



COMUNE DI ALFONSINE

Provincia di Ravenna

PRG 1990

ADOTTATO: DELIBERA CONSILIARE N. 90 DEL 19/03/90; CONTRODEDOTTO: DELIBERA CONSILIARE N. 194 DEL 19/03/1990;
APPROVATO: DECRETO REGIONALE N. 2313 DEL 01/06/93; PUBBLICATO: GAZZETTA UFFICIALE N. 84 DEL 21/07/93

SINDACO: SIG. R. SAVINI
ASSESSORE ALL'URBANISTICA: ARCH. L. BERTAZZINI
SEGRETARIO GENERALE: DOTT.SSA A. BELLINGONI
RESPONSABILE SETT. URBANISTICA: ING. V. GALANTI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

MODIFICATA CON: DELIBERA CONSILIARE N. 69 DEL 19/07/85, N. 98 DEL 09/10/95 E N. 99 DEL 09/10/95; DELIBERA CONSILIARE N. 33 DEL 22/09/97; DELIBERA CONSILIARE N. 29 DEL 26/04/99; DELIBERA N. 6 DEL 31/01/00; DELIBERA N. 21 DEL 04/09/00; DELIBERA DI C.C. N. 45 DEL 03.06.2002 E N. 46 DEL 03.06.2002

SOMMARIO

ARTICOLO

PAGINA

1	PIANO REGOLATORE GENERALE	3
2	AMBITO E MODALITA' DI APPLICAZIONE DEL P.R.G.	4
3	TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA	4
4	INDICI URBANISTICI	4
5	INDICI EDILIZI	5
6	DISTANZE ED ALTEZZE	6
7	TIPOLOGIE INSEDIATIVE	6
8	MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.	7
9	PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE	7
10	PIANI DI ATTUAZIONE	7
11	PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA	8
12	PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE	8
13	PIANI DELLE AREE DA DESTINARE AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	8
14	PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA	8
15	PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA	8
16	CONVENZIONI	8
17	OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE	9
18	PIANO QUADRO	9
19	PROGETTO UNITARIO	10
20	INTERVENTO DIRETTO	10
21	PERMESSO DI COSTRUIRE ONEROSO	10
22	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	10
23	PERMESSO DI COSTRUIRE GRATUITO	10
24	AUTORIZZAZIONE	10
25	DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'	11
26	CATEGORIE DI INTERVENTO	11
27	MANUTENZIONE ORDINARIA	11
28	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	11
29	RESTAURO SCIENTIFICO	12
30	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	12
31	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	14
32	DEMOLIZIONE CON O SENZA RICOSTRUZIONE	15
33	NUOVA EDIFICAZIONE	15
34	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO	15
35	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	16
36	NUOVO IMPIANTO	16
37	ATTREZZATURA DEL TERRITORIO	16
38	USO E TUTELA DELLE RISORSE NATURALI	16
39	ZONE BO	17
40	ZONE B	20
40 BIS	ZONE B2	22
41	ZONE C	24
42	ZONE D	25
43	ZONE D1	25
44	ZONE D2	26
45	ZONE D3	27
46	ZONE D4	28
47	ZONE D5	29
48	ZONE E	30
49	ZONE E1	31
50	ZONE E2	33
51	ZONE E3	34
51 BIS	ZONE E4	35
52	EDIFICI RURALI DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO-TIPOLOGICO	36
53	ZONE F	40
54	ZONE F1	40
55	ZONE F2	41
56	ZONE G	42

57	FASCE DI
58	SALVAGU
59	ZONE DI I
60	AREE PR
61	ATTIVITA
62	PARCHEC
63	EDIFICI E
64	COSTRUZ
65	CONGES
66	CONFERI
67	BARRIER
68	NORME T
69	PARTICO
	ZONE B2

57	FASCE DI RISPETTO.....	43
58	SALVAGUARDIA E POTENZIAMENTO DEL VERDE E DELLE ALBERATURE.....	44
59	ZONE DI RISPETTO.....	45
60	AREE PROTETTE.....	46
61	ATTIVITA' ESTRATTIVE.....	46
62	PARCHEGGI.....	46
63	EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL P.R.G.....	47
64	COSTRUZIONI TEMPORANEE E PRECARE.....	47
65	CONCESSIONI RILASCIATE.....	47
66	CONFERMA DELLE PERIMETRAZIONI GIÀ DELIBERATE.....	48
67	BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	48
68	NORME TRANSITORIE.....	48
69	PARTICOLARI MODALITA' DI ATTUAZIONE RELATIVE ALL'AMBIENTE ED AL SUOLO PER LE ZONE B2.....	49

1 PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale 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 locale, tenendo alla salvaguardia dei valori urbani collettivi, di quelli ambientali e naturali, nonché di quelli produttivi.

Al P.R.G. sono allegati i seguenti elaborati:

- TAV. 1 Destinazione d'uso prevalente 1:2.000
- TAV. 2 Stato di conservazione 1:2.000
- TAV. 3 Aree verdi 1:2.000
- TAV. 4 Destinazioni d'uso piani terra 1:2.000
- TAV. 5 Tipologie residenziali 1:2.000
- TAV. 6 Altezza dei fabbricati 1:2.000
- TAV. 7 Processo di sviluppo urbano 1:2.000
- TAV. 8 Divisione del territorio in isolati 1:2.000
- TAV. 9 Rapporti superfici/volumi 1:5.000
- TAV.10 Attuazione PRG '78 1:5.000:

Schede per isolato;

Schede e foto zone BO;

Schede e foto edifici rurali di valore;

Edifici residenziali in zona agricola 1:5.000;

Vincoli e aree protette 1:5.000;

Tavola degli appunti 1:2.000;

Indagine socio economica;

Indagine geologica ambientale;

Indagine sull'attività agricola;

Indagine sull'industria e terziario.

Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati di progetto:

RELAZIONE GENERALE.

NORME DI ATTUAZIONE.

- TAV. 1U UNIONE ELEMENTI CTR. - 1:10.000.
- TAV. 2U UNIONE ELEMENTI CTR. - 1:10.000.
- TAV. 3U UNIONE ELEMENTI CTR. - 1:10.000.
- TAV. 4U UNIONE ELEMENTI CTR. - 1:10.000.
- TAV. 5U UNIONE ELEMENTI CTR. - 1:10.000.
- TAV. 6U UNIONE ELEMENTI CTR. - 1:10.000.
- TAV. 7U UNIONE ELEMENTI CTR. - 1:10.000.
- TAV. 8U UNIONE ELEMENTI CTR. - 1:10.000.

- TAV. 1 CTR 204162- Corte Cavallino. - 1:5.000.
- TAV. 2 CTR 205133- Menate. - 1:5.000.
- TAV. 3 CTR 222031 - Case Selvatiche. - 1:5.000.
- TAV. 4 CTR 222044 - Filo. - 1:5.000.
- TAV. 5 CTR 222041 - Garusolina. - 1:5.000.
- TAV. 6 CTR 223014- Longastrino. - 1:5.000
- TAV. 7 CTR 222032 - Lavezzola. - 1:5.000.
- TAV. 8 CTR 222043 - Pianta - 1:5.000.
- TAV. 9 CTR 222042 - Palazzo Tamba. - 1:5.000.
- TAV. 10 CTR 223013- La Comacchiesa. - 1:5.000.
- TAV. 11 CTR 223012- Anita. - 1:5.000.
- TAV. 12 CTR 223023 - Punta Alberana. - 1:5.000.
- TAV. 13 CTR 222081 - Chiesa Nuova. - 1:5.000.
- TAV. 14 CTR 223054 - Taglio Corelli. - 1:5.000.
- TAV. 15 CTR 223051 - Il Fornazzo. - 1:5.000.
- TAV. 16 CTR 223064 - La Cilla. - 1:5.000.
- TAV. 17 CTR 222083 - Casa Capucci. - 1:5.000.
- TAV. 18 CTR 222082 - Il Palazzone. - 1:5.000.
- TAV. 19 CTR 223053 - Fiumazzo. - 1:5.000.
- TAV. 20 CTR 223052 - Alfonsine. - 1:5.000.
- TAV. 21 CTR 223063 - Savarna. - 1:5.000.
- TAV. 22 CTR 222121 - S. Savino - 1:5.000.
- TAV. 23 CTR 223094 - Rossetta. - 1:5.000.

TAV. 24 CTR 223091 - Giorio - 1:5.000.
TAV. 1 A ALFONSINE - 1:2.000.
TAV. 2 A ALFONSINE - 1:2.000.

In caso di non corrispondenza tra le previsioni di P.R.G. riportate su tavole a scala diversa fa comunque testo la tavola a scala maggiore.

Laddove i confini di zona si sovrappongono con i confini catastali del lotto, se non vi sia perfetta coincidenza, valgono i confini catastali alla data di adozione della presente Variante generale (19.03.1990).

2 AMBITO E MODALITA' DI APPLICAZIONE DEL P.R.G.

Secondo quanto previsto dalla Legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modificazioni, della Legge 28 gennaio 1977 n.10 e della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n.47, modificata e integrata dalla Legge Regionale 29 marzo 1980 n.23, la disciplina urbanistica ed edilizia del P.R.G. si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle planimetrie e delle presenti Norme di Attuazione.

3 TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, prevista dal P.R.G. e dal relativo Programma Pluriennale di Attuazione, partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio di autorizzazione o permesso di costruire da parte del Sindaco.

Le previsioni del P.R.G. e/o del relativo Programma Pluriennale di Attuazione non conferiscono da sole la possibilità di trasformazione edilizia e/o del suolo dove manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune le opere di urbanizzazione primaria, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle a propria cura e spese secondo le prescrizioni comunali, regionali e nazionali.

4 INDICI URBANISTICI

S_t = Superficie territoriale.

E' la superficie, perimetrata nelle planimetrie, nella quale il P.R.G. si attua mediante Piani di Attuazione, comprendenti le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria nella misura e/o nella ubicazione indicata, caso per caso, nelle planimetrie e nelle Norme di attuazione del P.R.G..

S_f = Superficie fondiaria.

E' la superficie delle aree, a destinazione omogenea di zona, al netto delle strade e/o spazi pubblici, nella quale il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

S₁ = Superficie per opere di urbanizzazione primaria.

Comprende le aree per le opere sottoelencate, per la parte posta al diretto servizio dell'insediamento:

- le strade e gli spazi di sosta e parcheggi di uso pubblico;
- le fognature e gli impianti di depurazione;
- il sistema di distribuzione dell'acqua;
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
- la pubblica illuminazione;
- il verde attrezzato;
- gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento.

S₂ = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria.

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

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

U_t = Utilizzazione territoriale (S_u/S₁).

E' la massima superficie utile (Su), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

Uf = Utilizzazione fondiaria (Su/St).

E' la massima superficie utile (Su), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

It = Indice di fabbricabilità territoriale (V/St).

E' il volume massimo (V), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

If = Indice di fabbricabilità fondiaria (V/Sf).

E' il volume massimo (V), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

5 INDICI EDILIZI

Su = Superficie utile.

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali

Dal computo della superficie utile sono esclusi:

- porticati pubblici;
- porticati privati di uso pubblico derivanti da specifica convenzione da stipularsi con codesta amministrazione;
- porticati privati e/o condominiali per una superficie non superiore al 20% della Su complessiva ammessa per P.R.G. ad esclusione delle aree assoggettate a progetto preventivo di arredo urbano;
- balconi, ballatoi, nicchie al piano terreno, logge coperte con profondità non superiore a mt. 2.00;
- lastrici solari, (TERAZZINI);
- solai di qualsiasi dimensione concorrenti alla formazione della copertura piana del vano sottostante;
- sottotetti anche accessibili aventi altezza media interna minore di mt. 1.81. Le quote sono misurate dall'estradosso dell'ultimo solaio all'intradosso della struttura di copertura;
- volumi tecnici quali: cabine elettriche, vani ascensori dimensionati al fine di ottemperare ai disposti della legge 13, montacarichi interni, esterni e scale esterne a giorno fino al primo piano;
- strutture e/o impianti smontabili aperti utilizzabili per parcheggio;
- volumi tecnici necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, elettrico, ventilazione, sollevamento, ecc...) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità trovare luogo entro il corpo dell'edificio;
- sopralci costituenti elementi di arredo facilmente smontabili purchè di superficie non eccedente il 30% della Su del locale interessato.

Nel caso di serbatoi, silos, la Su è calcolata sul perimetro esterno della struttura.

Ai sensi dell'art. 1 della L.R. n. 46/88 vengono considerate cubature accessorie quelle che non concorrono alla formazione della Su, come definita dal presente articolo.

Devono inoltre intendersi per volumi tecnici, nel rispetto delle condizioni poste dalla Circolare Ministeriale n.2474 del 31.1.1973, ai fini della esclusione del calcolo della Su e V ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, elettrico, di ventilazione, di sollevamento, ecc...) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio.

Sa = Superficie aziendale.

E' l'insieme degli appezzamenti di terreno agricolo, appartenenti allo stesso complesso aziendale, caratterizzati dalla medesima forma di conduzione e non necessariamente accorpati purchè distanti tra loro non oltre 5 Km. in linea d'aria.

Sc = Superficie coperta.

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici utili (Su) dell'edificio, comprese le superfici dei porticati, eccedenti il 20% della Su.

Rc = Rapporto di copertura (Sc/Sf).

E' il rapporto massimo tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

Altezza massima del fabbricato

H = Altezza massima del fabbricato.

L'altezza delle fronti di un fabbricato, indipendentemente dal tipo di copertura, è data dalla differenza tra la quota media d'imposta dell'intradosso del solaio di copertura e la quota del piano (marciapiede, strada, terreno) sistemato al piede del fronte, escluso i volumi tecnici.

L'altezza massima del fabbricato coincide con quella del suo fronte più alto.

VI = Visuale libera.

E' il minimo distacco che deve esistere tra due fabbricati frontistanti. La VI è calcolata sommando le H dei prospetti che si fronteggiano diviso due.

La VI non si applica fra fronti, o loro parti, dello stesso edificio.

V = Volume del fabbricato.

E' pari al prodotto della superficie utile (Su) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza, indipendentemente dal tipo di copertura, è data dalla quota media misurata all'intradosso del solaio di copertura.

$$V = Su \times H = Su \times H + Su \times H = 2 \times Su \times H$$

6 DISTANZE ED ALTEZZE

Le distanze minime degli edifici o di qualunque altro manufatto che determini Sc, dai confini di zona, di proprietà, dai cigli stradali o da altri edifici, e le altezze massime dei fabbricati sono stabilite dalla disciplina delle varie zone riportata nelle presenti norme e/o nelle planimetrie di P.R.G.

In qualsiasi intervento edilizio i balconi e le scale esterne di nuova progettazione dovranno avere una distanza minima dal confine di ml. 3.00.

7 TIPOLOGIE INSEDIATIVE

Con il tipo insediativo si intende individuare lo schema strutturale di un fabbricato e le sue modalità aggregative relativamente alle zone a carattere residenziale.

I tipi di edificio da assumere come riferimento per la costruzione di un lotto libero o comunque reso tale dalla demolizione dell'edificio preesistente, sono stabiliti dalla disciplina delle varie zone riportata nelle presenti norme e/o nelle planimetrie di P.R.G..

Ts = Tipo a schiera.

E' caratterizzato da edifici composti dalla addizione seriale di unità semplici che si sviluppano in altezza.

L'unità contiene un alloggio monofamiliare.

Il piano terreno può avere destinazione diversa da quella residenziale.

Tl = Tipo in linea.

E' caratterizzato da un edificio che si sviluppa in orizzontale, formato dall'addizione di unità costituite da un vano scala che serve più abitazioni disposte su livelli diversi.

Il piano terreno e parte dei piani superiori possono avere destinazione diversa da quella residenziale.

Tt = Tipo a torre.

E' caratterizzato da un edificio che si sviluppa in altezza, formato dalla sovrapposizione di una unità per piano, costituita da più alloggi serviti da un vano scale ed eventuale ascensore.

Il piano terreno ed i piani superiori possono avere destinazione diversa da quella residenziale.

Ta = Tipo libero a cortina.

E' caratterizzato da fabbricati in successione o in aderenza tra loro che formano una cortina edilizia sul fronte strada.

Il rapporto con la strada è diretto o al massimo mediato da un piccolo spazio antistante. La cortina può essere formata dall'accostamento di tipi diversi.

Nel caso di cortina continua lungo un percorso, formata da edifici in aderenza, a piano terreno si possono aprire dei porticati di uso pubblico.

Il piano terreno ed i piani superiori possono avere destinazione diversa da quella residenziale.

To = Tipo a blocco.

E' caratterizzato dall'edificazione compatta di un isolato urbano o di parte di questo. All'interno del fabbricato si possono trovare piccoli cortili o cavedi. I vari piani sono serviti da uno o più corpi scala.

Il tipo a blocco può essere formato dalla frammistione di tipi diversi.

A piano terreno si possono aprire dei porticati di uso pubblico.

Il piano terreno ed i piani superiori possono avere destinazione diversa da quella residenziale.

Tc = Tipo a corte.

E' caratterizzato da una costruzione che delimita al proprio interno uno spazio libero, privato o pubblico di ampie dimensioni. La corte può avere forme diverse e non essere necessariamente chiusa da tutti i lati. I lati del fabbricato possono essere formati da case a schiera, in linea, a ballatoio.

A piano terreno si possono aprire dei porticati di uso pubblico, sul fronte strada o internamente alla corte. Il piano terreno e i piani superiori possono avere destinazione diversa da quella residenziale.

Tb = Tipo a ballatoio.

E' caratterizzato da un edificio continuo in cui le unità abitative, aggregate tra loro, prospettano su ballatoi-corridoi che le distribuiscono. I ballatoi posti ai vari piani o interpiani, se servono due livelli, sono collegati da uno o più corpi scala.

Il piano terreno e parte dei piani superiori possono avere destinazione diversa da quella residenziale.

Tv = Tipo a villino.

E' caratterizzato da piccoli edifici isolati nel verde privato, i corpi sono allineati tra loro, lungo la strada.

E' una abitazione monofamiliare o bifamiliare (villetta abbinata).

Il tipo ha destinazione unicamente residenziale.

Tr = Tipo rurale.

E' caratterizzato da edifici improntati a grande semplicità costruttiva ad uno o due piani, in stretta relazione con l'ala in cui si collocano.

Nell'ala si possono ritrovare corpi secondari, con caratteri omogenei a quello principale, di servizio all'unità poderale.

Il tipo ha destinazione prevalentemente residenziale e di servizio all'attività agricola.

Tcb = Tipo casa-bottega.

E' caratterizzato da un edificio singolo o abbinato in cui il piano terra ospita un'attività artigianale compatibile con la residenza o di artigianato di servizio, ed al piano superiore vi sia la residenza dell'imprenditore.

8 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. si realizza sulla base di Programmi Pluriennali di Attuazione che coordinano gli strumenti di attuazione pubblici e privati.

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di P.R.G. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme, e/o dalle successive disposizioni di legge in materia urbanistica/edilizia.

9 PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

Il Programma di Attuazione del P.R.G. ha durata pluriennale (3-5 anni) ed è regolato dalle norme contenute nella Legge 28 gennaio 1977 n. 10, nella Legge Regionale 12 gennaio 1978 n. 2 e nella Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni.

Il P.P.A. promuove e coordina gli interventi pubblici e privati, in rapporto alle previsioni di spesa pubblica e in coerenza con le indicazioni degli strumenti di programmazione regionale.

Al di fuori del P.P.A. sono consentiti, nel rispetto delle prescrizioni dettate dalle presenti norme, gli interventi previsti dall'art. 9 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e dall'art. n. 6 della Legge 25 marzo 1982 n. 92.

10 PIANI DI ATTUAZIONE

Nelle zone ove è prescritto il P.A., la presentazione di ogni domanda di permesso di costruire è subordinato alla preventiva approvazione del piano suddetto, secondo le prescrizioni delle presenti norme.

I P.A. previsti dal P.R.G., sono i seguenti:

- Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica;
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
- Piani delle aree da destinare agli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
- Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata;
- Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica o Privata.

11 PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA

I Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica sono redatti ai sensi dell'art. 13 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e degli artt. 20, 21, 22 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni.

12 PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE

I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare sono redatti ai sensi dell'art. 23 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni.

13 PIANI DELLE AREE DA DESTINARE AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

I Piani delle aree da destinare agli Insediamenti Produttivi sono redatti ai sensi dell'art. 24 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

14 PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA

I Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata, obbligatori per i nuovi insediamenti residenziali e produttivi nelle aree specificatamente indicate nelle planimetrie di P.R.G., sono redatti ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni.

15 PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA

I piani di recupero specificano la disciplina per il recupero degli edifici e delle aree individuate nell'ambito delle zone BO.

Essi inoltre precisano l'aspetto formale dell'intervento e le destinazioni d'uso e devono essere accompagnati da uno schema di convenzione da stipularsi con il Comune.

All'interno delle perimetrazioni individuate nelle planimetrie di P.R.G., il piano di recupero può prevedere anche interventi di ristrutturazione urbanistica.

