazione, approvazione ed efficacia dei piani per l'edilizia economica e popolare	pag. 6
Art. 10 Elementi costitutivi dei piani per l'edilizia economica e popolare	pag. 6
Art. 11 Formazione, approvazione ed efficacia dei piani particolareggiati di iniziativa privata	pag. 7
Art. 12 Domanda di approvazione, documenti a corredo ed elementi costitutivi dei piani particolareggiati di iniziativa privata	pag. 7
Art. 13 Convenzione annessa ai piani particolareggiati di iniziativa privata	pag. 9
Art. 14 Formazione, approvazione ed efficacia dei piani di recupero di iniziativa privata	pag. 10
Art. 15 Domanda di approvazione, documenti a corredo ed elementi costitutivi dei piani di recupero di iniziativa privata	pag. 11
Art. 16 Formazione, approvazione ed efficacia dei piani per insediamenti produttivi	pag. 12
Art. 17 Elementi costitutivi dei piani per insediamenti produttivi	pag. 13
Art. 18 Intervento diretto	pag. 13

### TITOLO III - OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Art. 19 Classificazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria	pag. 13
Art. 20 Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	pag. 14

### TITOLO IV - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 21 Definizioni dei parametri urbanistici	pag. 14
Art. 22 Definizioni dei parametri edilizi	pag. 18
Art. 22 Disciplina dei parcheggi e modalità per la loro attuazione	pag. 21

### TITOLO V - ZONIZZAZIONE

#### CAPO I - Classificazione

Art. 23 Zone territoriali omogenee	pag. 23
------------------------------------	---------



## CAPO II - Disciplina particolareggiata per le zone A

Art. 24 Finalità della disciplina particolareggiata ed individuazione delle zone A	pag. 23
Art. 25 Destinazione d'uso degli edifici	pag. 24
Art. 26 Elementi costitutivi del piano	pag. 25
Art. 27 Unità minime d'intervento	pag. 25
Art. 28 Piani urbanistici preventivi	pag. 26
Art. 29 Indici urbanistici	pag. 26
Art. 30 Definizione delle categorie d'intervento	pag. 27
Art. 31 Restauro scientifico	pag. 27
Art. 32 Restauro e risanamento conservativo	pag. 28
Art. 33 Restauro e risanamento conservativo tipo A	pag. 28
Art. 34 Restauro e risanamento conservativo tipo B	pag. 29
Art. 35 Ripristino tipologico	pag. 29
Art. 36 Demolizione	pag. 29
Art. 37 Recupero e risanamento delle aree libere	pag. 30
Art. 38 Ristrutturazione edilizia	pag. 30
Art. 38 bis Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale	pag. 30
Art. 39 Ristrutturazione	pag. 31
Art. 40 Ripristino edilizio	pag. 31
Art. 41 Ristrutturazione urbanistica	pag. 31
Art. 42 Manutenzione ordinaria	pag. 32
Art. 43 Manutenzione straordinaria	pag. 32
Art. 44 Criteri generali d'intervento	pag. 33
Art. 45 Operazioni edilizie consentite	pag. 33
Art. 46 Tecniche e materiali da adottare negli interventi di restauro e risanamento	pag. 34
Art. 47 Elementi costruttivi e materiali da adottare in ogni categoria di intervento	pag. 37
Art. 48 Elementi costruttivi e materiali non consentiti	pag. 39
Art. 49 Classificazione degli spazi aperti e loro normativa	pag. 39
Art. 50 Elaborati da allegare alla richiesta edilizia negli interventi diretti	pag. 40
Art. 51 Documentazione per gli interventi di manutenzione straordinaria	pag. 41
Art. 52 Elaborati richiesti per gli interventi di ristrutturazione urbanistica	pag. 41
Art. 53 Prescrizioni e norme transitorie	pag. 41

## CAPO III - ZONE B

Art. 54 Destinazioni consentite, modalità di intervento e classificazione delle zone B	pag. 42
Art. 55 Zone di completamento tipo 1 - 2 - 3	pag. 42
Art. 56 Zone a verde privato	pag. 44