Nei lotti liberi e nelle aree soggette a ristrutturazione urbanistica, il piano di recupero può prevedere nuove costruzioni nei limiti e con i parametri previsti all'art. 39 delle presenti norme tecniche di attuazione.

I piani di recupero di iniziativa pubblica o privata sono redatti ai sensi dell'art. 28 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e degli artt. 26 e 21 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni.

16 CONVENZIONI

In tutti i casi contemplati dalle presenti norme in cui lo strumento attuativo è subordinato a convenzione, nell'atto registrato e trascritto con i proprietari o gli aventi titolo devono essere previsti:

- la cessione gratuita entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nelle quantità minime prescritte dal successivo art. 17;
- l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- gli elementi progettuali di massima delle opere da realizzare, la suddivisione in lotti delle aree edificabili, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici e le relative destinazioni d'uso;
- l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di urbanizzazione secondaria relativa alla entità degli insediamenti secondo quanto stabilito dalle tabelle parametriche regionali e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
- i tempi di realizzazione delle fasi di intervento, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

Le convenzioni relative ai Piani di Recupero sono stipulate sulla base di una convenzione - tipo deliberata dal Consiglio Comunale.

17 OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria (S1), di norma attuate dai concessionari, vengono realizzate direttamente all'interno del perimetro di P.A..

Le opere di urbanizzazione secondaria (S2) vengono individuate, attraverso il Piano dei servizi di cui all'art. 13 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni, all'interno del perimetro in cui viene attuato il P.A. e/o della zona (quartiere, frazione, borgo).

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

Nei P.A. di nuovo impianto, la superficie minima delle aree da cedere al Comune per urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita dall'art. 46 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e dalle successive specificazioni salvo i casi in cui le aree suddette siano individuate, come ubicazione e/o come quantità, nelle planimetrie di P.R.G.

Nei P.A. relativi agli insediamenti residenziali esistenti, che prevedano interventi di demolizione e ricostruzione deve essere comunque attrezzata e ceduta al Comune una superficie per parcheggio pubblico nella misura minima inderogabile di 1,00 mq. per ogni 10 metri quadrati di Su ricostruita.

Nei P.A. di nuovo impianto relativi ad insediamenti industriali e artigianali, le aree attrezzate da cedere, oltre a quelle destinate alla viabilità, non possono essere inferiori al 20% della superficie territoriale (St) di tali insediamenti.

Nei P.A. di nuovo impianto che prevedono insediamenti alberghieri, commerciali e per uffici pubblici e/o privati, le aree attrezzate da cedere non possono essere inferiori a 100 mq. per ogni 100 mq. di superficie utile (Su) di tale attività.

Nei P.A. di nuovo impianto con previsioni miste, residenze e commercio, alberghi ecc., il calcolo delle superfici pubbliche vengono effettuate in base alle destinazioni d'uso previste dal P.A.

18 PIANO QUADRO

Il Piano Quadro si applica a quelle aree che per complessità, dimensione o importanza strategica richiedono l'elaborazione di uno studio di dettaglio, collocato tra le previsioni generali del Piano Regolatore e i più puntuali Piani Attuativi e/o interventi diretti.

Il P.Q. è uno strumento flessibile e dinamico che ha come finalità quella di coordinare i singoli interventi per garantire il risultato di una determinata operazione edilizia.

Il Piano Quadro individua gli strumenti e le metodologie di intervento, precisa i limiti delle zone e le relative norme, definisce gli ambiti di applicazione di eventuali progetti agli interventi diretti, introduce ed utilizza gli ambiti normativi utili ad attivare risorse pubbliche e private finalizzate alla attuazione delle previsioni strategiche definite dal P.R.G..

Il Piano Quadro ha valenza di strumento attuativo di iniziativa pubblica del Piano Regolatore Generale vigente di Alfonsine.

Con specifica perimetrazione sono indicate nelle tavole di P.R.G. le aree per le quali è in programma la stesura di un Piano Quadro. Nella tabella allegata alle NTA del P.R.G. sono evidenti gli indici e i parametri di ciascun P.Q.

Successivamente alla approvazione del P.Q., in assenza di specifiche prescrizioni, sarà possibile operare con le seguenti modalità:

1. non aderendo al P.Q., utilizzando quindi le norme e gli indici di zona del P.R.G.;
2. aderendo al P.Q. con apposito atto d'obbligo nel quale sia contenuto l'impegno a rispettare integralmente i disposti del piano, utilizzando quindi le norme e gli indici del Piano Quadro.

E' facoltà dell'Amministrazione individuare ulteriori aree da sottoporre a progetti di P.Q. e/o modificare il perimetro dei quadri già previsti, qualora la complessità dell'area e/o la mancata attuazione delle previsioni di P.R.G. rendano opportuna l'adozione di questo strumento.

Il Piano Quadro è approvato con deliberazione di Consiglio comunale.

19 PROGETTO UNITARIO

Con specifica perimetrazione sono indicate le zone ad intervento diretto per le quali è comunque richiesto un progetto unitario **propedeutico** al rilascio dei singoli permessi di costruire.

E' comunque facoltà dei privati proporre P.U. di dimensioni maggiori di quelli previsti o non previsti nelle planimetrie, qualora la complessità dell'intervento renda opportuna l'adozione di questo strumento.

Il progetto unitario, di iniziativa pubblica o privata, definisce i modi di utilizzo delle aree interne al perimetro, con identificazione delle S1, delle S2 e delle modalità di attuazione di dette opere di urbanizzazione.

Esso inoltre precisa l'aspetto formale dell'intervento e le destinazioni d'uso e può essere accompagnato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione col Comune in relazione al tipo di impegni previsti.

Il progetto unitario è approvato con deliberazione della Giunta Comunale. Esso si attua con permesso di costruire.

20 INTERVENTO DIRETTO

In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il P.A., ed in quelle disciplinate da P.A. approvati e convenzionati e/o da progetti unitari approvati, il Piano Regolatore Generale si attua per intervento edilizio diretto, subordinato al rilascio di:

- permesso di costruire oneroso;
- permesso di costruire convenzionato;
- permesso di costruire gratuito;
- denuncia di inizio attività (art. 4, punto 7, legge n. 493 del 04.12.1993 e successive modifiche ed integrazioni)

L'intervento edilizio diretto può essere subordinato a progettazione unitaria per edifici e/o opere su richiesta del privato nonché su determinazione del Sindaco.

21. PERMESSO DI COSTRUIRE ONEROSO

Il permesso di costruire è oneroso 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 di costruire deve prevedere quanto indicato dell'art. 28 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni.

22 PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Nei casi di cui agli artt. 7 e 9 della Legge 28 gennaio 1977 n.10 e successive modificazioni ed integrazioni la permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente.

Il permesso di costruire deve prevedere quanto indicato nell'art. 29 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni.

23 PERMESSO DI COSTRUIRE GRATUITO

Nelle ipotesi previste dall'art. 9 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, il permesso di costruire è rilasciato a titolo gratuito secondo le modalità previste dall'art. 30 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni.

24 AUTORIZZAZIONE

Sono soggetti ad autorizzazione amministrativa i seguenti interventi :

- Installazione di insegne di esercizio;
- Installazione di cartelli e impianti pubblicitari;
- Installazione temporanea di manifesti, frecce direzionali, striscioni, locandine, stendardi e impianti di pubblicità e propaganda;
- Installazione di pretracce e segnaletiche stradali
- Installazione di tende da sole e fioriere

ai sensi dei Regolamenti Comunali vigenti.

25 DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Ai sensi della legge n. 493 del 04.12.1993 e successive modificazioni ed integrazioni, gli interventi di cui al punto 7 dell'art. 4 della citata legge, sono subordinati alla denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della legge 24 dicembre 1993 n. 537.

26 CATEGORIE DI INTERVENTO

In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica od edilizia sono riconducibili alle seguenti categorie:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro scientifico;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione con o senza ricostruzione;
- nuova edificazione;
- variazione della destinazione d'uso;
- ristrutturazione urbanistica;
- nuovo impianto;
- attrezzatura del territorio;
- uso e tutela delle risorse naturali.

27 MANUTENZIONE ORDINARIA

Fermo restando le disposizioni e le competenze previste dalla Legge 1 giugno 1939 n. 1089 e dalla Legge 28 giugno 1939 n.1497 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- pulitura esterna e ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali o delle tinte esistenti;
- pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;
- rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- tinteggiatura, pittura o rifacimento degli intonaci interni;
- riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
- riparazione di pavimenti interni.

Per gli edifici industriali e artigianali costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici.

28 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Fermo restando le disposizioni e le competenze previste dalla Legge 1 giugno 1939 n. 1089 e dalla Legge 28 giugno 1939 n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere anche strutturali fatiscenti o crollanti degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e la superficie utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

In particolare, sono opere di manutenzione straordinaria:

- il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura, di rivestimenti, zoccolature e pavimentazioni esterne, anche con modificazione dei tipi di materiali esistenti e delle tinte;
- nonché il rifacimento ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento della superficie utile e senza variazione della destinazione d'uso e del tipo di produzione.

29 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:

1. il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri: le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini ed i chiostri;
 - la conservazione o il ripristino degli sporti di gronda in relazione alle caratteristiche esistenti;
2. il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
3. la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
4. l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

30 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 altre caratteristiche morfologiche.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e di assicurarne 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 ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

I tipi di intervento della categoria restauro e risanamento conservativo sono specificati all'interno di sottocategorie.

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 d'intervento prevede:

1. la valorizzazione degli aspetti architettonici, per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:

- il restauro o 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;
2. 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;
 - sporti di gronda senza modificarne le caratteristiche dimensionali;
 3. l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
 4. l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Restauro e risanamento conservativo di tipo B.

Gli interventi di restauro e di 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 edificio storico.

Il tipo di intervento prevede:

1. 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 la unitarietà del prospetto;
 - il restauro degli ambienti interni: sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti ai minimi fissati dalle presenti norme per le zone A, rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e di colmo;
2. il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio, purché motivato e finalizzato alla conservazione degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio stesso;
3. la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
4. l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
5. è ammessa la traslazione dell'intero edificio per un'altezza non superiore a m.0,70, solo nei casi espressamente previsti da Piano di Recupero, o per singoli edifici previa delibera di approvazione del Consiglio Comunale, nelle zone soggette ad allagamento, definite secondo criteri approvati dal Consiglio Comunale stesso e/o individuate specificatamente in cartografia;
6. è ammessa la ristrutturazione delle scale esistenti senza modificare la posizione del vano; è inoltre ammessa la realizzazione di nuove scale.

Ripristino tipologico.

Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite che non rientrano tra quelle in cui è prescritto il restauro scientifico (art. 29) e di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo e della stessa area culturale.

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

1. il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
2. il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte, quali corti e chiostri;
3. il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali: partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi principali e particolari elementi di finitura.

Demolizione.

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui inseriti nella unità edilizie, quali superinfestazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura urbana di quel luogo.

La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato ed a verde pubblico di cui al Piano dei servizi previsto dall'art. 13 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n.47 e successive modificazioni.

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne.

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.

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante la eliminazione delle opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione, funzionale e formale, delle aree e degli spazi liberi destinati a verde privato e a verde pubblico.

31 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

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

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive del singolo alloggio o di più alloggi, nel rispetto delle prescrizioni di zona.

I tipi di intervento della categoria ristrutturazione edilizia sono specificati all'interno di sottocategorie.

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 la valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici mediante:

1. 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;
2. il restauro o il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico
3. il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
4. l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Il piano regolatore generale può altresì prevedere la quota di parcheggi fissata all'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n.765.

Ripristino edilizio.

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

Il tipo di intervento prevede la ricostruzione con nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali, prevalenti nell'isolato, prevedendo la quota di parcheggi fissata dall'art. 18 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 e la cessione o monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a 3 mq. ogni 30 mq. di superficie utile.

32 DEMOLIZIONE CON O SENZA RICOSTRUZIONE

Gli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, nel rispetto della preesistente maglia viaria.

33 NUOVA EDIFICAZIONE

L'intervento consiste nella edificazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale; nonché di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione nel suolo, sia in grado di costituire unità abitabile o agibile.

Il tipo di intervento comprende anche:

1. ampliamento, inteso come aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di volumi o superfici utili supplementari;
2. sopraelevazione, intesa come estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente;
3. adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria per la parte mancante all'atto della richiesta di permesso di costruire.

34 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO

L'intervento consiste nelle modifiche, comportanti o meno opere edilizie, di uso o di funzione, ammesse dal P.R.G., per l'area o l'edificio o parti di esso, in riferimento anche a quanto prescritto dalla Legge Regionale 8 novembre 1988 n. 46 e successive modificazioni.

Le categorie di destinazione d'uso ammesse nelle varie zone sono specificate negli articoli successivi.

Sono considerate variazioni della destinazione d'uso, anche non connesse a trasformazioni fisiche degli immobili, i mutamenti che comportino il passaggio dall'uno all'altro dei seguenti raggruppamenti di categoria (a, b, c, d, e) oppure che comportino il passaggio dall'uno all'altro dei seguenti raggruppamenti di sottocategoria (b1, b2, b3, b4, b5, b6, c1, c2, c3, e1, e2, e3, e4, e5):

- a) funzioni abitative, permanenti e/o turistiche, servizi strettamente connessi;
- b) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, l'artigianato di servizio, mostre ed esposizioni, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private, studi professionali, impianti e servizi di interesse generale;
 - b1) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;
 - b2) funzioni commerciali, mostre ed esposizioni, artigianato di servizio;
 - b3) esercizi pubblici;
 - b4) attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali;
 - b5) funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturale, ricreative, studi professionali, sportive, politiche e sociali;
 - b6) funzioni sanitarie, pubbliche e private, assistenziali, religiose; servizi pubblici ed impianti di interesse generale;
- c) funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera b) ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
 - c1) funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera b4) ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale;
 - c2) funzioni artigianali produttive (ad eccezione di quelle di cui alla precedente lettera b4); c3) allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
- d) funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;
- e) funzioni alberghiere ivi comprese le case albergo, affittacamere e collegi; soggiorno temporaneo ivi compreso i campeggi, i capanni da pesca e da caccia, agriturismo, villaggi e/o impianti turistici;
 - e1) funzioni alberghiere ivi comprese case albergo, affittacamere, collegi;

- e2) campeggi;
- e3) capanni da pesca o da caccia;
- e4) agriturismo;
- e5) villaggi e/o impianti turistici.

Resta fermo che qualora il cambiamento di destinazione d'uso sia accompagnato da intervento edilizio, il tutto è soggetto a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, in rapporto al tipo di intervento.

La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dai titoli abilitativi (licenza, concessione, permesso costruire, autorizzazione o denuncia di inizio attività) rilasciati ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accertamento o da altri documenti probanti.

Si ha mutamento d'uso quando si modifica l'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare per più del 30% della Su dell'unità stessa o con modificazione superiore ai 20 mq. di Su per unità immobiliare.

L'uso in atto può essere modificato solo per renderlo conforme alla destinazione d'uso stabilita dallo strumento urbanistico comunale vigente.

35 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 - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi che possono prevedere anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica è soggetto a P.A. o a progetto unitario da approvarsi dal Consiglio Comunale.

In ogni caso l'indice di edificazione fondiaria non può superare i 5 mc./mq. ed è prescritta la cessione gratuita al Comune di aree per parcheggi pubblici nella misura di 1 mq. per ogni 10 mq. di Su.

36 NUOVO IMPIANTO

L'intervento comprende il complesso di tutte le opere necessarie per la formazione delle nuove aree urbane, secondo la destinazione prevista dal P.R.G., e in particolare:

- opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- realizzazione di edifici destinati a residenza, ad attività produttive, e servizi ed attrezzature;
- opere di arredo urbano.

L'intervento di un nuovo impianto è soggetto all'approvazione preventiva di un P.A..

37 ATTREZZATURA DEL TERRITORIO

Gli interventi di attrezzature del territorio sono quelli rivolti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature e opere pubbliche realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali: Stato, Regione, Provincia, Comune, Aziende Autonome quali le Ferrovie dello Stato, l'Anas l'Ami, l'Amga e altri Enti Pubblici non territoriali quali l'Enel e la Sip, nonché le Aziende concessionarie di pubblici servizi (gas, acque, servizi similari).

Sono altresì compresi gli interventi di cui all'art. 9 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10.

38 USO E TUTELA DELLE RISORSE NATURALI

Comprende tutti gli interventi rivolti al prelievo dalle falde idriche, alle escavazioni di ogni tipo di materiali sabbiosi, ghiaiosi ed argillosi, alla perforazione di pozzi per lo sfruttamento di risorse del sottosuolo.

Sono comprese altresì tutte le opere tese alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche, arboree e faunistiche realizzate dagli Enti Pubblici istituzionalmente competenti o dai privati per conto dei suddetti Enti.

Fermo rimanendo le vigenti norme legislative e le relative competenze gestionali, ogni intervento compreso in questa categoria che modifichi l'assetto del territorio è soggetto a permesso di costruire e/o autorizzazione da parte dell'autorità comunale, in base a quanto previsto dall'apposito strumento attuativo da approvarsi dal Consiglio Comunale.

La autorizzazione o permesso di costruire deve contenere ogni disposizione e prescrizione atte a garantire la tutela idrogeologica, ecologica ed ambientale del territorio comunale, anche sulla base delle prescrizioni dettate dagli Enti e Organi preposti al rilascio dei preventivi nulla osta.

Le escavazioni di pozzi artesiani e di superficie, non devono comportare, soprattutto in zona agricola, alternativa all'utilizzo delle acque superficiali (fiumi e canali) per scopi irrigui.

Qualsiasi opera od intervento previsto dal P.R.G. o dai suoi strumenti d'attuazione ricadenti in aree di demanio o di riserva naturale dovrà essere preventivamente concordato in fase di progettazione esecutiva od assentito dagli Enti competenti per Legge.

39 ZONE BO

(AREE ABITATE O STORICHE)

Oggetto della zona.

Parti del territorio urbano interessate da agglomerati edilizi e/o da edifici isolati, che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio architettonico.

Nella zona vanno ricomprese le aree circostanti i fabbricati come parte integrante degli agglomerati stessi.

Destinazione d'uso ammesse.

a) Funzioni abitative, permanenti e/o turistiche, servizi strettamente connessi;

b) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, l'artigianato di servizio, mostre ed esposizioni, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private, studi professionali, impianti e servizi di interesse generale;

e1) funzioni alberghiere ivi comprese case albergo, affittacamere, collegi.

In queste zone non sono ammessi insediamenti di nuovi uffici privati con più di 20 addetti e comunque con superficie superiore a 250 mq., attrezzature commerciali con superficie di vendita superiore a 200 mq., magazzini e depositi all'ingrosso.

E' sempre facoltà del Sindaco opporre divieto a destinazioni d'uso che, a causa del tipo di attività svolta, dei movimenti di traffico indotti, della nocività e rumorosità, o per altro motivo, possano alterare in modo dannoso l'equilibrio urbanistico della parte storica della città.

E' consentito l'adeguamento delle attività di commercio al dettaglio esistenti alle superfici minime previste dal Piano del Commercio.

Il cambio d'uso fra le categorie e le sottocategorie annesse, è consentito purché sia compatibile con la tipologia del fabbricato di cui all'art. 7.

Categorie di intervento.

1. Edifici ordinari.

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova costruzione limitatamente agli interventi di "ampliamento o "sopraelevazione", variazione della destinazione d'uso.

2. Edifici di valore storico-architettonico - tipologico.

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo di tipo A, salvi i casi in cui dall'analisi storico - critica da allegare al progetto, risulti l'opportunità dell'intervento di restauro scientifico o di restauro e risanamento conservativo di tipo B, variazione della destinazione d'uso.

3. Aree libere.

Restauro e risanamento conservativo limitatamente agli interventi di "Recupero e risanamento delle aree libere".

Categorie d'intervento ad integrazione o/o modifica delle precedenti potranno essere previste nei seguenti casi:

- attuazione di specifiche previsioni riportate nelle Tav. di P.R.G., con apposito perimetro, e/o negli elaborati di Piani di Recupero.

Modalità d'intervento attuative.

P.d.R., P.U. e/o intervento diretto.

Nella zona BO gli interventi edilizi diretti si realizzano secondo unità minime di intervento. L'unità minima di intervento coincide con il fabbricato, gli annessi e la relativa area di pertinenza.

Indici e parametri.

1. Edifici ordinari.

E' consentito l'ampliamento/sopraelevazione di un edificio ordinario. L'opera va realizzata con materiali e forme in sintonia con l'edificio preesistente e con il carattere storico - artistico della zona di appartenenza, nel rispetto della tipologia edilizia attinente all'ambito considerato. L'intervento che deve comunque rientrare negli "indici e parametri" delle zone B, di cui al succ. Art. 40 può essere previsto solo nei seguenti casi:

- nell'ambito di un progetto complessivo di ricomposizione morfologica dei fabbricati interni all'area di pertinenza che comprenda al suo interno il reperimento di almeno un posto auto coperto.

E' consentita la demolizione con ricostruzione di un edificio ordinario. Il nuovo edificio dovrà essere realizzato con materiali e forme in sintonia con il carattere storico - artistico della zona di appartenenza, nel rispetto della tipologia insediativa riscontrabile in situazioni analoghe, all'interno dell'ambito considerato. Il fabbricato potrà occupare un'area di sedime diversa da quella originaria, solo nei seguenti casi:

- nell'ambito di un progetto complessivo di ricomposizione morfologica dei fabbricati interni all'area di pertinenza.

Gli interventi potranno essere assoggettati a particolari criteri progettuali/costruttivi in relazione alle caratteristiche formali e tipologiche del contesto preesistente.

2. Edifici di valore storico - architettonico - tipologico.

Non sono ammessi aumenti di superficie fatto salvo quanto previsto nelle seguenti "Disposizioni particolari" relativamente alla costruzione di autorimesse private.

L'ampliamento di un edificio di valore va realizzato con materiali e forme in sintonia con le caratteristiche architettoniche dell'edificio preesistente, nel rispetto della tipologia insediativa riscontrabile in situazioni analoghe, all'interno dell'ambito considerato. L'intervento può essere previsto solo nei seguenti casi:

- nell'ambito di un progetto complessivo di ricomposizione morfologica dei fabbricati interni all'area di pertinenza.

Gli interventi potranno essere assoggettati a particolari criteri progettuali/costruttivi in relazione alle caratteristiche formali e tipologiche del contesto preesistente.

3. Aree libere.

Non è ammessa l'occupazione delle aree libere esistenti fatto salvo quanto previsto ai punti precedenti e nelle seguenti "Disposizioni particolari".

Negli ampliamenti/sopraelevazioni potrà essere mantenuta la distanza preesistente da altri fabbricati e/o dai confini, operando sul prolungamento dei lati, e comunque delle norme del Codice Civile.

Indici e parametri ad integrazione e/o modifica dei precedenti potranno essere previsti nei seguenti casi:

- attuazione di specifiche previsioni riportate nelle Tav. di P.R.G., con apposito perimetro, e/o negli elaborati di Piani di Recupero.

E' consentito il mantenimento di indici superiori a quelli di zona per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. 90.

I parcheggi privati vanno realizzati nella misura stabilita al successivo art. 62 dalle presenti norme.

Disposizioni Particolari.

Quando non sia possibile operare con gli indici e parametri sopra riportati, valutabili alla data di approvazione della Variante Specifica VS97, è ammessa la costruzione di autorimesse private, "una tantum", per un massimo di 15 mq., solo nel caso in cui:

- non sia mai stato richiesto il cambio di destinazione per autorimesse e servizi esistenti dalla data di adozione del P.R.G. 90, fermo restando il mantenimento dei posti auto coperti esistenti.

La costruzione sarà comunque subordinata ad un atto autorizzativo in cui verrà riportato uno specifico vincolo di destinazione d'uso.

E' inoltre consentito il recupero delle superfetazioni esistenti alla data del 31/12/1993, purché regolarmente autorizzate e/o concesionate ai sensi di legge.

Tipologie ammesse.

Nei lotti liberi o resi tali in seguito a demolizione, nei casi in cui sia ammessa la nuova costruzione, deve essere utilizzata la tipologia insediativa prevalente nell'isolato di pertinenza.

Prescrizioni di zona.

Nelle zone BO, fatto salvo le indicazioni sopra riportate, valgono le disposizioni seguenti. Relativamente agli interventi su fabbricati esistenti e le aree di pertinenza, è prescritto:
la conservazione delle alberature e delle aree cortilizie esistenti;

il rispetto dell'allineamento con gli edifici esistenti, in modo da ricostituire la cortina edilizia (interventi di demolizione con ricostruzione/nuova costruzione).

Relativamente agli interventi su fabbricati esistenti e le aree di pertinenza, non sono ammesse:

- le superfetazioni edilizie che, se esistenti dovranno essere in ogni caso eliminate; vengono considerate come superfetazioni le aggiunte non costituenti ampliamenti organici degli edifici (tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni, baracche e prefabbricati di qualsiasi genere, depositi e magazzini ottenuti mediante la chiusura di tettoie o mediante la copertura di aree cortilizie);
- la pavimentazione di aree destinate ad orto o giardino, salvo le operazioni previste per la creazione di percorsi pedonali.

Relativamente agli interventi di nuova costruzione o su fabbricati esistenti non è ammesso l'uso di forme, materiali e finiture diverse da quelle tradizionali ed originali.

In particolare dovrà escludersi l'uso di:

- intonaci plastici;
- rivestimenti con materiali diversi da quelli originari;
- infissi in plastica e alluminio anodizzato;
- chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale; nelle zone urbane avvolgibili in lamiera verniciata sono consentiti solo al piano terra per ambienti a destinazione commerciale, artigianale e autorimesse;
- bancali, stipiti o zoccolature in lastre di marmo o pietra diversa da quelle tradizionali;
- manti di copertura in tegole marsigliesi e olandesi, tegole di cemento, cemento, ecc., e comunque diversi da quelli tradizionali;
- asfaltati per pavimentazioni esterne, che se esistenti vanno conservate nel materiale originario (ciottoli, pietra).

E' consentito eccezionalmente l'uso di solai in cemento armato, ferro e misti, in sostituzione e/o a consolidamento di preesistenti strutture in legno, qualora non vi siano elementi di interesse architettonico, pittorico, storico - tipologico.

Le quote relative alla copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti; la linea di colmo potrà essere variata solo per permettere la posa in opera di manti di copertura tradizionali.

La pendenza delle falde non potrà superare il 40%.

Gli sporti del coperto dovranno essere conformi a quelli tradizionali.

I paramenti murari in vista dovranno essere ripristinati con mattoni di recupero similari, stuccati con il metodo originario.

I toni di colore per esterni dovranno riprendere quelli tradizionali

Qualora nel corso di interventi su edifici di valore soggetti a restauro scientifico e a restauro conservativo in presenza di permesso di costruire si verifici il crollo di una porzione dell'immobile essa dovrà essere ripristinata nel rispetto delle previsioni del progetto.

Nel caso di crolli riguardanti edifici di valore, in assenza di permesso di costruire o autorizzazione o causati per inerzia dei proprietari, tutte le parti crollate dovranno essere ripristinate con ricostruzione filologica utilizzando materiali e tecnologie originali.

Nel caso di crolli causati da calamità, le strutture potranno essere ricostruite nell'ambito delle previsioni del piano.

Nel caso in cui corpi secondari, presenti all'interno dell'unità minima d'intervento o alcune parti della medesima unità minima, presentino un valore storico diverso da quello attribuito dal P.R.G., sono ammissibili, sulla base di opportune analisi storico-critiche, le seguenti categorie d'intervento:

- ristrutturazione edilizia
- demolizione con o senza ricostruzione.

Qualora dalle suddette analisi storico-critiche risultasse, per tali corpi secondari o per alcune parti della medesima unità minima d'intervento, un valore diverso da quello attribuito dal P.R.G., il funzionario dirigente può proporre, previo parere della C.Q.A.P., al Consiglio Comunale la modifica della classificazione e procedere per il rilascio degli atti abilitativi.

Gli elaborati di progetto dovranno, in questo caso, essere accompagnati dai seguenti elaborati di analisi storico-critica:

- relazione descrittiva e rilievo critico dello stato di fatto, con indicazione cronologica delle stratificazioni e degli ampliamenti. Il rilievo deve comprendere planimetrie, alzati esterni ed interni, sezioni relative a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici in scala 1:50, nonché alle finiture (particolari di pavimenti, rivestimenti, infissi, lesene, cornicioni etc...) e ad ogni altro elemento storicamente, artisticamente e naturalisticamente significativo, sia interno che esterno, in scala 1:20;
- documentazione fotografica a colori, comprensiva di immagini del contesto;
- documentazione relativa alle caratteristiche ed alle destinazioni d'uso dell'unità minima d'intervento nel tempo, anche con note storico-critiche e stralci di studi scientifici e fonti d'archivio e bibliografie;
- dichiarazione di assunzione di responsabilità personale da parte del proprietario o avente titolo richiedente l'atto abilitativo e del tecnico progettista circa la veridicità della documentazione prodotta e della corrispondenza delle opere previste alle categorie d'intervento che si intende applicare in caso di classificazione difforme da quella prevista dal P.R.G..

40 ZONE B

Oggetto della zona.

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone BO, a prevalente destinazione residenziale.

Destinazione d'uso ammesse.

- a) Funzioni abitative, permanenti e/o turistiche, servizi strettamente connessi;
- b) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, l'artigianato di servizio, mostre ed esposizioni, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private, studi professionali, impianti e servizi di interesse generale;
- c) funzioni alberghiere ivi comprese case albergo, affittacamere, collegi.

Artigianato di servizio con esclusione di attività rumorose, (ai sensi del D.P.C.M. 1.3.1991), nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza.

Le destinazioni d'uso di cui sopra sono ammesse solo quando siano specificatamente compatibili con la struttura tipologica dell'edificio, come da art. 7.

Categorie d'intervento.

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione con o senza ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione, variazione della destinazione d'uso.

Modalità di intervento attuative.

P.A., Progetti Unitari, intervento diretto.

- Indici e parametri.

• $I_f = 2,5$ mq/mq.

• $U_f = 0,83$ mq/mq.

• $H = 10,50$ mt.

• $R_c = 50\%$

• Distacco minimo dai confini = 05,00 mt.

• Distacco minimo tra edifici = 10,00 mt.

• Distacco minimo tra i corpi distinti all'interno del medesimo lotto = VI.

• Arretr. strad. 5,00 mt., fatto salvo l'obbligo del mantenimento dell'allineamento prevalente dell'isolato in rapporto alla tipologia edilizia insediata.

In riferimento ai parametri I_f e U_f , si deve considerare il valore che viene determinato dall'applicazione dell'indice definito dall' U_f . Quindi, per tutti gli interventi che prevedono I_f e U_f , ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria, vale come massima ammessa la quantità espressa in termini di mq di U_f e comunque vale l'indice più restrittivo.

E' ammessa la costruzione in aderenza fra pareti cieche esistenti a confine alla data di adozione del P.R.G. 90, anche per altezze superiori a quelle esistenti, ma limitatamente all'estensione orizzontale delle stesse.

Sono altresì ammesse nuove costruzioni a confine sulla base di un progetto presentato congiuntamente dai confinanti, con reciproco assenso e vincolo edificatorio trascritto alla Conservatoria degli Atti Immobiliari, per il quale verrà rilasciata un'unica permesso di costruire/autorizzazione, che potrà essere attuata anche in stralci successivi.

Negli ampliamenti potrà essere mantenuta la distanza preesistente da altri fabbricati e/o dai confini, operando sul prolungamento dei lati, e comunque delle norme del Codice Civile.

Nelle sopraelevazioni, nei casi in cui gli interventi non superino l'altezza di 7,50 mt., è ammessa l'edificazione nel rispetto dei distacchi minimi preesistenti, e comunque delle norme del Codice Civile.

Nel caso di lotti ineditati alla data di adozione della variante (9.9.93), confinanti con edifici a distanza inferiore a 5,00 mt. dai confini, è ammessa una distanza minima dai confini di 3,00 mt. e di 6,00 mt. dagli edifici, qualora il fabbricato in progetto non superi h di 7,50 mt.

E' consentito il mantenimento di indici superiori a quelli di zona per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G..

Nelle parti identificate nelle tavole di P.R.G. con delimitazione del massimo ingombro e indicazione della altezza massima, gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o ricostruzione e/o nuova edificazione possono essere previsti solo all'interno dei limiti imposti.

I parcheggi privati vanno realizzati nella misura stabilita al successivo art. 62 dalle presenti norme.

Disposizioni particolari.

Quando non sia possibile operare con i parametri e gli indici sopra riportati, valutabili alla data di approvazione della Variante Specifica VS97, è ammessa la costruzione di autorimesse private, una tantum per un massimo di 15 mq., solo nel caso in cui:

- non sia mai stato richiesto il cambio di destinazione per autorimesse e servizi esistenti dalla data di adozione del P.R.G. 90, fermo restando il mantenimento dei posti auto coperti esistenti.

La costruzione sarà comunque subordinata ad un atto autorizzativo in cui verrà riportato uno specifico vincolo di destinazione d'uso. L'altezza massima di dette costruzioni dovrà essere di ml. 3,00.

E' inoltre consentito il recupero delle superfetazioni esistenti alla data del 31/12/1993, purché regolarmente autorizzate e/o concessionate ai sensi di legge.

E' ammessa la costruzione di autorimesse private o locali di servizio, edificati a confine previo assenso del vicino e/o a 3,00 ml, aventi altezza massima di ml. 3,00.

La costruzione sarà comunque subordinata ad un atto autorizzativo in cui verrà riportato uno specifico vincolo di destinazione d'uso.

Gli interventi di cui sopra sono in ogni caso realizzabili solo nell'ambito di un progetto complessivo di ricomposizione morfologica dei fabbricati interni all'area di pertinenza.

Per gli esercizi alberghieri di seguito individuati, in deroga agli indici di zona, è consentito l'ampliamento "una tantum" nel limite massimo di 5 mq/mq della superficie fondiaria, previa presentazione di un P.U. che preveda la cessione delle aree pubbliche per S1 e S2.

- ALBERGO STELLA - C.so Matteotti - Alfonsine
Fg. n. 90 mapp. 167- Sup. lotto 740 mq. - Volume esist. 3704 mc.
- ALBERGO DA CLAUDIO - Via Galimberti - Alfonsine
Fg. N. 99 mapp. 134- Sup. lotto 1812 mq. - Volume esist. 3373 mc.
- TRATTORIA IL GALLO - P.zza Monti - Alfonsine
Fg. n. 112 mapp. 138-163-165-166 - Sup. lotto 676 mq. - Volume esist. 1906 mc.

Tipologie ammesse.

Nei lotti liberi o resi tali in seguito a demolizione deve essere utilizzata la tipologia insediativa prevalente nell'isolato di pertinenza.

Prescrizioni di zona.

Non sono ammesse superfelazioni edilizie che, se esistenti, fatte salvo le indicazioni sopra riportate, dovranno essere eliminate. Vengono considerate come superfelazioni le aggiunte non costituenti ampliamenti organici degli edifici (tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni, baracche e prefabbricati di qualsiasi genere, depositi e magazzini ottenuti mediante la chiusura di tettoie o mediante la copertura di aree cortilive).

Non sono ammessi, all'interno del lotto, riporti di terreno superiori a 0,50 mt. rispetto alla quota stradale

40 BIS ZONE B2

Oggetto della zona.

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone B e BO, a prevalente destinazione residenziale.

Destinazione d'uso ammesse.

- a) Funzioni abitative, permanenti e/o turistiche, servizi strettamente connessi;
- b) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, l'artigianato di servizio, mostre ed esposizioni, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private, studi professionali, impianti e servizi di interesse generale;
- e1) funzioni alberghiere ivi comprese case albergo, affittacamere, collegi.

Artigianato di servizio con esclusione di attività rumorose, (ai sensi del D.P.C.M. 1.3.1991), nocivo, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza.

Le destinazioni d'uso di cui sopra sono ammesse solo quando siano specificatamente compatibili con la struttura tipologica dell'edificio, come da art. 7.

Categorie d'intervento.

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione con o senza ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione, variazione della destinazione d'uso.

Modalità di intervento attuative.

Progetti Unitari, intervento diretto.

Indici e parametri.

- I.f. = 1,55 mc/mq.
- U.f. = 0,52 mq/mq.
- H = 10,50 mt.
- Distacca minimo dai confini = 05,00 mt.
- Distacco minimo tra edifici = 10,00 mt.
- Distacco minimo tra i corpi distinti all'interno del medesimo lotto = VI.
- arretramento stradale uguale a quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.

In riferimento ai parametri If e Uf, si deve considerare il valore che viene determinato dall'applicazione dell'Indice definito dall' Uf. Quindi, per tutti gli interventi che prevedono If e Uf, ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria, vale come massima ammessa la quantità espressa in termini di mq di Uf e comunque vale l'indice più restrittivo.

E' ammessa la costruzione in aderenza fra pareti cieche esistenti a confine alla data di adozione del PRG 90, anche per altezze superiori a quelle esistenti, ma limitatamente all'estensione orizzontale dello stesso.

Sono altresì ammesse nuove costruzioni a confine sulla base di un progetto presentato congiuntamente dai confinanti, con reciproco assenso e vincolo edificatorio trascritto alla Conservatoria degli Atti Immobiliari, per il quale verrà rilasciata un'unica permesso di costruire/autorizzazione, che potrà essere attuata anche in stralci successivi.

Negli ampliamenti potrà essere mantenuta la distanza preesistente da altri fabbricati e/o dai confini, operando sul prolungamento dei lati, e comunque delle norme del Codice Civile.

Nelle sopraelevazioni, nei casi in cui gli interventi non superino l'altezza di 7,50 ml., è ammessa l'edificazione nel rispetto dei distacchi minimi preesistenti, e comunque delle norme del Codice Civile.

E' consentito il mantenimento di indici superiori a quelli di zona per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.,

I parcheggi privati vanno realizzati nella misura stabilita al successivo art. 62 dalle presenti norme.

Disposizioni particolari.

Quando non sia possibile operare con i parametri e gli indici sopra riportati, valutabili alla data di approvazione della Variante Specifica VS97, è ammessa la costruzione di autorimesse private, l'una tantum per un massimo di 15 mq., solo nel caso in cui:

- non sia mai stato richiesto il cambio di destinazione per autorimesse e servizi esistenti dalla data di adozione del PRG 90, fermo restando il mantenimento dei posti auto coperti esistenti.

La costruzione sarà comunque subordinata ad un atto autorizzativo in cui verrà riportato uno specifico vincolo di destinazione d'uso. L'altezza massima di dette costruzioni dovrà essere di ml. 3.00.

E' ammessa la costruzione di autorimesse private o locali di servizio, edificati a confine previo assenso del vicino e/o a 3.00 ml. aventi altezza massima di ml. 3.00.

La costruzione sarà comunque subordinata ad un atto autorizzativo in cui verrà riportato uno specifico vincolo di destinazione d'uso.

Gli interventi di cui sopra sono in ogni caso realizzabili solo nell'ambito di un progetto complessivo di ricomposizione morfologica dei fabbricati interni all'area di pertinenza.

Tipologie ammesse.

Nei lotti liberi o resi tali in seguito a demolizione dove essere utilizzata la tipologia insediativa prevalente nell'isolato di pertinenza.

Prescrizioni di zona.

Non sono ammesse superfetazioni edilizie che, se esistenti, fatte salve le indicazioni sopra riportate, dovranno essere eliminate. Vengono considerate come superfetazioni le aggiunte non costituenti ampliamenti organici degli edifici (tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni, baracche e prefabbricati di qualsiasi genere, depositi e magazzini ottenuti mediante la chiusura di tettoie o mediante la copertura di aree cortilive).

Non sono ammessi, all'interno del lotto, riporti di terreno superiori a 0,50 ml. rispetto alla quota stradale.

L'attuazione dei lotti appartenenti alla sottozona B2 previsti nella tavola 19, lungo la Via Valeria, tra gli agglomerati di Fiumazzo e Cinque Vie, delimitati da apposito perimetro, è subordinata alla volontaria cessione, da parte dei frontisti, delle aree necessarie per l'allargamento dell'attuale sede stradale e la realizzazione di una fascia alberata sul lato, verso Alfonsine, unitamente ad un percorso ciclopedonale, sul lato opposto. Il calibro stradale non potrà essere inferiore a 7 ml., mentre le due fasce laterali non potranno essere inferiori a 2,5 ml.

Per particolari modalità di attuazione relative all'ambiente ed al suolo si rimanda all'art. 69.

È inoltre posto a carico del soggetto attuatore il reperimento dell'accesso carraio, lungo la strada di riferimento, presso l'Ente di competenza.

Per gli ampliamenti o nuove edificazioni in zone B2 confinanti con zone a diverse zonizzazioni acustiche in conformità alla legge 447/1995, i progetti edilizi - esecutivi dovranno essere accompagnati da una valutazione di clima acustico.

SI PASA: U1 SOLO X LA % DI DEPURAZIONE.
PER I PRONTI HO ANCHE LA VALUTAZIONE DELLA
43 ZONE C CONVENZIONE PER PER INTERNO (X HIGIENIZZAZIONE E RIFRESCIMENTO)
Oggetto della zona.

Parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali.

Destinazione d'uso ammesse.

- a) Funzioni abitative, permanenti e/o turistiche, servizi strettamente connessi;
- b) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, l'artigianato di servizio, mostre ed esposizioni, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private, studi professionali, impianti e servizi di interesse generale;
- e1) funzioni alberghiere ivi comprese case albergo, affittacamero, collegi.

Artigianato di servizio con esclusione di attività rumorose, (ai sensi del D.P.C.M. 1.3.1991), nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza.

Le destinazioni d'uso di cui sopra sono ammesse solo quando siano specificatamente compatibili con la struttura tipologica dell'edificio, come da art. 7.

Categorie di intervento.

Nuova costruzione ed eventuale demolizione preventiva.

Modalità di intervento attuative.

Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica o Privata.

La superficie minima per P.A. coincide con la perimetrazione individuata nella cartografia del P.R.G..