## CAPO IV - ZONE C

Art. 57 Destinazioni consentite, modalità di intervento e classificazione delle zone C	pag. 45
Art. 58 Zone di espansione tipo 1 - 2 - 3	pag. 46

## CAPO V - ZONE D

Art. 59 Destinazione e classificazione delle zone D	pag. 47
Art. 60 Destinazione delle zone artigianali ed industriali	pag. 48
Art. 61 Zone artigianali ed industriali di completamento	pag. 48
Art. 62 Zone di completamento di industrie esistenti	pag. 49
Art. 63 Zone artigianali e industriali di espansione	pag. 49
Art. 64 Zone interessate da industrie da trasferirsi	pag. 51
Art. 65 Zone tecnico - distributive	pag. 51
Art. 66 Zone commerciali	pag. 52

Art. 66 bis Zone commerciali	pag. 53
<b>CAPO VI - ZONE E</b>	
Art. 67 Destinazione e classificazione delle Zone E	pag. 53
Art. 67 bis Zone di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua individuati dal PTCP	pag. 56
Art. 67 ter Aree di concentrazione di materiali archeologici, zone di tutela ed elementi testimoniali dell'impianto storico della centuriazione, bonifiche storiche di pianura, zone di tutela naturalistica, individuati dal PTCP	pag. 57
Art. 67 quater Fascie fluviali individuate dal Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del fiume Po	pag. 57
Art. 68 Zone agricole normali	pag. 57
Art. 69 Costruzioni non connesse all'attività agricola	pag. 59
Art. 70 Zone agricole speciali	pag. 63
Art. 71 Zone agricole a colture pregiate	pag. 63
Art. 72 Zone agricole boscate e a macchia	pag. 63
Art. 73 Zone di valore paesaggistico	pag. 64
Art. 74 Zone di tutela ai corsi d'acqua	pag. 65
Art. 74 bis Zona per attracco natanti	pag. 65
Art. 75 Zone agricole di rispetto dell'abitato	pag. 66
Art. 76 Zone di rispetto cimiteriale	pag. 66
Art. 77 Zone di rispetto alla viabilità e alla ferrovia	pag. 66
Art. 77 bis Zone di rispetto dei depuratori e dei metanodotti	pag. 66
Art. 77 ter Strutture insediative storiche non urbane	pag. 67
Art. 77 quater Viabilità storica	pag. 68
<b>CAPO VII - ZONE F</b>	
Art. 78 Destinazione consentita e classificazione delle zone F	pag. 68
Art. 79 Zone per attrezzature sportive	pag. 68
Art. 80 Zone per servizi tecnologici	pag. 68
<b>CAPO VIII - ZONE G</b>	
Art. 81 Destinazione consentita, modalità di intervento e classificazione delle zone G	pag. 69
Art. 82 Zone per attrezzature scolastiche	pag. 69
Art. 83 Zone per attrezzature di interesse comune	pag. 69
Art. 84 Zone a verde pubblico	pag. 69
Art. 84 bis Zone a verde pubblico soggette ad interventi di valorizzazione ambientale	pag. 70
Art. 85 Zone a parcheggio pubblico	pag. 70
<b>CAPO IX - ZONE H</b>	
Art. 86 Zone destinate alla viabilità	pag. 70
Art. 87 Zone ferroviarie	pag. 72
<b>CAPO X - NORME PARTICOLARI</b>	
Art. 88 Autorimesse e locali accessori	pag. 72
Art. 88 bis Affittacamere e foresterie	pag. 73
Art. 89 Allineamenti planimetrici	pag. 73
Art. 90 Costruzioni in aderenza	pag. 73
Art. 91 Alberature	pag. 73

Art. 92 Estendimenti elettrici aerei

pag. 74

**ALLEGATO "A"**

**pag. 74**

**Norme di attuazione del PAE**