Indici e parametri.

- It=1,50 mc./mq.
- If=2,00 mc./mq.
- H=10,50 mt.
- Uf=0,66 mq/mq.
- Distacco minimo dai confini 5,00 mt.
- Distacco minimo tra edifici 10,00 mt.

Gli standard di S1 indicati nel P.A., vengono realizzati direttamente sulla base della convenzione approvata.

In riferimento ai parametri If e Uf, si deve considerare il valore che viene determinato dall'applicazione dell'indice definito dall' Uf. Quindi, per tutti gli interventi che prevedono If e Uf, ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria, vale come massima ammessa la quantità espressa in termini di mq di Uf e comunque vale l'indice più restrittivo.

Gli standard di urbanizzazione secondaria nella misura di 30 mq/ab. si intendono assolti con la realizzazione di parte delle aree G o F individuate nell'ambito del quartiere di pertinenza, ad esclusione delle aree da destinare a parcheggi e verde pubblico che vanno ricomprese nel perimetro del P.A..

Le quote parte relativa agli interventi da realizzare, delle aree per le S2 potranno essere acquisite e successivamente cedute all'Amministrazione in aree limitrofe individuate dal P.R.G..

I parcheggi privati vanno realizzati nella misura stabilita al successivo art. 62 dalle presenti norme.

Tipologie ammesse.

Tipo a schiera, tipo in linea, tipo a ballatoio, tipo a torre, tipo a vilino.

Le tipologie insediative sono individuate sulle tavole di P.R.G. e hanno valore di riferimento per l'intero isolato. Per i soli edifici residenziali o a prevalente destinazione residenziale, l'addizionale seriale riferita alle tipologie a schiera, non potrà aggregare un numero di unità superiore a 5 mentre per le tipologie in linea ed a ballatoio, l'intervento non dovrà superare una estensione planimetrica di mt. 35.

Prescrizioni di zona.

Non sono ammessi, all'interno del lotto, riporti di terreno superiori a 0,50 mt. rispetto alla quota stradale.

E' obbligatorio prevedere:

- marciapiedi di larghezza non inferiore a m.1,50 o comunque adeguata ai flussi pedonali ed alle attività prospicienti. In ogni caso dovrà essere garantito uno spazio minimo transitabile libero da ostacoli (alberature, aiuole, arredi, impianti segnaletici, semaforici, pubblicitari, illuminanti etc...), non inferiore ad una larghezza utile di m. 1,50;

- piste ciclabili monodirezionali di larghezza non inferiore a m. 1,50 oppure di larghezza non inferiore a m. 2,50 se bidirezionali. In caso di contestuale presenza di marciapiedi e piste ciclabili, la larghezza complessiva potrà essere ridotta a m. 3,00 al netto di alberature e aiuole.
- In ogni caso i marciapiedi, come i percorsi e le piste ciclabili e pedonali dovranno essere dotati di idonei scivoli e smussi finalizzati ad agevolare la loro percorribilità, l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi di legge.

42 ZONE D

Oggetto della zona.

Parti del territorio destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo commerciale e industriale - artigianale.

43 ZONE D1

Oggetto della zona.

Zone produttive integrate esistenti o di completamento a carattere commerciale e di servizio.

Destinazione d'uso ammesse.

- b1) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;
- b2) funzioni commerciali, mostre ed esposizioni, artigianato di servizio;
- b3) esercizi pubblici;
- b4) attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali.

Sono anche ammesse attività annonarie, depositi e frigoriferi connessi alle attività di cui ai punti b2) e b4), attività di trasporto complementari, attività di servizio alla viabilità, attività ricettive e ricreative.

Sono inoltre ammesse, ad integrazione delle presenti funzioni e nel limite del 20% della superficie edificabile, le destinazioni di cui alla zona D3.

Gli insediamenti commerciali ammessi, dovranno essere pienamente conformi ai dispositivi dettati dal Piano Provinciale del Commercio.

E' ammessa, per ogni attività insediata con superficie superiore a mq. 500, l'abitazione ad uso del custode e/o del titolare con un massimo di 150 mq. di Su.

Sono comunque ammesse le destinazioni d'uso in essere alla data del 19/03/90, per le attività insediate precedentemente alla adozione del P.R.G. 90. Per le attività che risultassero in contrasto con le attuali destinazioni di zona, si applica quanto previsto al succ. art. 63.

Categorie di intervento.

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia, ampliamento, nuova costruzione ed eventuale demolizione preventiva.

Modalità di intervento attuative.

Intervento diretto.

Indici e parametri.

- $U_f = 0,50$ mq/mq.
- $H = 12,50$ ml.
- Distacco minimo dai confini 5,00 mt.
- Distacco minimo tra edifici 10,00 mt.

I parcheggi vanno realizzati nella misura stabilita al successivo art. 62 delle presenti norme.

Le superfici destinate agli standard relativi ad ogni specifica attività, non possono comunque risultare inferiori a quanto previsto dall'art. 46 della L.R. 47/1978 e successive modifiche.

Prescrizioni di zona.

Nel caso di attività idro - esigenti, per le quali sia prevista una richiesta di acqua per le lavorazioni superiore a quella concedibile dall'acquedotto comunale, dovranno essere indicate all'Amministrazione comunale, alla presentazione del progetto, idonee garanzie sulle modalità di fornitura idrica, escludendo in ogni caso emungimenti dal sottosuolo.

Nel caso di ampliamenti o modifiche alle attività esistenti, dovrà essere rispettata la normativa in materia di zonizzazione acustica del territorio.

In ogni caso non sarà ammesso il peggioramento dell'attuale impatto acustico e dell'emissione di fumi in atmosfera.

Nel caso di ampliamenti o modifiche alle attività esistenti, non potranno essere previsti nuovi accessi carrabili sulle Strade Provinciali.

44 ZONE D2

Oggetto della zona.

Zone produttive integrate di nuovo impianto a carattere commerciale e di servizio.

Destinazione d'uso ammesse.

- b1) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;
- b2) funzioni commerciali, mostre ed esposizioni, artigianato di servizio;
- b3) esercizi pubblici;
- b4) attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali.

Sono anche ammesse attività annonarie, depositi e frigoriferi connessi alle attività di cui ai punti b2) e b4), attività di trasporto complementari, attività di servizio alla viabilità, attività ricettive e ricreative.

Sono inoltre ammesse, ad integrazione delle presenti funzioni e nel limite del 40% della superficie edificabile, le destinazioni di cui alla zona D4.

Gli insediamenti commerciali ammessi, dovranno essere pienamente conformi ai dispositivi dettati dal Piano Provinciale del Commercio.

E' ammessa, per ogni attività insediata con superficie superiore a mq. 500, l'abitazione ad uso del custode e/o del titolare con un massimo di 150 mq. di Su.

Categorie di intervento.

Nuova costruzione ed eventuale demolizione preventiva.

Modalità di intervento attuative.

P.A. alla cui approvazione sono subordinate le successive concessioni.

Le aree soggette al P.A. sono individuate con apposito perimetro nelle planimetrie del P.R.G. tale perimetro delimita inoltre la superficie minima dell'intervento preventivo.

Indici e parametri.

- $U_f = 0,60$ mq/mq.
- $H = 12,50$ mt.
- Distacco minimo dai confini 05,00 mt.
- Distacco minimo fra edifici 10,00 mt.

Sono esclusi dal computo dell'altezza i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti di impianti che, per comprovate esigenze di funzionalità devono svilupparsi oltre i 12,50 mt..

I parcheggi vanno realizzati nella misura stabilita al successivo art. 62 dalle presenti norme.

Le superfici destinate agli standard relativi ad ogni specifica attività, non possono comunque risultare inferiori a quanto previsto dall'art. 46 della L.R. 47/1978 e successive modifiche.

Prescrizioni di zona.

Nel caso di attività idro - esigenti, per le quali sia prevista una richiesta di acqua per le lavorazioni superiore a quella concedibile dell'acquedotto comunale, dovranno essere indicate all'Amministrazione comunale, alla presentazione del progetto, idonee garanzie sulle modalità di fornitura idrica, escludendo in ogni caso emungimenti dal sottosuolo.

Nelle nuove aree produttive dovrà essere pienamente rispettata la normativa in materia di zonizzazione acustica del territorio.

In fase di attuazione dovranno essere affrontate, con i necessari approfondimenti, le problematiche in campo idrogeologico, mettendo in atto quanto previsto dalla Relazione Geologica che accompagna il P.R.G. e le sue Varianti.

45 ZONE D3

Oggetto della zona.

Zone produttive integrate esistenti o di completamento a carattere artigianale - industriale.

Destinazione d'uso ammesse.

- b3)** Esercizi pubblici;
- c1)** funzioni produttive di tipo manifatturiero (ad eccezione di quelle di cui all'art. 34 lettera b4) ivi compresi gli insediamenti di tipo agro - industriale;
- c2)** funzioni artigianali produttive (ad eccezione di quelle di cui all'art. 34 lettera b4);

Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni/attività:

- commercializzazione dei propri prodotti, relativamente alle funzioni di cui ai punti c1) e c2).
- commercio all'ingrosso, magazzini ed esposizioni.

Sono inoltre ammesse, ad integrazione delle presenti funzioni e nel limite del 20% della superficie edificabile, le destinazioni di cui alla zona D1.

Gli insediamenti commerciali ammessi, dovranno essere pienamente conformi ai dispositivi dettati dal Piano Provinciale del Commercio.

E' ammessa, per ogni attività insediata con superficie superiore a mq. 500 l'abitazione ad uso del custode e/o del titolare con un massimo di 150 mq. di Su.

Sono comunque ammesse le destinazioni d'uso in essere alla data del 19/03/90, per le attività insediate precedentemente alla adozione del P.R.G. 90. Per le attività che risultassero in contrasto con le attuali destinazioni di zona, si applica quanto previsto al succ. art. 63.

Categorie di intervento.

Restauro, risanamento, ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione ed eventuale demolizione preventiva.

Modalità di intervento attuative.

Intervento diretto.

Indici e parametri.

- $U_i = 0,60$ mq/mq.
- $H = 12,50$ ml.
- Distacco minimo dai confini 05,00 mt.
- Distacco minimo fra edifici 10,00 mt.

Sono esclusi dal computo dell'altezza i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti di impianti che, per comprovate esigenze di funzionalità devono svilupparsi oltre i 12,50 ml.

I parcheggi vanno realizzati nella misura stabilita al successivo art. 62 dalle presenti norme.

Le superfici destinate agli standard relativi ad ogni specifica attività, non possono comunque risultare inferiori a quanto previsto dall'art. 46 della L.R. 47/1978 e successive modifiche.

Prescrizioni di zona.

Nel caso di trasferimento dell'attività industriale delle Aziende MARINI e MINGUZZI EGISTO E C S.R.L. dall'attuale ubicazione ad altra zona industriale, andrà approvata dal Consiglio Comunale una convenzione fra l'Amministrazione e i rappresentanti delle Aziende, con la partecipazione delle organizzazioni sindacali ed imprenditoriali più rappresentative, che disciplini la modalità del trasferimento e sia preliminare ad una variante specifica al PRG che introduca la nuova localizzazione contestualmente al cambio di destinazione d'uso dell'area attuale.

Per l'area produttiva "Minguzzi Egisto E. C. SRL" è consentito, previa stesura di PU, un ampliamento di mq. 2.650 destinato alla lavorazione biologica e alla conservazione della frutta. L'area d'intervento, contraddistinta con apposita simbologia nelle tavole di PRG, dovrà essere destinata, per la parte non coperta, al carico e scarico delle merci. L'accesso dei mezzi dell'area dovrà rimanere quello attuale sulla Via Reate. Il prescritto PU potrà essere attuato in due fasi: una relativa all'area produttiva con il piazzale e la zona B di proprietà, l'altra relativa alla zona G e retrostante viabilità. Lo strumento preventivo avrà il compito di precisare l'utilizzo delle superfici, definire le opere di protezione dell'abitato, regolare, con apposita convenzione, la realizzazione e la cessione delle aree destinate a servizi pubblici.

Per l'area produttiva "TAMBURINI" è consentito, previa stesura di PU, l'utilizzo, finalizzato all'attività insediata, dell'area attestata sulla Via Raspona, in prossimità della prevista discesa al sottopasso ferroviario. L'area d'intervento, contraddistinta con apposita simbologia nelle tavole di PRG, dovrà essere destinata, per la parte non coperta, alla movimentazione e al parcheggio dei mezzi. L'accesso all'area dovrà rimanere quello attuale sulla Via Raspona. Lo strumento preventivo avrà il compito di precisare l'utilizzo delle superfici, tenendo conto della futura realizzazione del sottopasso ferroviario, regolare con apposita convenzione la realizzazione e la cessione delle aree destinate a servizi pubblici.

Per l'area produttiva esistente all'interno dello "Insediamento artigianale di Via Stroppata, è riservato un ulteriore ampliamento, nella zona contraddistinta con apposita simbologia nelle tavole di PRG. L'area attuale e l'ampliamento dovranno essere oggetto di un unico PU di iniziativa Pubblica, all'interno del quale potranno essere usati gli indici e parametri della zona D3 applicati all'intera Sf ricadente nel perimetro unificato. Lo strumento preventivo avrà il compito di precisare l'utilizzo delle superfici.

Per l'area produttiva in Via Destra Senio, delimitata dal Canale Naviglio e dalla riserva naturale dell'EX - CAVA FORNACE VIOLANI, l'uso consentito è quello per deposito e stoccaggio di materiali inerti e comunque non inquinanti. Il cambio di attività dovrà essere preventivamente autorizzato dalla Amministrazione comunale, sentito il parere dell'AUSL, per destinazioni non inquinanti né rumorose, e comunque non in contrasto con gli art. 19 e 21 del P.T.P.R..

Nel caso di attività idro - esigenti, per le quali sia prevista una richiesta di acqua per le lavorazioni superiore a quella concedibile dall'acquedotto comunale, dovranno essere indicate all'Amministrazione comunale, alla presentazione del progetto, idonee garanzie sulle modalità di fornitura idrica, escludendo in ogni caso emungimenti dal sottosuolo.

Nel caso di ampliamenti o modifiche alle attività esistenti, dovrà essere rispettata la normativa in materia di zonizzazione acustica del territorio. In ogni caso non sarà ammesso il peggioramento dell'attuale impatto acustico o dell'emissione di fumi in atmosfera.

Nel caso di ampliamenti o modifiche alle attività esistenti, non potranno essere previsti nuovi accessi carrabili sulle Strade Provinciali.

46 ZONE D4

Oggetto della zona.

Zone produttive integrate di nuovo impianto a carattere artigianale - industriale.

Destinazione d'uso ammesse.

- b3) Esercizi pubblici;
- c1) funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui all'art. 34 lettera b4) ivi compresi gli insediamenti di tipo agro - industriale;
- c2) funzioni artigianali produttive (ad eccezione di quelle di cui all'art. 34 lettera b4).

Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni/attività:

- commercializzazione dei propri prodotti, relativamente alle funzioni di cui ai punti c1) e c2);
- commercio all'ingrosso, magazzini ed esposizioni;
- servizi alla viabilità, compresi i servizi di riparazione e vendita di veicoli ed accessori;
- servizi per autotrasporto, compresi parcheggi attrezzati e corrieri.

Sono inoltre ammesse ad integrazione delle presenti funzioni e nel limite del 40% della superficie edificabile, le destinazioni di cui alla zona D2.

Gli insediamenti commerciali ammassi nella zona produttiva D4, dovranno essere pienamente conformi ai dispositivi dettati dal Piano Provinciale del Commercio.

E' ammessa, per ogni attività insediata con superficie superiore a mq. 500, l'abitazione ad uso del custode e/o del titolare con un massimo di 150 mq. di Su.

Categorie di intervento.

Nuova costruzione ed eventuale demolizione preventiva.

Modalità di intervento attuative.

PA, alla cui approvazione sono subordinate le successive concessioni.

Le aree soggette al PA, sono individuate con apposito perimetro nelle planimetrie del P.R.G.. Tale perimetro delimita inoltre la superficie minima dell'intervento preventivo.

Indici e parametri.

- $U_f = 0,60$ mq/mq.
- $H = 12,50$ ml.
- Distacco minimo dai confini 05,00 mt.
- Distacco minimo fra edifici 10,00 mt.

Sono esclusi dal computo dell'altezza i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti di impianti che, per comprovate esigenze di funzionalità devono svilupparsi oltre i 12,50 ml.

I parcheggi vanno realizzati nella misura stabilita al successivo art. 62 delle presenti norme.

Le superfici destinate agli standard relativi ad ogni specifica attività, non possono comunque risultare inferiori a quanto previsto dall'art. 46 della L.R. 47/1978 e successive modifiche.

Prescrizioni di zona.

Nel caso di attività idro - esigenti, per le quali sia prevista una richiesta di acqua per le lavorazioni superiore a quella concedibile dall'acquedotto comunale, dovranno essere indicate all'Amministrazione comunale, alla presentazione del progetto, idonee garanzie sulle modalità di fornitura idrica escludendo in ogni caso entungimenti dal sottosuolo.

Nelle nuove aree produttive dovrà essere pienamente rispettata la normativa in materia di zonizzazione acustica del territorio.

In fase di attuazione dovranno essere affrontate, con i necessari approfondimenti, le problematiche in campo idrogeologico, mettendo in atto quanto previsto dalle Relazione Geologica che accompagna il P.R.G. e le sue Varianti.

47 ZONE D5 *MAX con max 200mq di superficie coperta (non necessaria per coperture)*

Oggetto della zona.

Zone produttive filtro di nuovo impianto a carattere misto.

Tali zone sono normalmente attestate lungo la viabilità principale, fungono da filtro alle zone produttive D2 e D4, sono caratterizzate da una bassa densità insediativa e da attività compatibili con la residenza;

Destinazione d'uso ammesse.

- funzioni abitative, permanenti e/o turistiche, servizi strettamente connessi;
- funzioni commerciali, mostre esposizioni, artigianato di servizio;
- esercizi pubblici;
- attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali;
- funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, studi professionali, sportive, politiche e sociali;
- funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale, ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale.
- funzioni alberghiere ivi comprese case albergo, affittacamere, collegi.
- agriturismo;

L'artigianato di servizio è permesso con esclusione delle attività rumorose, (ai sensi del D.P.C.M. 1.8.1991), nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza.

Non sono ammesse attività con superficie a mq. 400. ^{50 Pq R. 10.10} *(50 Pq R. 10.10)*

La residenza e i relativi servizi sono ammessi in misura non superiore del 50% della Su di progetto.

Categorie di intervento.

Nuova costruzione ed eventuale demolizione preventiva.

Modalità di intervento attuative.

P.A. alla cui approvazione sono subordinate le successive concessioni.

Le aree soggette al P.A. sono individuate con apposito perimetro nelle planimetrie del P.R.G.. Tale perimetro delimita inoltre la superficie minima dell'intervento preventivo.

Indici e parametri.

- $U_f = 0,20$ mq/mq. *(222 - 100000000)*
- $H = 10,50$ mt.
- Distacco minimo dai confini 05,00 mt.
- Distacco minimo fra edifici 10,00 mt.
- Distacco minimo tra i corpi distinti all'interno del medesimo lotto = VI.
- Arretr. Strad. 5,00 mt., fatto salvo l'obbligo del mantenimento dell'allineamento prevalente.

I parcheggi vanno realizzati nella misura stabilita al successivo art. 62 delle presenti norme.

Le superfici destinate agli standard relativi ad ogni specifica attività, non possono comunque risultare inferiori a quanto previsto dall'art. 46 della L.R. 47/1978 e successive modifiche.

Prescrizioni di zona.

Nel caso di attività idro - esigenti, per le quali sia prevista una richiesta di acqua per le lavorazioni superiore a quella concedibile dall'acquedotto comunale, dovranno essere indicate all'Amministrazione comunale, alla presentazione del progetto, idonee garanzie sulle modalità di fornitura idrica escludendo in ogni caso emungimenti dal sottosuolo.

Nelle nuove aree produttive dovrà essere pienamente rispettata la normativa in materia di zonizzazione acustica del territorio.

48 ZONE E

Oggetto delle zone.

Territorio extraurbano utilizzato prevalentemente ai fini dell'esercizio agricolo ed alle attività produttive ad esso strettamente collegate.

Tali zone hanno anche come oggetto la salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario o dell'equilibrio ecologico e naturale.

Prescrizioni generali per le zone E.

In tutte le zone agricole del territorio comunale l'approvvigionamento idrico per usi agricoli dovrà essere soddisfatto prioritariamente attraverso l'uso delle acque di superficie. L'eventuale esigenza di approvvigionamenti idrici alternativi sarà da verificarsi sulle effettive esigenze idriche, ed in particolare, per quanto riguarda i prelievi in falde sotterranee, l'autorizzazione è da subordinare ad una valutazione delle possibili interferenze negative della captazione rispetto alle condizioni dell'assetto idrogeologico locale, soprattutto nelle aree dove è già in atto uno sfruttamento intensivo delle falde idriche sotterranee.

Le aree soggette a vulnerabilità idrogeologica, individuate nella Carta di Protezione allegata alla Relazione geologico - ambientale, sono disciplinate come segue:

- nelle aree contrassegnate con "np", saranno da escludersi tutte le attività che costituiscono fattori di potenziale inquinamento, con particolare riferimento ad insediamenti zootecnici ed aree di spandimento dei liquami, bacini di stoccaggio dei reflui, scarichi civili o industriali direttamente nelle acque superficiali; in tali zone dovrà essere regolamentata l'attività agricola in riferimento all'utilizzo di concimi chimici, pesticidi, ecc.;
- nelle aree individuate dalla sigla "rp" caratterizzate da un grado di media vulnerabilità, la riduzione dei rischi potrà essere attuata attraverso l'individuazione di particolari misure compensative riferite in

particolare all'ottimizzazione dei sistemi di evacuazione e trattamento dei reflui zootecnici e ad una verifica e controllo dei sistemi stessi di fognatura.

Nelle zone E sono presenti anche attività e usi non direttamente riconducibili all'esercizio agricolo per i quali sono ammessi solo gli interventi di cui al succ. art. 63, salvo quanto previsto nel succ. artt. riguardanti le sottozone E1, E2, E3.

Per le destinazioni relative ad attività turistico - residenziali e attività ricreative e pubblici esercizi dovranno essere presentati con la richiesta edilizia, preventive garanzie per le modalità di approvvigionamento idropotabile a norma di legge ed il nullaosta per l'autorizzazione allo scarico.

49 ZONE E1

Oggetto della Zona.

Zone agricole normali.

Destinazione d'uso ammesse.

Sono consentite solamente:

1. abitazioni rurali per gli operatori e imprenditori agricoli così come previsto dall'art. 40 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni;
2. allevamenti di tipo aziendale;
3. ricoveri per macchine, attrezzature e prodotti agricoli;
4. strutture per floricoltura e orticoltura;
5. commercializzazione e/o trasformazione dei propri prodotti agricoli: *(officina agricola e magli)*;
6. agriturismo;
7. abitazioni rurali trasformate e da trasformare in civile abitazione, pubblici esercizi.

Sono inoltre ammesse le funzioni/attività specifiche, ad integrazione e modifica delle precedenti, introdotte con delibera di C.C., previo parere della C.E., a seguito della presentazione di una richiesta in tal senso, opportunamente motivata, accompagnata da un progetto preliminare descrittivo dell'intervento che si intende realizzare.

Categorie di intervento.

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, uso e tutela delle risorse naturali.

Modalità di intervento attuative.

PA., Piano di Sviluppo Aziendale e Interaziendale di cui alla Legge Regionale 5 maggio 1977, n. 18, intervento diretto.

Indici e parametri per le nuove costruzioni.

- Per la costruzione di abitazioni rurali di cui al punto 1 delle destinazioni d'uso ammesse:
 - Su = 180 mq., incrementabili di 15 mq. per ha. fino ad un massimo di 350 mq. non superando in ogni caso l'indice fondiario di 0,03 mc/mq. previsto dal D.M. 2 aprile 1968; tale superficie può essere utilizzata per realizzare uno o più alloggi.
- Per la costruzione di fabbricati ad uso non abitativo di cui ai punti 2. e 3. delle destinazioni d'uso ammesse:
 - Uf = 200 mq./ha.
- Per le costruzioni adibite a serra di cui al punto 4. delle destinazioni d'uso ammesse:
 - Uf = 1500 mq/ha fino ad un massimo di 10.000 mq.
- Per le destinazioni d'uso di cui al punto 5. possono essere utilizzati spazi di servizio ad uso non abitativo con gli stessi indici del punto 3. *→ Farmacia*
- Per gli edifici di cui ai punti precedenti si dovranno osservare inoltre i seguenti parametri:
 - H = 7,50 ml per le abitazioni.
 - Distacco minimo tra edifici VI.
 - Distacco minimo dai confini 10,00 mt.

I fabbricati posti all'interno dell'area possono essere costruiti anche in aderenza a pareti esistenti, nel rispetto della tipologia e dei materiali esistenti.

Deroghe.

In deroga agli indici di cui ai punti precedenti si interviene per Piano di Sviluppo Aziendale, ciò ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni.

Tipologia ammessa.

Tipo rurale.

Prescrizioni per le nuove costruzioni.

La richiesta di permesso di costruire edilizia è subordinato alla presentazione di un documento di proprietà o di acquisto del terreno dai quali emergano eventuali vincoli inedificatori.

Il rilascio della permesso di costruire edilizia è subordinato alla trascrizione alla Conservatoria degli Atti Immobiliari di un vincolo sulla utilizzazione edificatoria della Sa in rapporto alla volumetria di progetto.

Le concessioni rilasciate in zona agricola saranno in ogni caso assoggettate ad atto unilaterale d'obbligo relativamente alla destinazione d'uso, e alla capacità edificatoria ai sensi della L.R. 47/78 e 23/80.

Le concessioni per nuove edificazioni possono essere ottenute esclusivamente dai soggetti di cui all'art. 40 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni e art. 9/A L.N. 10/77.

E' ammesso per le abitazioni rurali di cui al punto 1. l'utilizzo del piano terra o di parte di esso, a servizi aziendali (uffici amministrativi dell'azienda stessa).

Il rilascio di una permesso di costruire per intervento edilizio diretto è consentito esclusivamente in presenza della unità minima di intervento (Sa) costituita nel rispetto delle dimensioni e modalità di seguito riportate:

- A. per le aziende formatesi in data anteriore all'adozione della presente normativa e per quelle frazionate in data posteriore in esecuzione di previsioni urbanistiche, la Sa minima coincide con la superficie reale;
- B. per le aziende formatesi in data posteriore all'adozione della presente normativa, la Sa minima non può essere inferiore a 5 ha;
- C. per le aziende formatesi in data anteriore all'adozione della presente normativa, sprovviste di abitazioni rurali, con superficie inferiore a 3 ha. non è consentita la realizzazione di nuovi edifici residenziali salvo diverse disposizioni derivanti dal Piano di Sviluppo Aziendale ed Interaziendale.

Prescrizioni per le costruzioni esistenti.

Edifici esistenti nel territorio agricolo:

- 1a. colonici e servizi annessi;
- 2a. di civile abitazione alla data del 8/11/88, così come definiti dalla L.R. 46/88 e 6/95;
- 3a. colonici che hanno perso i requisiti di ruralità a seguito di mancanza di funzionalità all'attività agricola;
- 4a. trasformati in civile abitazione dopo lo 8/11/88.

Per i fabbricati di cui al punto 1a. valgono senza limitazioni le norme di cui al comma precedenti.

Per i fabbricati di cui al punto 2a. sono ammesse solamente le seguenti destinazioni:

- abitazioni civili;
- attività ricreative e pubblici esercizi;

Per i fabbricati di cui al punto 2a. sono ammesse solamente le seguenti categorie d'intervento:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione (con ammettimento oltre la fascia di rispetto stradale), con un lotto virtuale di 500 mq. e Uf= 0,83, fino a 415 mq. di Su con le modalità di cui alle zone B, (qualora l'area di proprietà sia inferiore ai 500 mq. si considera la superficie reale).

Per i fabbricati di cui al punto 3a. sono ammesse solamente le seguenti categorie d'intervento:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione.

Per i fabbricati, pertinenti all'originaria abitazione con funzione originaria diversa da quella abitativa sono ammessi interventi di recupero ai fini abitativi qualora detti edifici abbiano caratteristiche tipologiche e strutturali compatibili al nuovo utilizzo.

Per i fabbricati di cui al punto 3a., in attuazione della L. 133/94, è ammessa la trasformazione in civile abitazione, ai sensi e con le modalità della L.R. 6/95:

- la superficie massima asservibile al fabbricato e stralciata dal fondo non può essere inferiore all'area cortilizia di pertinenza e superiore a 5.000 mq;

- rimane comunque gravante sul fondo originario il vincolo sulla utilizzazione edificatoria.

Qualora gli interventi previsti interessino strutture dedite all'allevamento di animali dovranno essere mantenute le distanze previste dai vigenti regolamenti ad abitazioni di terzi, centri abitati ecc.. In ogni caso dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti che consentano, apportando anche miglioramenti alla situazione esistente, di evitare e/o ridurre l'insorgere di problemi sanitari ed ambientali.

Per i fabbricati non più funzionali all'attività agricola, non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proscenzi di altezza inferiore a m. 2,5.

Oggetto della Zona.

Zone agricole di rispetto all'abitato

Sono consentite esclusivamente:

1. abitazioni rurali per gli operatori e imprenditori agricoli casi come previsto dall'art. 40 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n.47 e successive modificazioni;
2. ricoveri per macchine, attrezzature e prodotti agricoli;
3. strutture per floricoltura e orticoltura;
4. commercializzazione e/o trasformazione dei propri prodotti agricoli;
5. agriturismo.
6. abitazioni rurali trasformate e da trasformare in civile abitazione, pubblici esercizi.

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, variazione della destinazione d'uso, uso e tutela delle risorse naturali.

Piano di sviluppo Aziendale e Interaziendale di cui alla Legge Regionale 5 maggio 1977, n.18, intervento diretto

- Per l'ampliamento di abitazioni rurali di cui al punto 1. delle destinazioni d'uso ammesse:
 - Su incrementabile di 50 mq. "una tantum".
- Per l'ampliamento di fabbricati ad uso non abitativo di cui al punto 3. delle destinazioni d'uso ammesse:
 - Su incrementabile di 200 mq. "una tantum".
- In deroga agli indici di cui ai punti precedenti si interviene per Piano di Sviluppo Aziendale, ciò ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale 7 dicembre 1978, n. 47 e successive modificazioni.
- Per gli edifici di cui ai punti precedenti si dovranno osservare inoltre i seguenti parametri:
 - H = 7,50 ml. per le abitazioni
 - Distacco minima tra edifici VI.
 - Distacco minimo dai confini 10,00 mt.

È imposto il rispetto e la manutenzione del verde e delle alberature esistenti, in tal senso sono ammesse le opere necessarie alla loro manutenzione, potenziamento e alla sistemazione idrogeologica del terreno.

La richiesta di permesso di costruire edilizia è subordinato alla presentazione di un documento di proprietà o di acquisto del terreno dai quali emergano eventuali vincoli inedificatori.

Il rilascio della permesso di costruire edilizia è subordinato alla trascrizione alla Conservatoria degli Atti Immobiliari di un vincolo sulla utilizzazione edificatoria della Sa in rapporto alla volumetria di progetto.

Le concessioni rilasciate in zona agricola saranno in ogni caso assoggettate ad atto unilaterale d'obbligo relativamente alla destinazione d'uso, e alla capacità edificatoria ai sensi della L.R. 47/78 e 23/80.

Per le destinazioni relative ad attività turistico - residenziali e attività ricreative e pubblici esercizi dovranno essere presentati con la richiesta di permesso di costruire edilizia, preventive garanzie per le modalità di approvvigionamento idropotabile a norma di legge ed il nullaosta per l'autorizzazione allo scarico.

E' ammesso per le abitazioni rurali di cui al punto 1. l'utilizzo del piano terra odì pane di esso, a servizi aziendali. In tutta la zona agricola E2 gli ampliamenti delle costruzioni dovranno rispettare la tipologia e i materiali del luogo e/o dell'edificio esistente.

Per gli edifici esistenti valgono le prescrizioni del precedente art. 49.

51 ZONE E3

Oggetto della zona.

Zone agricole di difficile scolo.

Destinazioni d'uso ammesse.

Sono consentite esclusivamente:

1. abitazioni rurali per gli operatori e imprenditori agricoli così come previsto dall'art. 40 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni;
2. ricoveri per macchine, attrezzature e prodotti agricoli;
3. strutture per floricoltura e orticoltura;
4. commercializzazione e/o trasformazione dei propri prodotti agricoli;
5. agriturismo;
6. abitazioni rurali trasformate e da trasformare in civile abitazione, pubblici esercizi.

Categorie d'intervento.

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione, nuova costruzione (solo per ampliamenti "una tantum", variazione della destinazione d'uso, uso e tutela delle risorse naturali, e per destinazioni di cui al precedente punto 2.).

Modalità d'intervento attuative.

Piano di sviluppo Aziendale e Interaziendale di cui alla Legge Regionale 5 maggio 1977, n.18, intervento diretto.

Indici e parametri.

- Per l'ampliamento di abitazioni rurali di cui al punto 1. delle destinazioni d'uso ammesse:
 - Su incrementabile di 50 mq. una tantum.
- Per l'ampliamento di fabbricati ad uso non abitativo di cui al punto 3. delle destinazioni d'uso ammesse:
 - Su incrementabile di 200 mq. "una tantum".
- Per la costruzione di fabbricati ad uso non abitativo di cui al punto 2. delle destinazioni d'uso ammesse:
 - $U_f = 200 \text{ mq/ha.}$
- In deroga agli indici di cui ai punti precedenti si interviene per Piano di Sviluppo Aziendale, ciò ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale 7 dicembre 1978, n. 47 e successive modificazioni.
- Per gli edifici di cui ai punti precedenti si dovranno asservire inoltre i seguenti parametri:
 - $H = 7,50 \text{ mt.}$ per le abitazioni.
 - Distacco minimo tra edifici VI.
 - Distacco minimo dai confini 10,00 mt.

Prescrizioni di zona.

E' imposto il rispetto e la manutenzione del verde e delle alberature esistenti in tal senso sono ammesse le opere necessarie alla loro manutenzione, potenziamento e alla sistemazione idrogeologica del terreno.

La richiesta di permesso di costruire edilizia è subordinato alla presentazione di un documento di proprietà o di acquisto del terreno dal quale emergano eventuali vincoli inedificatori.

Il rilascio della permesso di costruire edilizia è subordinato alla trascrizione alla Conservatoria degli Atti Immobiliari di un vincolo sulla utilizzazione edificatoria della Sa in rapporto alla volumetria di progetto.

Le concessioni rilasciate in zona agricola saranno in ogni caso assoggettate ad atto unilaterale d'obbligo relativamente alla destinazione d'uso, e alla capacità edificatoria ai sensi della L.R. 47/76 e 23/80.

E' ammesso per le abitazioni rurali di cui al punto 1., l'utilizzo del piano terra o di parte di esso, a servizi aziendali. Per le destinazioni relative ad attività turistico - residenziali e attività ricreative e pubblici esercizi dovranno essere presentati con la richiesta di permesso di costruire edilizia, preventive garanzie per le modalità di approvvigionamento idropotabile a norma di legge ed il nullaosta per l'autorizzazione allo scarico.

In tutta la zona agricola E3 gli ampliamenti delle costruzioni dovranno rispettare la tipologia e i materiali del luogo e/o dell'edificio esistente.

Per gli edifici esistenti valgono le prescrizioni del precedente art. 49.

51 BIS ZONE E 4

Oggetto della zona.

Zone agricole speciali destinate alla delocalizzazione delle strutture del Consorzio Agrario Provinciale.

Destinazioni d'uso ammesse.

Sono consentite esclusivamente:

1. strutture per lo stoccaggio e la conservazione dei prodotti agricoli;
2. depositi e ricoveri per macchine, attrezzature;
3. funzioni direzionali e laboratori d'analisi pertinenziali il C.A.P.;
4. funzioni commerciali congruenti con le finalità di servizio del Consorzio Agrario Provinciale, nel limite massimo per ogni comparto di mq. 150.
5. n° 1 alloggio per il custode, avente superficie massima di 80 mq.;

Categorie di intervento.

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, ampliamento demolizione con o senza ricostruzione, nuova costruzione previa approvazione di P.A.

Modalità di intervento attuative.

P.A. alla cui approvazione sono subordinate le successive richieste di permesso di costruire.

Le aree soggette al P.A. sono individuate con apposito perimetro nelle planimetrie del P.R.G.. Tale perimetro delimita la superficie dell'intervento preventivo.

L'approvazione del P.A. è subordinata alla presentazione di atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto da cui si rilevi, a carico del soggetto attuatore, l'obbligo di:

- allaccio dei propri servizi alle reti tecnologiche esistenti;
- l'ottenimento dell'autorizzazione per la apertura di accessi carrai presso l'Ente proprietario della viabilità principale;
- gestione dei locali in forma diretta o attraverso società collegata, secondo le destinazioni d'uso ammesse;
- ulteriori obblighi impartiti dall'ufficio a seguito dell'istruttoria dei progetti;

Indici e parametri.

Sulle tavole di PRG sono riportati gli indici urbanistico edilizi di riferimento, essi vengono così definiti:

- **SUs** – Superficie Utile per servizi, la quantità di superficie utile destinata alla formazione dei volumi edilizi necessari alle strutture di cui ai punti 1 e 2 delle destinazioni d'uso ammesse (mq. 15.000 agenzia di Alfonsine e mq. 9.000 agenzia di Filo/Longastrino).
- **SUdc** – Superficie Utile direzionale commerciale, la quantità di superficie utile destinata alla formazione dei volumi edilizi necessari alle strutture di cui ai punti 3, 4 e 5 delle destinazioni d'uso ammesse (mq. 1.800 agenzia di Alfonsine e mq. 700 agenzia Filo/Longastrino).
- **H** = 12,50 mt. ad esclusione dei volumi tecnici;
- **Distacco minimo dai confini** 5.00 mt.
- **Distacco minimo fra edifici** 10.00 mt.
- **Arretramento stradale** = a quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione
- **Parcheggi privati** da realizzare secondo quanto previsto dal successivo art. 62 delle presenti norme

Sono esclusi dal computo dell'altezza i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti di impianti che, per comprovate esigenze di funzionalità, devono svilupparsi oltre i 12,50 mt.

I P.A. dovranno prevedere l'arretramento delle recinzioni sulla via Raspona e sulla via Trotta pari a mt. 10,00 dal ciglio stradale. Le aree comprese fra tali recinzioni e il ciglio stradale potranno essere utilizzate a parcheggio fermo restando il mantenimento di condizioni di sicurezza per il traffico in entrata e uscita dalle attività.

Prescrizioni di zona.

Nel caso di attività idroesigenti, per le quali sia prevista una richiesta di acqua per le lavorazioni superiore a quella concedibile dall'acquedotto comunale, dovranno essere indicate all'Amministrazione comunale, alla presentazione del progetto, idonee garanzie sulle modalità di fornitura idrica escludendo in ogni caso emungimenti dal sottosuolo.

In ambito di P.A. dovrà essere data dimostrazione del pieno rispetto della normativa di zonizzazione acustica del territorio.

In fase di attuazione dovranno essere affrontate, con i necessari approfondimenti, le problematiche in campo idrogeologico, mettendo in atto quanto previsto dalla Relazione Geologica che accompagna il P.R.G. e le sue Varianti.

In fase di attuazione dovranno essere affrontate, con i necessari approfondimenti, le problematiche derivanti da rischio idraulico, mettendo in atto quanto previsto dalle Norme di Piano del Piano Stralcio per il Bacino del Torrente Senio.

In sede di P.A., l'Amministrazione comunale si riserva di opporre diniego all'insediamento di quelle attività e funzioni, che siano valutate nocive o di disturbo al vicino centro urbano.

52 EDIFICI RURALI DI VALORE STORICO- ARCHITETTONICO - TIPOLOGICO

Oggetto della zona.

Edifici generalmente isolati, posti in territorio agricolo, che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

Nella zona vanno ricomprese le aree cortilive di pertinenza dei fabbricati.

Individuazione degli edifici di valore presenti territorio.

1 TAV. 3- CTR 222031 - CASE	26 TAV.6 - CTR 223014 -	52 8-Podere l'Aia
2 SELVATICHE	27 LONGASTRINO	53 9-Casa Barchessi
3 1-C. Rossetta	28 1-Podere Arcuzzi	54 10-Villa Pianta
4 2-Civettaria Vecchia	29 2-senza toponimo	55 11-C. Grue III
5 3-senza toponimo	30 3-senza toponimo	56 12-C.Monli
6 4-La Brunanda	31	57
7	32 TAV.7 - CTR 222032 -	58 TAV.9 - CTR 222042 -
8 TAV. 4- CTR 222044 - FILO.	33 LAVEZZOLA	59 PALAZZO TAMBA
9	34 1-Podere Cantonazzo	60 1-Fondo Fornace
10 1-La Partidona	35 2-senza toponimo	61 2-Fattoria Agliotta
11 2-Gemignana	36 3-Casa Caroli	62 3-Fondo Bastia
12 3-C. Arizona Nuova	37 4-Casa Minguzzi	63 4-Villa S. Anna
13 4-C. Arizona Vecchia	38 5-Casa Rodina	64 5-Casa Po Nuovo
14 5-Susanna	39 6-senza toponimo	65 6-C. Puntone
15	40 7-Boaria Cacciaguerra	66 7-Fondo S. Paolo
16 TAV.5 - CTR 222041 -	41	67 8-C. Baroni
17 GARUSOLINA	42	68 9-C. delle Guardie
18 1-Fondo Po Vecchio	43 TAV.8 - CTR 222043 -	69 10-senza toponimo
19 2-Casa Bianca	44 PIANTA	70 11-senza toponimo
20 3-C. Trolta	45 1-C. di Mezzo	71 12-senza toponimo
21 4-senza toponimo	46 2-Fondo Partedona	72 13- Casa Benazzi
22 5-C. della Madonna	47 3-Ciurlo	73
23 6-senza toponimo	48 4-Boaria Bacinella	74 TAV.10 - CTR 223013- LA
24 7-C. Lanconelli	49 5-Casa Capucci	75 COMACCHIESA
25	50 6-C. S. Martino	76 1-senza toponimo
	51 7-Casa di Guardia	77 2-Corte Faggioli

1	3-Claricone della Candina	54	20-senza toponimo	107	10-C. Monti
2	4-senza toponimo	55	21-Cà Zaberona	108	11-senza toponimo
3	5-Casa Botte	56	22-Cà Fosca	109	12-senza toponimo
4	6-senza toponimo	57		110	13-senza toponimo
5		58	TAV.15 - CTR 223051 - IL	111	14-Fiumazzo
6	TAV.11 -CTR 223012 --ANITA	59	FORNAZZO	112	15-senza toponimo
7	1-Boaria Maggiore	60	1-Casa Botte	113	16-C. Letio
8	2-Chiavicone	61	2-Cà Passetta	114	17-La Favorita
9	3-Casa Marini	62	3-Podere S. Gennaro	115	18-C. Vicchi
10	4-senza toponimo	63	4-Corte Santoni	116	19-senza toponimo
11		64	5-Fondo Porti Urbani	117	20-senza toponimo
12	TAV.12 - CTR 223023 -	65	6-Cà Naldi	118	21-C. Alpina
13	PUNTA ALBERANA	66	7-senza toponimo	119	22-C. Paolina
14	1-Casa S. Federico Paolo	67	8-Casa Grande	120	
15	2-senza toponimo	68	9-La Poldina	121	TAV.20 - CTR 223052 -
16	3-senza toponimo	69	10-C. Ballardini	122	ALFONSINE
17	4-Casa S. Giorgio	70	11-Il Fornazzo	123	1-S. Giuseppe
18	5- senza toponimo	71	12-senza toponimo	124	2-Cà S. Guido
19	6- senza toponimo	72	13-Cà S. Rocco	125	3-Podere Rangona II
20		73	14-Castello Casa Mare	126	4-senza toponimo
21	TAV.13 - CTR 222081 -	74	15-Fondo Casanova	127	5-Ca Morelli
22	CHIESA NUOVA	75		128	6-Podere Santa Giulia
23	1-Casa Matha	76	TAV.16 - CTR 223064- LA	129	7-C. Fuschini
24	2-Le Cascinazze	77	CILLA	130	8-Podere Raspona
25	3-Il Casino	78	1-Podere Foce Senio	131	9-senza toponimo
26	4-C. S.Luca	79	2-Fondo Cervi	132	10-senza toponimo
27	5-C. Boschi	80	3-La Palazzina	133	11-senza toponimo
28	6-C.Parrucci	81	4-Casa Poletti	134	12-senza toponimo
29	7-senza toponimo	82		135	13-Cà Cantore
30	8-Cantonazzo Grande	83	TAV.18 - CTR 222082 - IL	136	14-C. Sostegno
31	9- La Capannaccia	84	PALAZZONE	137	15-C. Gargantini
32		85	1-Valchiusa	138	16-Governo
33	TAV.14 - CTR 223054-	86	2-C. Vandini	139	17-senza toponimo
34	TAGLIO CORELLI	87	3-Coop. Braccianti	140	18-Podere Gita
35	1-Fondo Schiappa	88	Fusignano	141	19-Podere Cavallera
36	2-S.Barbara di Sotto	89	4-C. Bedeschi	142	20-Podere Casino
37	3-C. Contarini	90	5-C. Galandi	143	21-senza toponimo
38	4-C. Loroto	91	6-Ponte Cason	144	
39	5-senza toponimo	92	7-senza toponimo	145	TAV.21 - CTR 223063 -
40	6-Taglio Corelli	93	8-Casa Cortesi	146	SAVARNA
41	7-Case Pezzi	94	9-S.Antonio	147	1-senza toponimo
42	8-Case Pezzi	95		148	
43	9-C. Canale	96	TAV.19 - CTR 223053-	149	TAV.23 - CTR 223094-
44	10-P. Verde	97	FUIMAZZO	150	ROSSETTA
45	11 -C. Zanelli	98	1-senza toponimo	151	1-senza toponimo
46	12-senza toponimo	99	2-senza toponimo	152	2-senza toponimo
47	13-C.Parucci	100	3-senza toponimo	153	
48	14-senza toponimo	101	4-La Tosca	154	TAV.24 - CTR 223091 -
49	15-C.Zavaglia	102	5-C. Giovanardi	155	GLORIE
50	16-C. Ricci	103	6-C. Vecchi	156	1-senza toponimo
51	17-senza toponimo	104	7-senza toponimo	157	2-senza toponimo
52	18-Podere Puglia	105	8-senza toponimo	158	3-Cà Nichina
53	19-C.Cicognani	106	9-Lugazzo		

Destinazione d'uso ammesse.

- Edifici rurali di valore in genere:
 - a) funzioni abitative, permanenti e/o turistiche, servizi strettamente connessi;
 - b3) esercizi pubblici;
 - d) funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;
 - e4) agriturismo.
- Complessi storico - architettonico, Case Monti e Villa S.ta Anna:

b5) funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturale, ricreative, studi professionali, sportive, politiche e sociali.

Prescrizioni sulle destinazioni d'uso.

E' sempre facoltà del Sindaco opporre divieto a destinazioni d'uso che, a causa del tipo di attività svolta, dei movimenti di traffico indotti, della nocività e rumorosità, o per altro motivo, siano in contrasto con l'oggetto della zona e con la tutela e la conservazione degli edifici rurali di valore.

Categorie di intervento.

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo di tipo A, salvi i casi in cui dall'analisi storico - critica da allegare al progetto, risulti l'opportunità dell'intervento di restauro scientifico o di restauro e risanamento conservativo di tipo B, nuova costruzione limitatamente agli interventi di "ampliamento", variazione della destinazione d'uso.

La demolizione è consentita solamente qualora risultasse da specifica indagine tecnica lo stato fatiscente dell'edificio e l'impossibilità del mantenimento o consolidamento dell'edificio stesso.

In questo caso la permesso di costruire è subordinata alla presentazione di un atto unilaterale d'obbligo in cui venga dichiarato:

- nel caso di demolizione con ricostruzione, l'impegno a ricostruire secondo un progetto filologico il fabbricato demolito, nello stesso luogo in cui sorgeva e con la stessa volumetria;
- nel caso di demolizione senza ricostruzione, la rinuncia alla capacità edificatoria di una porzione di Sa rapportata alla volumetria dell'edificio demolito.

Eventuali fabbricati di nuova costruzione dovranno essere realizzate al di fuori dell'area di pertinenza degli edifici di valore, e comunque ad una distanza non inferiore a 15 mt.

Modalità d'intervento.

Intervento diretto.

Gli interventi edilizi diretti si realizzano secondo unità minime di intervento.

L'unità minima di intervento coincide con il fabbricato nel suo complesso e la relativa area di pertinenza.

Prescrizioni particolari per gli edifici di valore presenti nel territorio.

Categorie di edifici di valore esistenti nel territorio agricolo:

- 1a. colonici e servizi annessi;
- 2a. di civile abitazione alla data del 8/11/88, così come definiti dalla L.R. 46/88 e 6/95;
- 3a. colonici che hanno perso i requisiti di ruralità a seguito di mancanza di funzionalità all'attività agricola;
- 3b. trasformati in civile abitazione dopo lo 08/11/88.

Per i fabbricati di cui al punto 1a. è consentito un ampliamento, "una tantum", fino ad un massimo di 70 mq. complessivi per abitazione o servizi, per adeguamento a necessità funzionali dell'attività agricola.

Per i fabbricati di cui al punto 2a. sono ammesse solamente le seguenti destinazioni:

- abitazioni civili;
- attività ricreative e pubblici esercizi.

Per i fabbricati di cui al punto 2a. è consentito un ampliamento, "una tantum", fino ad un massimo di 35 mq, con un limite di 415 mq. complessivi.

Per i fabbricati di cui al punto 3a. e 3b. sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione.

Per i fabbricati pertinenti all'originaria abitazione, con funzione diversa da quella abitativa, sono ammessi interventi di recupero ai fini abitativi qualora detti fabbricati abbiano caratteristiche tipologiche e strutturali compatibili al nuovo utilizzo.

Per i fabbricati di cui al punto 3a., in attuazione della L. 133/94, è ammessa la trasformazione in civile abitazione, ai sensi e con le modalità della L.R. 6/95:

- la superficie massima asservibile al fabbricato e stralciata dal fondo non può essere inferiore all'area cortilizia di pertinenza e superiore a 5.000 mq.
- rimane comunque gravante sul fondo originario il vincolo sulla utilizzazione edificatoria.

L'ampliamento potrà essere realizzato solo sul retro o sul fianco dell'edificio, con materiali e forme in sintonia con il fabbricato preesistente, nel rispetto della tipologia edilizia attinente all'ambito considerato, e dovrà essere finalizzato al recupero dei fabbricati esistenti e/o alla ricomposizione morfologica dell'intera area cortilizia.

Gli interventi potranno comunque essere assoggettati a particolari criteri progettuali/costruttivi in relazione alle caratteristiche formali e tipologiche dell'edificio preesistente.

Negli interventi riguardanti edifici rurali di valore valgono le disposizioni seguenti:

1. non sono ammesse superfetazioni edilizie che, se esistenti dovranno essere in ogni caso eliminate; vengono considerate come superfetazioni le aggiunte non costituenti ampliamenti organici degli edifici quali tettoie, baracche e prefabbricati di qualsiasi genere, depositi e magazzini ottenuti mediante la chiusura di tettoie o mediante la copertura di aree cortilive, manufatti precari in genere e proservizi con altezza inferiore a m. 2,5;
2. non è consentita la pavimentazione delle aree cortilive, salvo le operazioni previste per la creazione di percorsi pedonali che dovranno essere realizzati con materiali e tecniche tradizionali;
3. è prescritta la conservazione e il ripristino delle pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra e cotto;
4. è prescritta la conservazione delle alberature esistenti.

Qualora nel corso di interventi su edifici soggetti a restauro scientifico e a restauro conservativo si verifichi il crollo di una porzione dell'immobile essa dovrà essere ripristinata nel rispetto delle previsioni del progetto.

Nel caso di crolli in assenza di permesso di costruire o autorizzazione o causati per inerzia dei proprietari, tutte le parti crollate dovranno essere ripristinate con ricostruzione filologica utilizzando materiali e tecnologie originali. Nel caso di crolli causati da calamità, le strutture potranno essere ricostruite nell'ambito delle previsioni del piano.

Negli interventi riguardanti edifici rurali di valore, non è ammesso l'uso dei materiali e finiture diverse da quelle

tradizionali ed originali, in particolare dovrà escludersi l'uso di:

- intonaci plastici;
- rivestimenti con materiali diversi da quelli originari;
- infissi in plastica e alluminio anodizzato;
- chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale;
- bancali, stipiti o zoccolature in lastre di marmo o pietra diversa da quelle tradizionali;
- manti di copertura in tegole marsigliesi e olandesi, tegole di cemento, cemento, ecc..

È consentito eccezionalmente l'uso di solai in cemento armato, ferro e misti, in sostituzione e/o a consolidamento di preesistenti strutture in legno, qualora non vi siano elementi di interesse architettonico, pittorico, storico - tipologico.

Le suddette tecnologie ed altre eventuali potranno essere usate solo nei casi di comprovata necessità di consolidamento.

Le quote relative alla copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti.

La linea di colmo potrà essere variata solo per permettere la posa in opera di manti di copertura tradizionali.

In tutti i casi di costruzione o di ricostruzione di tetti la pendenza delle falde non potrà superare il 40%

I paramenti murari in vista dovranno essere ripristinati con mattoni di recupero similari, stuccati con il metodo originario.

I toni di colore per esterni dovranno riprendere quelli tradizionali.

Particolare attenzione si dovrà prestare nel ripristino degli sporti del coperto (misura delle sporgenze, forma degli elementi, intarsi, colore, ecc.) intervenendo con materiali ed elementi consorzi.

"Anche per gli edifici rurali di valore storico, architettonico, tipologico vale quanto previsto all' Art. 39 Disposizioni particolari in caso di modifica totale o parziale di classificazione e conseguente analisi storico-critiche a corredo dell' atto abilitativo.

Nel caso in cui corpi secondari, presenti all'interno dell'unità minima d'intervento o alcune parti della medesima unità minima, presentino un valore storico diverso da quello attribuito dal P.R.G. sono ammissibili, sulla base di opportune analisi storico-critiche, le seguenti categorie d'intervento:

- ristrutturazione edilizia
- demolizione con o senza ricostruzione.

Qualora dalle suddette analisi storico-critiche risultasse, per tali corpi secondari o per alcune parti della medesima unità minima d'intervento, un valore diverso da quello attribuito dal P.R.G., il funzionario dirigente può proporre, previo parere della C.G.A.P., al Consiglio Comunale la modifica della classificazione e procedere per il rilascio degli atti abilitativi.

Gli elaborati di progetto dovranno, in questo caso, essere accompagnati dai seguenti elaborati di analisi storico-critica:

- relazione descrittiva e rilievo critico dello stato di fatto, con indicazione cronologica delle stratificazioni e degli ampliamenti. Il rilievo deve comprendere planimetrie, alzati esterni ed interni, sezioni relative a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici in scala 1:50, nonché alle finiture (particolari di pavimenti, rivestimenti, infissi, lesene,

cornicioni etc...) e ad ogni altro elemento storicamente, artisticamente e naturalisticamente significativo, sia interno che esterno, in scala 1:20;

- documentazione fotografica a colori, comprensiva di immagini del contesto;
- documentazione relativa alle caratteristiche ed alle destinazioni d'uso dell'unità minima d'intervento nel tempo, anche con note storico-critiche e stralci di studi scientifici e fonti d'archivio e bibliografie;
- dichiarazione di assunzione di responsabilità personale da parte del proprietario o avente titolo richiedente l'atto abilitativo e del tecnico progettista circa la veridicità della documentazione prodotta e della corrispondenza delle opere previste alle categorie d'intervento che si intende applicare in caso di classificazione difforme da quella prevista dal P.R.G..

53 ZONE F

Oggetto della zona.

Parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale di cui all'art. 41 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

In tale zona le aree sono di proprietà pubblica o preordinata all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune e degli Enti competenti oppure di proprietà privata in regime di convenzione con il Comune.

54 ZONE F1

Oggetto della zona.

Attrezzature e servizi pubblici di interesse urbano - territoriale.

Destinazioni d'uso ammesse.

Attrezzature pubbliche amministrative, culturali, sociali, sportive, ospedaliere e sanitarie, militari, di pubblica Sicurezza e Vigilanza, di prevenzione incendi, carcerarie, cimiteriali, di istruzione medio superiore ed universitaria, aree destinate a fiere o spettacoli viaggiatori, nonché quelle destinate alla realizzazione o gestione degli impianti tecnici, tecnologici, distributivi e di trasporto (elettricità, telefoni, nettezza urbana, trasporti pubblici, ecc.) e le aree destinate a cassa di espansione ed in generale alle opere idrauliche.

Le specifiche destinazioni d'uso saranno meglio definite dal P.A.. Ulteriori precisazioni ed eventuali integrazioni possono essere decise dal Consiglio Comunale, in sede di attuazione del P.R.G., a norma di quanto stabilito dall'art. 15 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

Categorie d'intervento.

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto, attrezzatura del territorio, uso e tutela delle risorse naturali.

Modalità d'intervento attuative.

P.A., P.U., intervento diretto.

Indici e parametri.

1. Edifici per l'istruzione superiore, ospedalieri e sanitari, culturali, militari, uffici e servizi pubblici ed impianti tecnologici.

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

- $Uf = 0,60 \text{ mq/mq.}$
- $If = 2,50 \text{ mc/mq.}$
- $H = 12,50 \text{ ml.}$

2. Aree per impianti sportivi coperti e scoperti.

Il verde deve occupare, per i nuovi impianti, almeno il 50% dell'area, applicando i seguenti indici:

- $Uf = 0,15 \text{ mq/mq.}$ per gli impianti coperti.
- $Uf = 0,05 \text{ mq/mq.}$ per gli impianti scoperti.

In riferimento ai parametri If e Uf , si deve considerare il valore che viene determinato dall'applicazione dell'indice definito dall' Uf . Quindi, per tutti gli interventi che prevedono If e Uf , ai

fini del calcolo della potenzialità edificatoria, vale come massima ammessa la quantità espressa in termini di mq di Uf e comunque vale l'indice più restrittivo.

Le coperture temporanee (tensosoluzioni, strutture pressostatiche, ecc.) non concorrono nella definizione degli indici per gli impianti coperti.

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

La viabilità di P.R.G. interna eventualmente riportata in cartografia è indicativa e modificabile in fase di progetto unitario.

E' consentita, con un massimo di 150 mq. di Su, la costruzione dell'abitazione ad uso del custode.

3. Parchi naturali, parchi pubblici.

Sono vietate le edificazioni e sono ammesse esclusivamente modeste opere infrastrutturali d'arredo, servizi igienici e chioschi per il ristoro, nei limiti delle necessità di fruizione.

Sono ammessi gli interventi necessari per la difesa del suolo o per il mantenimento, il potenziamento, e la formazione delle sistemazioni a verde.

In aggiunta ai parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria eventualmente individuati nelle tavole di piano e/o dal P.A., dovranno essere previsti, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso, ulteriori spazi di sosta fino al raggiungimento degli standard di cui all'art. 62 o imposti da prescrizioni di legge.

55 ZONE F2

Oggetto della zona.

Aree per la viabilità e la rete ferroviaria.

Destinazioni d'uso ammesse.

Infrastrutture stradali e ferroviarie, relativi servizi e impianti, infrastrutture tecnologiche in genere.

Categorie d'intervento.

Demolizione, ristrutturazione edilizia e urbanistica, nuova edificazione, nuovo impianto, attrezzatura del territorio.

Modalità di intervento attuative.

P.A., intervento diretto.

Indici, parametri e prescrizioni.

Le indicazioni del P.R.G. relative alla viabilità ed alle ferrovie saranno ulteriormente precisate e specificate dall'Amministrazione Comunale, in sede di progettazione urbanistica ed esecutiva delle singole opere.

Le sezioni stradali, nell'ambito delle zone di nuovo impianto e/o di ristrutturazione urbanistica, dovranno essere dimensionate tenendo conto delle effettive necessità di traffico e delle seguenti caratteristiche, secondo i sottoelencati parametri da considerarsi come minimo consentito:

- corsie di transito larghezza ml.3,50
- parcheggi a pettine 90° profondità ml. 5,50 larghezza ml. 2,30
- corsia di alimentazione: larghezza ml. 3,50
- parcheggi a spina: profondità ml. 5,50 larghezza ml. 2,30
- parcheggi per disabili: larghezza ml. 2,30 + 1,40 di manovra profondità 5,50 ml.
- "marciapiedi di larghezza non inferiore a m.1,50 e comunque adeguata ai flussi pedonali ed alle attività prospicienti. In ogni caso dovrà essere garantito uno spazio minimo transitabile libero da ostacoli (alberature, aiuole, arredi, impianti segnaletici, semaforici, pubblicitari, illuminanti etc...), non inferiore ad una larghezza utile di m. 1,50;
- piste ciclabili monodirezionali di larghezza non inferiore a m. 1,50 oppure di larghezza non inferiore a m. 2,50 se bidirezionali. In caso di contestuale presenza di marciapiedi e piste ciclabili, la larghezza complessiva potrà essere ridotta a m.3,00 al netto di alberature e aiuole.

In ogni caso i marciapiedi, come i percorsi e le piste ciclabili e pedonali dovranno essere dotati di idonei scivoli e smussi finalizzati ad agevolare la loro percorribilità, l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi di legge."

Tutti i parcheggi pubblici dovranno essere debitamente alberati ed ombreggiati e pavimentati con materiale permeabile, da concordare in sede di progetto con l'Amministrazione Comunale

I marciapiedi dovranno essere corredati da scivoli in corrispondenza dei raccordi o attraversamenti stradali, i quali, questi ultimi dovranno essere realizzati alla quota marciapiede corredati dalle relative pendenze. La larghezza degli attraversamenti stradali pedonali non dovranno avere larghezza inferiore a ml. 3,00

Le presenti prescrizioni valgono anche per gli interventi da attuare nelle zone di espansione C.

Nelle sole aree a destinazione produttiva, ove sussistano particolari condizioni di traffico dovuto al transito ed alla manovra di mezzi pesanti (autoarticolati, camion, ecc...), per le aree costituenti lo standard pubblico a parcheggio, dovranno essere utilizzati preferibilmente materiali ad elevata resistenza che ne impediscano il rapido deterioramento, da concordare in sede di progetto con l'Amministrazione Comunale.

Qualora sia prevista la separazione delle carreggiate, il relativo spartitraffico dovrà avere larghezza non inferiore a 4,00 mt. ed essere sistemato con idonee alberature.

Le nuove strade a servizio delle zone C di espansione e delle zone di completamento B dovranno essere alberate, pertanto, in adiacenza di marciapiedi, dovranno prevedersi aiuole di larghezza variabile da 1,00 mt. a 2,50 mt. computabili quale verde pubblico dovuto per opere di urbanizzazione primaria.

Lungo i viali alberati perimetrali all'abitato, indicati nelle tavole di P.R.G. con apposita simbologia, dovranno prevedersi ai lati della carreggiata fasce di verde alberato con alto fusto e corsie ciclabili, pedonali, ippiche oltre ad opportuni spazi di sosta e di ristoro.

Nelle zone ferroviarie e nelle relative fasce di rispetto sono ammessi gli interventi delle Ferrovie dello Stato, relativamente ai servizi ed agli impianti ferroviari, con esclusione degli insediamenti residenziali.

56 ZONE G

Oggetto della zona.

Attrezzature e servizi pubblici di quartiere.

In tale zona le aree sono di proprietà pubblica o preordinata all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune e degli Enti competenti oppure di proprietà privata in regime di convenzione con il Comune.

Destinazioni d'uso ammesse.

Attrezzature pubbliche amministrative, culturali, sociali, sportivo, sanitarie, religiose, di istruzione medio inferiore, verde attrezzato piano e parcheggi pubblici.

Le specifiche destinazioni d'uso saranno meglio definite dal P.A.. Ulteriori precisazioni ed eventuali integrazioni possono essere decise dal Consiglio Comunale, in sede di attuazione del P.R.G., a norma di quanto stabilito dall'art. 15 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

Categorie d'intervento.

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, nuovo impianto.

Modalità d'intervento attuative.

P.A., P.U., intervento diretto.

Indici e parametri.

1) Zone per l'istruzione.

• Sono destinate agli asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie dell'obbligo: nelle costruzioni (nuove costruzioni e ampliamenti) si applicano gli indici e le norme del D.M. 18 dicembre 1975:

• VI

H = 12,50 ml.

Zone per attrezzature civili.

• Sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

• Uf = 0,60 mq/mq.

• VI

• H = 12,50 ml.

Zone per attrezzature religiose.

• Sono destinate alle attrezzature religiose e relative attività integrative di carattere ricreativo, culturale, sociale e sanitario. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

• Uf = 0,60 mq/mq.

• VI

• H = 15,00 ml. ad esclusione dei campanili

4) Zone a verde attrezzato.

• Sono le aree destinate a parchi naturali, giardini ed aree attrezzate per il gioco e lo svago. Sono ammesse solo costruzioni di carattere provvisorio quali chioschi per il ristoro e servizi igienici.

5) Zone a verde sportivo.

•Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti, immersi nel verde, che deve occupare almeno il 30% dell'area, applicando i seguenti indici sull'area di insediamento:

•U_f = 0,25 mq/mq, per gli impianti coperti.

•U_f = 0,05 mq/mq, per gli impianti scoperti.

•V_f

•Le coperture temporanee (tensostulture, strutture pressostatiche, ecc.) non concorrono nella definizione degli indici per gli impianti coperti.

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

Aree per parcheggi pubblici.

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

•H = 12,50 mt.

•V_f

•Tali servizi di norma dovranno essere opportunamente alberati.

57 FASCE DI RISPETTO

Le fasce di rispetto stradali, indipendentemente dalla individuazione grafica di P.R.G., sono dimensionate secondo i disposti del Nuovo Codice della Strada.

Per le strade a grande comunicazione, secondo quanto disposto dalla circolare regionale 7/93, le fasce sono comunque di 30 mt., in ragione del limite acustico di 65 dBA.

Per le linee ferroviarie, secondo quanto disposto dalla circolare regionale 7/93, le fasce sono comunque di 50 mt., in ragione del limite acustico di 65 dBA; all'interno di tali fasce qualsiasi intervento subordinato ad autorizzazione dell'Azienda FF.SS. ai sensi dell'art. 60 del D.P.R. 753/80.

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

Le fasce di rispetto di cui al comma precedente sono un vincolo di tutela e di distanza, pertanto non costituiscono specifica destinazione di zona. Al loro interno il P.R.G. indica le zone omogenee BO, B, C, D, E, F, G, computabili ai fini dell'applicazione degli indici.

Le fasce di rispetto alla viabilità e ferroviarie non concorrono a determinare la distanza dai confini di zona.

Le fasce di rispetto stradali e/o ferroviarie ricadenti in zone agricole E1 ed E2 ai fini degli interventi ammissibili sono regolate dagli artt 49 e 50 delle presenti norme.

Le fasce di rispetto confinanti con le zone G e F sono espropriabili nell'ambito di un progetto di sistemazione di tali aree pubbliche. Per gli edifici esistenti in tali fasce sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

E' inoltre consentita per le abitazioni civili esistenti ricadenti in fascia rispetto e confinanti con zone B, la loro ricostruzione con preventiva demolizione, nei limiti di volume e sup. utile preesistente purché a distanza non inferiore a mt. 10,00 dalla viabilità extraurbana e previo assenso dell'Ente proprietario della viabilità stessa.

Nelle fasce di rispetto stradale e/o ferroviario potrà essere consentita soltanto l'edificazione precaria di recinzioni, parcheggi.

La precarietà di una costruzione dovrà risultare da apposito atto allegato alla permesso di costruire.

Nelle fasce di rispetto stradali ricadenti in zone agricole E1 ed E2 e nelle apposite aree D2 individuate nelle tavole di P.R.G., è consentita l'edificazione di strutture ed impianti a servizio della viabilità.

Per quanto riguarda gli impianti di distribuzione del carburante, dovranno essere rispettate le norme di legge vigenti e comunque le seguenti disposizioni:

- distanza minima di 500 mt. da altre stazioni di servizio sullo stesso lato della via e di 250 mt. su lati opposti;
- distanze minime di ogni manufatto in elevazione dal filo stradale, 20,00 mt. per strade statali, m. 10,00 per strade provinciali e comunali;
- distanze minime da incroci stradali: 75,00 mt.;
- altezza massima delle strutture, 6,00 mt.;

* $Rc = 0,10 \text{ mq/mq}$, salvo pensilino fino ad un max di 150 mq.

Per le stazioni di servizio esistenti ricadenti anche parzialmente in dette fasce sono ammissibili interventi di ristrutturazione nel limite degli indici di cui sopra.

Nelle fasce di rispetto sono altresì ammessi impianti tecnologici purché aventi finalità pubbliche o di interesse generale.

Nelle aree comprese fra gli argini maestri ed i corsi d'acqua dei fiumi e canali, nonché per una fascia di profondità di almeno 150 ml. dal limite demaniale dei fiumi e loro golene, così come indicato con apposita perimetrazione nella cartografia di P.R.G., sono vietate nuove costruzioni, e comunque nel rispetto di quanto previsto dal P.T.P.R..

Nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriali è vietato qualsiasi tipo di costruzione salvo parcheggi e servizi di carattere generale al cimitero, di norma ogni struttura avrà carattere precario e di facile rimozione.

Per gli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi:

1. manutenzione ordinaria e straordinaria;
2. **cambio di destinazione d'uso (nelle modalità consentite dall'art.18 delle norme di entrambe i Piani Stralcio dell'Autorità di Bacino del Reno);**
3. **ristrutturazione;**
4. **restauro e risanamento conservativo;**
5. **la previsione di nuovi fabbricati, non diversamente localizzabili, nell'ambito di un progetto di riqualificazione dell'esistente, strettamente connessi alla conduzione del fondo e alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi;**

nel rispetto di quanto previsto dal Piano Stralcio per il Bacino del torrente Senio e dal Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dell'autorità di Bacino del fiume Reno.

"Le fasce di rispetto stradali, al di fuori dei centri abitati di P.R.G. sono dimensionate nel rispetto della classificazione delle strade fatta dagli Enti proprietari ai sensi del nuovo Codice della Strada approvato con D.L. n° 285/92, integrato e corretto con D.L. n° 360/93 e del Regolamento di Esecuzione approvato con D.P.R. n° 495/92, 147/93 e 610/96 e dovranno essere adeguate in relazione alla classificazione definitiva delle strade urbane ed extra urbane.

Nelle planimetrie di P.R.G. sono indicate con apposita simbologia i tracciati delle linee elettriche con tensione pari a 132 e 380 Kv. definite anche con il termine di elettrodotto AAT con fasce di rispetto/corridoi rispettivamente di 100 m. e 200 m. ai sensi della D.G.R. ER n° 197/2001 "Direttiva applicativa della LR 30/2000", che obbliga le Amministrazioni comunali all'inserimento negli strumenti urbanistici dei tracciati degli elettrodotti (esistenti e futuri) e le relative "fasce di rispetto/corridoi". Al quadro delle reti tecnologiche si deve aggiungere la presenza dell'etilenodotto con la relativa fascia di servitù."

58 SALVAGUARDIA E POTENZIAMENTO DEL VERDE E DELLE ALBERATURE

Nell'attuazione del P.R.G. dovrà essere prioritariamente salvaguardata la esistente dotazione di alberature, cespugli e sistemazioni a verde.

Nei piani e nei progetti relativi alla realizzazione dei servizi di quartiere e delle attrezzature urbano - territoriali dovrà essere prevista la piantumazione di alberi e cespugli, di essenze compatibili con l'ambiente locale.

Le alberature esistenti saranno rievate ed il loro abbattimento sarà ammesso esclusivamente nei casi di assoluta necessità e comunque previa predisposizione di nuova piantumazione nelle immediate vicinanze.

Analoghi criteri dovranno essere seguiti negli interventi da realizzare nelle zone a prevalente destinazione residenziale e produttiva e per servizi privati. In particolare, nel caso in cui le zone artigianali ed industriali di nuovo impianto siano in prossimità di zone residenziali, esistenti o di nuovo impianto, dovranno essere realizzate fasce alberate di isolamento, di profondità non inferiore a 10 metri.

Le distanze delle alberature dai confini di proprietà sono regolate dall'art. 892 del Codice Civile. In particolare dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- è vietato utilizzare aree già alberate per deposito di materiali di qualsiasi genere, nonché per l'impianto di attrezzature di cantiere e tecnologiche in genere, prestazioni di servizio e per qualsiasi altra attività che sia in contrasto con il decoro dell'ambiente o con la conservazione delle piante esistenti;
- qualsiasi tipo di riassetto delle zone alberate e l'abbattimento di alberi, nel caso in cui si rendesse inevitabile per motivi riconosciuti validi, dovranno preventivamente essere autorizzati dal Sindaco;
- in tutti i progetti presentati le piante legnose (alberi ed arbusti) esistenti dovranno essere rigorosamente rilevate ed indicate su apposita planimetria corredata da documentazione fotografica; i progetti dovranno rispettare le alberature esistenti avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali, a tale scopo si prescrivono per tutti gli scavi (fondazioni, canalizzazioni ecc.) distanze minime dall'esterno del tronco delle piante esistenti:
 - per piante con diametro del tronco da 50 cm. a 100 cm., distanza minima = 8,00 mt.;
 - per piante con diametro del tronco da 20 cm. a 50 cm., distanza minima = 5,00 mt.;
 - per arbusti con diametro del tronco inferiore a cm.20, distanza minima = 2,00 mt.;
- qualora essenze arboree vengono inglobate in un conglomerato nella fase di sistemazione di un marciapiede o di un'area cortilizia, la superficie scoperta, attorno alla pianta non può essere inferiore a quella di un quadrato con lato di 100 cm.;
- negli appezzamenti e nei lotti privi di idonee alberature, dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto nella misura minima di n.2 piante per ogni 100 mq. di superficie non coperta oltre ad essenze arbustive nella misura di 4 gruppi per ogni 100 mq di superficie non coperta;
- tutta la nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare spazi alberati unitari o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto specialmente ai fabbricati ed alle viste relative.

59 ZONE DI RISPETTO

Oggetto della zona.

Zone pinetate, boschive, e/o destinate al rimboschimento, cespugliate, e/o a bassa giacitura, zone umide, zone archeologiche, zone cimiteriali.

Zona di particolare interesse paesaggistico ambientale così come definite dall'art. 3.19 del P.T.C.P.

Prescrizioni di zona.

Nelle zone di rispetto sono vietate nuove costruzioni salvo quelle relative ai servizi tecnologici. Per il patrimonio edilizio esistente in tali zone sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di tipo A e B e quanto specificato per le eventuali zone archeologiche.

Nelle zone di rispetto sono consentiti oltre agli usi ed interventi citati quelli espressamente previsti dai Piani e Progetti di cui all'art. seguente per le zone agricole e, per le altre zone, limitatamente a servizi pubblici e privati d'interesse generale.

Sono ammessi per gli edifici esistenti nel rispetto delle destinazioni d'uso di zona gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, in particolare:

- nelle zone pinetate, boschive e/o destinate al rimboschimento, cespugliate, dunose e/o a bassa giacitura, è vietata la realizzazione di opere edilizie e di opere di urbanizzazione ed è prescritto il mantenimento delle essenze arboree e del sottobosco;
- le zone umide dovranno mantenere le loro caratteristiche attuali, a salvaguardia dell'equilibrio idrogeologico del territorio; in queste zone è vietata l'esecuzione di opere di bonifica, di colmate, di scavo di nuovi canali, che non siano inserite in progetti organici di recupero e restauro ambientale. E' vietata altresì l'esecuzione di opere per il trasporto di fluidi (acquedotti, oleodotti, metanodotti, ecc.) e di infrastrutture stradali, nonché qualsiasi attività di escavazione e di perforazione di pozzi;
- nelle zone archeologiche, emerse dopo la data di adozione, sono ammesse tutte le operazioni di ricerca archeologica, le opere consentite dall'art. 50 per le zone agricole di salvaguardia, purché connesse all'attività agricola, e per le abitazioni civili esistenti le opere di ristrutturazione edilizia senza ampliamento previo nulla osta della Soprintendenza alle Antichità; è invece vietata la costruzione di strade e canalizzazioni non superficiali, nonché la esecuzione di opere di scavo e perforazioni che non facciano parte delle operazioni di ricerca archeologica; a tutela dell'area e delle operazioni di ricerca archeologica è ammesso recintare l'area alle condizioni fissate dal Comune e dalla Soprintendenza alle Antichità;
- nell'ambito delle zone cimiteriali sono ammessi esclusivamente edifici funerari ed eventuali servizi per i visitatori e di custodia, in conformità alla legislazione vigente in materia e allo specifico regolamento comunale di polizia mortuaria;
- nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriali, disciplinate dalla legislazione vigente, è vietato qualsiasi tipo di costruzione salvo parcheggi e servizi di carattere generale al cimitero, di norma ogni struttura avrà carattere precario e di facile rimozione;

• per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Nelle aree pinetate ed aree umide è vietata inoltre ogni opera che, anche indirettamente, modifichi a breve o lungo termine, in senso degenerativo accertato scientificamente, la qualità ecologica nonché le caratteristiche vegetazionali e faunistiche dell'ambiente.

60 AREE PROTETTE

Nelle planimetrie di P.R.G. sono indicate con apposita campitura le aree protette, relative alla Riserva naturale istituita con delibera del Consiglio Regionale n.172 del 14.11.1990.

All'interno delle aree protette, gli interventi sono subordinati alle prescrizioni di cui alla citata delibera regionale ed alla disciplina d'uso e di intervento corrispondente alle specifiche destinazioni dotate dal progetto unitario di zona protetta approvato.

61 ATTIVITA' ESTRATTIVE

Ogni prelievo dalle falde idriche od ogni tipo di escavazione di materiali sabbiosi, ghiaiosi ed argillosi deve ottenere l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, alla quale è altresì demandata la sorveglianza delle attività di prelievo.

L'autorizzazione dovrà contenere disposizioni e prescrizioni circa la quantità massima estraibile e circa i modi ed i criteri di misura o valutazione, indicando in particolare i mezzi tecnici mediante i quali si potrà procedere alla estrazione, e le eventuali installazioni di apparecchiature e strumenti di prova che si ritengono utili alla salvaguardia delle risorse naturali.

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

Le perforazioni temporanee di pozzi per attività di ricerca di idrocarburi nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, anche se soggette a permesso di costruire mineraria, devono essere portate a conoscenza del Comune prima dell'inizio dei lavori allo scopo di una più approfondita tutela idrogeologica, ecologica ed ambientale del territorio comunale.

La cessazione delle attività estrattive deve essere comunicata all'Amministrazione Comunale che provvederà ai relativi controlli.

Le attività relative alla coltivazione di cave di argilla, ghiaia e sabbia, possono essere esercitate esclusivamente nelle aree individuate da apposito P.A.E. (Piano delle Attività Estrattive) ai sensi della Legge Regionale 18/07/91 n. 17, modificata dalla L.R. 23/11/92 n. 42 e art. 31 L.R. 6/95.

Lo svolgimento delle attività estrattive sarà concesso dall'Amministrazione Comunale previa stipula di una convenzione corredata da un preciso programma operativo che preveda la realizzazione, a carico del concessionario, di tutte le infrastrutture e le opere necessarie per lo svolgimento dell'attività e per evitare compromissioni all'ambiente naturale ed alle risorse idriche e per garantire l'incolumità dei lavoratori.

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

62 PARCHEGGI

In tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni, ristrutturazioni e cambio di destinazione d'uso, oltre agli altri casi previsti dalle norme, vanno individuati spazi di parcheggio nella quantità prescritte dal presente articolo e in riferimento alla legge 24 Marzo 1989, n. 122.

Spazi per parcheggio privato relativi alle costruzioni:

- residenza = mq. 1 per mc. 10 di V;
- uffici e alberghi = 2 mq per 10 mc. di V;
- attività commerciali ed espositive = 3 mq. per 10 mc. di V;
- artigianato di servizio = 2 mq. per 10 mc. di V;
- magazzini e depositi = 1 mq. per 10 mc. di V;
- ristoranti, teatri, cinematografi e luoghi di divertimento e svago = 3 mq. per 10 mc. di V;
- impianti industriali e artigianali = 10 mq. per 200 mq. di Sf;
- cliniche e ospedali = 10 mq. per ogni posto letto.

Nei casi di impianti scoperti (cinema all'aperto, pista da ballo, campi da gioco, ecc.) i parcheggi non dovranno essere inferiori a 1 posto macchina ogni 2 posti di capacità dell'impianto.

Gli spazi per parcheggio previsti, costituiscono un minimo e devono essere adeguati alle eventuali diverse normative di legge e/o regolamenti comunali.

In casi particolari, qualora vi siano impossibilità oggettive alla realizzazione di parcheggi privati previsti dai parametri della tabella, negli interventi di cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso o di ampliamento della superficie utile, può essere richiesta la deroga alla realizzazione, applicando la monetizzazione.

L'Amministrazione Comunale autorizza la suddetta deroga con Atto del Consiglio Comunale, previa acquisizione del parere della Commissione Edilizia.

Nel caso di interventi comportanti un aumento degli spazi per parcheggio privato, la superficie da monetizzare risulterà dallo computo dell'area per la quale sia stata già corrisposta la monetizzazione.

Per quanto riguarda il corrispettivo della monetizzazione, lo stesso sarà revisionato entro il 31 gennaio di ogni anno ed approvato con atto dell'organo competente.

63 EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL P.R.G.

Gli edifici, impianti, insediamenti e strutture esistenti, in contrasto con le destinazioni previste dal P.R.G., ove non sia previsto l'intervento mediante P.A. e/o non siano preordinati all'esproprio, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti norme, potranno comunque essere soggetti ad intervento di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria.

Nel caso di edifici e strutture esistenti ricadenti in P.A. e/o preordinati all'esproprio, in attesa della approvazione dello strumento attuativo, saranno consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per gli immobili sede di attività produttive e/o commerciali saranno anche consentite le opere tese a migliorare le condizioni di lavoro degli addetti, oltre a quelle necessarie all'adeguamento a normative in materia di sicurezza, purché ciò non costituisca potenziamento della capacità produttiva, a questo scopo possono essere ammessi ampliamenti "una tantum, nel limite massimo del 20% della Su esistente.

64 COSTRUZIONI TEMPORANEE E PRECARI

Fatto salvo quanto detto negli articoli precedenti sono costruzioni temporanee quelle, soggette ad autorizzazione o permesso di costruire, la cui durata di installazione è limitata nel tempo, quali chioschi, cabine, capanni da caccia o pesca, ecc.

Non sono ammesse costruzioni temporanee ad uso di abitazione.

Su terreno demaniale e non, la realizzazione di costruzioni temporanee è concessa solo nell'ambito di piani e regolamenti, da approvarsi dal Consiglio Comunale secondo le modalità di cui all'art. 21 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 e successive modificazioni.

Fatto salvo quanto detto negli articoli precedenti sono costruzioni precarie quelle, soggette ad autorizzazione o permesso di costruire, il cui utilizzo è determinato da fattori contingenti e in rapporto a particolari situazioni destinate comunque a trovare una diversa soluzione definitiva.

L'amministrazione comunale ha comunque la facoltà di non concedere e/o revocare le suddette autorizzazioni o concessioni, qualora contrastino con le finalità e gli obiettivi da essa perseguiti, senza che ciò dia modo all'eventuale beneficiario di richiedere qualsiasi indennizzo o maturare altro diritto.

65 CONCESSIONI RILASCIATE

L'adozione in Consiglio Comunale del presente P.R.G. comporta la decadenza delle concessioni ed autorizzazioni edilizie non conformi alle sue previsioni, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati, nel qual caso dovranno essere completati entro il termine stabilito dalla permesso di costruire o dalla legislazione vigente.

Il mancato completamento dei lavori, nei termini suindicati, comporterà la decadenza delle concessioni ed autorizzazioni.

66 CONFERMA DELLE PERIMETRAZIONI GIÀ DELIBERATE

Ai fini dell'applicazione del Titolo IV della Legge 5 agosto 1978 n. 457 sono confermate, salvo successive modificazioni, le perimetrazioni relative alle Zone di recupero ed ai Piani di recupero già deliberate dal Consiglio Comunale.

67 BARRIERE ARCHITETTONICHE

Le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico, edifici privati e impianti sportivi e ricreativi, dovranno essere eseguite in conformità con i disposti della Legge 5 febbraio 1992, n. 104.

Negli edifici e opere pubbliche e di uso pubblico dovranno inoltre essere rispettate le norme di cui alla Legge 30 marzo 1971, n. 118 e D.P.R. n.384 del 27 aprile 1978, per quanto non in contrasto con la L. 104/92.

Negli edifici privati dovranno inoltre essere rispettate le norme di cui alla Legge 9 gennaio 1989, n. 13, per quanto non in contrasto con la L. 104/92.

68 NORME TRANSITORIE

In attesa dell'approvazione del nuovo regolamento Comunale d'Igiene, per gli edifici in cui è previsto il restauro scientifico, gli interventi si attuano anche in deroga al vigente Regolamento Comunale d'Igiene.

In attesa del trasferimento delle attività produttive esistenti in zona D2, ricompresa fra la via Reale, via Destra Senio, Ferrovia e Canale Naviglio, è consentito, previa presentazione di un Piano di sviluppo aziendale, un ampliamento "una tantum" pari al 20% della SU. esistente alla data di adozione della presente Variante Generale.

Per gli edifici posti sul confine tra il Comune di Alfonsine e quello di Argenta, in attesa di una specifica normativa unificata valgono le norme del Comune sotto cui ricade la prevalenza della proprietà catastale.

La fattibilità delle seguenti opere, fatto salvo il rispetto della vigente legislazione regionale e statale, è demandata ad un apposito regolamento comunale:

- l'installazione di insegne pubblicitarie, lapidi, cartelli, mostre, vetrine, lumi, antenne e ripetitori;
- l'installazione di tende aggettanti su spazi pubblici;
- l'installazione di cabine telefoniche ad uso pubblico, nonché di apparecchi distributori automatici;
- l'installazione di chioschi provvisori stagionali, a destinazione non abitativa, su spazi privati e/o pubblici
- l'installazione di elementi di arredo in genere.

In attesa dello specifico regolamento da approvarsi da parte del Consiglio Comunale la competenza è attribuita allo Ufficio Tecnico che, in casi di particolare rilevanza, procederà sentito il parere della Commissione Edilizia.

L'Autorità Comunale, ha facoltà di concedere deroghe alle presenti norme, quando particolari situazioni rendano le norme stesse inapplicabili e controproducenti ai fini dell'attuazione del P.R.G..

La facoltà di cui sopra potrà essere esercitata limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e/o di interesse pubblico e comunque nell'ambito di quanto previsto dalle vigenti Leggi Nazionali e Regionali.

La permesso di costruire delle deroghe alle NTA., dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia.

In tutti i casi in cui la deroga riguardi anche le norme contenute nel Regolamento d'Igiene, dovrà essere preventivamente acquisito il parere del Servizio Igiene Pubblica e, ove occorra, del Dipartimento di Prevenzione della A.U.S.L..

Restano comunque valide, qualora più restrittive, le previsioni dei piani territoriali a carattere sovracomunale.

Tutti gli edifici compresi all'interno del perimetro di Piano Quadro del Centro Urbano prima dell'approvazione definitiva dello strumento specifico di Piano Quadro, potranno essere assoggettati alla normativa di zona B (Art.40 NTA di P.R.G.).

59 PARTICOLARI MODALITA' DI ATTUAZIONE RELATIVE ALL'AMBIENTE ED AL SUOLO PER LE ZONE B2

Nell'ambito degli studi e progettazioni riferite all'attuazione della provvisione edificatoria delle aree 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 dovranno essere attentamente approfondite le modalità tecniche necessarie alla eliminazione del rischio di allagamenti anche mediante adeguati calcoli idraulici e di bilancio idrico (eccesso di acqua di pioggia o suo smaltimento in tempi brevi).

Le aree 2, 3, 4, 5, 6, e 9 sono comprese tra le "Aree di potenziale allagamento" di cui al Piano Stralcio per il bacino del Torrente Senio dall'Autorità di Bacino del Reno. In tali aree saranno adottate le seguenti misure (art. 16):

impostazione del piano di calpestio del piano terreno al di sopra del tirante idrico di riferimento (0,50 m);

divieto di esecuzione di piani interrati e/ o seminterrati di qualsiasi profondità rispetto al piano di calpestio;

esecuzione di recinzioni non superabili dalla acque;

realizzazione di accorgimenti atti a limitare od annullare gli effetti prodotti da allagamenti nelle reti tecnologiche ed impiantistiche.

In tutte le aree oggetto della presente Variante e classificate come "B2" è vietata la realizzazione di piani interrati e/ o seminterrati di qualsiasi profondità rispetto al piano di calpestio, compreso le aree ricedenti all'interno delle prescrizioni dettate dall'art. 13 e 16 della Delibera Regionale n. 1945/2001 avente ad oggetto " Approvazione del Piano Stralcio per il Bacino del Torrente Senio.

Data la superficialità della falda freatica, per le Aree 2, 3, 4 e 5 andranno valutate in sede di strumento di attuazione le modalità di mitigazione del rischio. Andranno, inoltre, eseguiti studi ed indagini geognostiche accurati al fine di accertare la struttura idrogeologica presente e preliminari agli eventuali strumenti attuativi, tesi ad evidenziare le modalità di protezione della falda (anche in relazione alla destinazione produttiva di tali Aree. Gli eventuali interventi dovranno essere indicati nei progetti esecutivi.

Nell'ambito delle relazioni geologiche, geotecniche ed idrogeologiche da effettuarsi preliminarmente alle eventuali progettazioni esecutive di tutte le nuove aree, sarà buona norma accertare le caratteristiche sismiche dei terreni di fondazione e gli eventuali rischi di liquefazione ed alla possibilità di amplificazione sismica.

Le Schede di sintesi, andranno inserite tra i documenti da consultare in sede di gestione edilizia e urbanistica. Particolare attenzione dovrà essere posta ai seguenti aspetti:

Nelle aree di espansione Area 1 – Taglio Corelli, Area 2 – Casa Monti, Area 4 – Fiumazzo, Area 5 – Podere Ferrovia, Area 9 – Borgo Fratti, la presenza di terreni con mediocri caratteristiche meccaniche suggerisce di scegliere fondazioni adeguate soprattutto in considerazione dei cedimenti che risultano significativi anche in presenza di portanze relativamente basse;

Nelle aree di espansione Area 1 – Taglio Corelli, Area 2 – Casa Monti, Area 3 – Fiumazzo, Area 4 – Fiumazzo, Area 5 – Podere Ferrovia, Area 6 – via Raspona, Area 7 – Filo, Area 9 – Borgo Fratti, si consiglia l'innalzamento del livello del terreno di almeno 0,50 m rispetto all'attuale p.c. onde evitare allagamenti in caso di eventi meteorici particolari e scarso drenaggio da parte della rete idrica superficiale.

Ogni progetto esecutivo andrà corredato di relazione geologica, idrogeologica e geotecnica contenente:

Caratterizzazione litologica del sottosuolo attraverso l'esecuzione di un numero di prove geognostiche adeguato all'intervento in progetto;

Caratterizzazione fisica e geomeccanica dei terreni di fondazione basata sulle prove geognostiche;

Determinazione del livello statico della falda superficiale e analisi delle sue variazioni stagionali;

Analisi di stabilità del sistema terreno – fondazione;

Calcolo dei cedimenti;

Analisi del potenziale di liquefazione nel caso in cui nell'immediato sottosuolo siano presenti terreni liquefacibili.



COMUNE DI ALFONSINE

Provincia di Ravenna

PRG 1990

ADOTTATO: DELIBERA CONSILIARE N. 90 DEL 19/03/90; CONTRODEDOTTO: DELIBERA CONSILIARE N. 184 DEL 19/03/90;
APPROVATO: DECRETO REGIONALE N. 2313 DEL 01/06/93; PUBBLICATO: GAZZETTA UFFICIALE N. 64 DEL 21/07/93

SINDACO: SIG. R. SAVINI
ASSESSORE ALL'URBANISTICA: ARCH. L. BERTAZZINI
SEGRETARIO GENERALE: DOTT. SSA A. BELLINGONI
CONSULENTE GENERALE: ARCH. M. CASAVECCHIA
RESPONSABILE SETT. URBANISTICA: ING. V. GALANTI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

MODIFICATA CON: DELIBERA CONSILIARE N. 68 DEL 19/07/95, N. 98 DEL 09/10/95 E N. 99 DEL 09/10/95; DELIBERA CONSILIARE N. 78 DEL 22/09/97; DELIBERA CONSILIARE N. 29 DEL 26/04/99; DELIBERA N. 6 DEL 31/01/00; DELIBERA N. 21 DEL 04/05/00

INDICE

ART.	PAG.
1. PIANO REGOLATORE GENERALE.....	3
2. AMBITO E MODALITA' DI APPLICAZIONE DEL P.R.G.	4
3. TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA.....	4
4. INDICI URBANISTICI.....	4
5. INDICI EDILIZI.....	5
6. DISTANZE ED ALTEZZE.....	6
7. TIPOLOGIE INSEDIATIVE.....	6
8. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.	7
9. PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE.....	7
10. PIANI DI ATTUAZIONE.....	7
11. PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA.....	7
12. PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE.....	7
13. PIANI DELLE AREE DA DESTINARE AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.....	8
14. PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PRIVATA.....	8
15. PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA.....	8
16. CONVENZIONI.....	8
17. OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	8
18. PIANO QUADRO.....	9
19. PROGETTO UNITARIO.....	10
20. INTERVENTO DIRETTO.....	10
21. CONCESSIONE ONEROSA.....	10
22. CONCESSIONE CONVENZIONATA.....	10
23. CONCESSIONE GRATUITA.....	10
24. AUTORIZZAZIONE.....	11
25. RELAZIONE ASSEVERATA.....	11
26. CATEGORIE DI INTERVENTO.....	11
27. MANUTENZIONE ORDINARIA.....	11
28. MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	12
29. RESTAURO SCIENTIFICO.....	12
30. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.....	12
31. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	14
32. DEMOLIZIONE CON O SENZA RICOSTRUZIONE.....	15
33. NUOVA EDIFICAZIONE.....	15
34. VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO.....	15
35. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	16
36. NUOVO IMPIANTO.....	16
37. ATTREZZATURA DEL TERRITORIO.....	16
38. USO E TUTELA DELLE RISORSE NATURALI.....	16
39. ZONE B0.....	17
40. ZONE B.....	19
41. ZONE C.....	21
42. ZONE D.....	22
43. ZONE D1.....	22
44. ZONE D2.....	23
45. ZONE D3.....	24
46. ZONE D4.....	25
47. ZONE D5.....	26
48. ZONE E.....	27
49. ZONE E1.....	28
50. ZONE E2.....	30
51. ZONE E3.....	31
52. EDIFICI RURALI DI VALORE STORICO- ARCHITETTONICO -TIPOLOGICO.....	31
53. ZONE F.....	37
54. ZONE F1.....	37
55. ZONE F2.....	38
56. ZONE G.....	38
57. FASCE DI RISPETTO.....	39

58. SALVAGUARDIA E POTENZIAMENTO DEL VERDE E DELLE ALBERATURE	40
59. ZONE DI RISPETTO	41
60. AREE PROTETTE	42
61. ATTIVITA' ESTRATTIVE	42
62. PARCHEGGI	43
63. EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL P.R.G.	43
64. COSTRUZIONI TEMPORANEE E PRECARIE	44
65. CONCESSIONI RILASCIATE	44
66. CONFERMA DELLE PERIMETRAZIONI GIÀ DELIBERATE	44
67. BARRIERE ARCHITETTONICHE	44
68. NORME TRANSITORIE	44

1. PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale 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 locale, tenendo alla salvaguardia dei valori urbani collettivi, di quelli ambientali e naturali, nonché di quelli produttivi.

Al P.R.G. sono allegati i seguenti elaborati:

TAV. 1	Destinazione d'uso prevalente 1:2.000
TAV. 2	Stato di conservazione 1:2.000
TAV. 3	Aree verdi 1:2.000
TAV. 4	Destinazioni d'uso piani terra 1:2.000
TAV. 5	Tipologie residenziali 1:2.000
TAV. 6	Altezza dei fabbricati 1:2.000
TAV. 7	Processo di sviluppo urbano 1:2.000
TAV. 8	Divisione del territorio in isolati 1:2.000
TAV. 9	Rapporti superfici/volumi 1:5.000
TAV. 10	Attuazione PRG '78 1:5.000:

Schede per isolato;

Schede e foto zone B0;

Schede e foto edifici rurali di valore;

Edifici residenziali in zona agricola 1:5.000;

Vincoli e aree protette 1:5.000;

Tavola degli appunti 1:2.000;

Indagine socio economica;

Indagine geologica ambientale;

Indagine sull'attività agricola;

Indagine sull'industria e terziario.

Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati di progetto:

RELAZIONE GENERALE.

NORME DI ATTUAZIONE.

TAV. 1U	UNIONE ELEMENTI CTR. - 1:10.000.
TAV. 2U	UNIONE ELEMENTI CTR. - 1:10.000.
TAV. 3U	UNIONE ELEMENTI CTR. - 1:10.000.
TAV. 4U	UNIONE ELEMENTI CTR. - 1:10.000.
TAV. 5U	UNIONE ELEMENTI CTR. - 1:10.000.
TAV. 6U	UNIONE ELEMENTI CTR. - 1:10.000.
TAV. 7U	UNIONE ELEMENTI CTR. - 1:10.000.
TAV. 8U	UNIONE ELEMENTI CTR. - 1:10.000.
TAV. 1	CTR 204162 - Corte Cavallino. - 1:5.000.
TAV. 2	CTR 205133 - Menate. - 1:5.000.
TAV. 3	CTR 222031 - Case Selvatiche. - 1:5.000.
TAV. 4	CTR 222044 - Filo. - 1:5.000.
TAV. 5	CTR 222041 - Garusolina. - 1:5.000.
TAV. 6	CTR 223014 - Longastrino. - 1:5.000.
TAV. 7	CTR 222032 - Lavezzola. - 1:5.000.
TAV. 8	CTR 222043 - Pianta - 1:5.000.
TAV. 9	CTR 222042 - Palazzo Tamba. - 1:5.000.
TAV. 10	CTR 223013 - La Comacchiesia. - 1:5.000.
TAV. 11	CTR 223012 - Anita. - 1:5.000.
TAV. 12	CTR 223023 - Punta Alberana. - 1:5.000.
TAV. 13	CTR 222081 - Chiesa Nuova. - 1:5.000.
TAV. 14	CTR 223054 - Taglio Corelli. - 1:5.000.
TAV. 15	CTR 223051 - Il Fornazzo. - 1:5.000.
TAV. 16	CTR 223064 - La Gilla. - 1:5.000.
TAV. 17	CTR 222083 - Casa Capucci. - 1:5.000.
TAV. 18	CTR 222082 - Il Palazzone. - 1:5.000.
TAV. 19	CTR 223053 - Fiumazzo. - 1:5.000.
TAV. 20	CTR 223052 - Alfonsine. - 1:5.000.
TAV. 21	CTR 223063 - Savarna. - 1:5.000.
TAV. 22	CTR 222121 - S. Savino - 1:5.000.
TAV. 23	CTR 223094 - Rossetta. - 1:5.000.
TAV. 24	CTR 223091 - Glorie. - 1:5.000.

TAV. 1 A ALFONSINE - 1:2.000.
TAV. 2 A ALFONSINE - 1:2.000.

In caso di non corrispondenza tra le previsioni di P.R.G. riportate su tavole a scala diversa fa comunque testo la tavola a scala maggiore.

Laddove i confini di zona si sovrappongono con i confini catastali del lotto, se non vi sia perfetta coincidenza, valgono i confini catastali alla data di adozione della presente Variante generale (19.3.1990).

2. AMBITO E MODALITA' DI APPLICAZIONE DEL P.R.G.

Secondo quanto previsto dalla Legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modificazioni, della Legge 28 gennaio 1977 n.10 e della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n.47, modificata e integrata dalla Legge Regionale 29 marzo 1980 n.23, la disciplina urbanistica ed edilizia del P.R.G. si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle planimetrie e delle presenti Norme di Attuazione.

3. TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, prevista dal P.R.G. e dal relativo Programma Pluriennale di Attuazione, partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio di autorizzazione o concessione da parte del Sindaco.

Le previsioni del P.R.G. e/o del relativo Programma Pluriennale di Attuazione non conferiscono da sole la possibilità di trasformazione edilizia e/o del suolo dove manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune le opere di urbanizzazione primaria, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle a propria cura e spese secondo le prescrizioni comunali, regionali e nazionali.

4. INDICI URBANISTICI

St = Superficie territoriale.

E' la superficie, perimetrata nelle planimetrie, nella quale il P.R.G. si attua mediante Piani di Attuazione, comprendenti le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria nella misura e/o nella ubicazione indicata, caso per caso, nelle planimetrie e nelle Norme di attuazione del P.R.G..

Sf = Superficie fondiaria.

E' la superficie delle aree, a destinazione omogenea di zona, al netto delle strade e/o spazi pubblici, nella quale il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria.

Comprende le aree per le opere sottoelencate, per la parte posta al diretto servizio dell'insediamento:

- le strade e gli spazi di sosta e parcheggi di uso pubblico;
- le fognature e gli impianti di depurazione;
- il sistema di distribuzione dell'acqua;
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
- la pubblica illuminazione;
- il verde attrezzato;
- gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento.

S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria.

Comprende le aree destinato alle seguenti opere:

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

Ut = Utilizzazione territoriale (Su/St).

E' la massima superficie utile (Su), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

Uf = Utilizzazione fondiaria (Su/Sf).

E' la massima superficie utile (Su), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

It = Indice di fabbricabilità territoriale (V/St).

E' il volume massimo (V), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

If = Indice di fabbricabilità fondiaria (V/Sf).

E' il volume massimo (V), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

5. INDICI EDILIZI

Su = Superficie utile.

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensori, centrali tecnologiche, scale interne, scale esterne).

Dal computo della superficie utile sono esclusi:

- i porticati pubblici o di uso pubblico;
- i balconi, i ballatoi, le nicchie a piano terreno e le logge aperte al piano superiore con profondità non superiore a 2,00 mt.;
- le terrazze scoperte;
- i sottotetti non accessibili la cui altezza media libera interna sia inferiore a 1,80 mt., misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio all'intradosso del solaio di copertura;
- i volumi tecnici.

Ai sensi dell'art. 1 della L.R. n. 46/88 vengono considerate cubature accessorie quelle che non concorrono alla formazione della Su, come definita dal presente articolo.

Devono inoltre intendersi per volumi tecnici, nel rispetto delle condizioni poste dalla Circolare Ministeriale n.2474 del 31.1.1973, ai fini della esclusione del calcolo della Su e V ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, elettrico, di ventilazione, di sollevamento, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio.

Sa = Superficie aziendale.

E' l'insieme degli appezzamenti di terreno agricolo, appartenenti allo stesso complesso aziendale, caratterizzati dalla medesima forma di conduzione e non necessariamente accorpali purché distanti tra loro non oltre 5 Km. in linea d'aria.

Sc = Superficie coperta.

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici utili (Su) dell'edificio, comprese le superfici dei porticati.

Rc = Rapporto di copertura (Sc/Sf).

E' il rapporto massimo tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

H = Altezza massima del fabbricato.

L'altezza delle fronti di un fabbricato, indipendentemente dal tipo di copertura, è data dalla differenza tra la quota media d'imposta dell'intradosso del solaio di copertura e la quota del piano (marciapiede, strada, terreno) sistemato al piede del fronte, escluso i volumi tecnici.

L'altezza massima del fabbricato coincide con quella del suo fronte più alto.

Vi = Visuale libera.

E' il minimo distacco che deve esistere tra due fabbricati frontistanti. La Vi è calcolata sommando le H dei prospetti che si fronteggiano diviso due.

La Vi non si applica fra fronti, o loro parti, dello stesso edificio.

V = Volume del fabbricato.

E' pari al prodotto della superficie utile (Su) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza, indipendentemente dal tipo di copertura, è data dalla quota media misurata all'intradosso del solaio di copertura.

Per gli esercizi alberghieri di seguito individuati, in deroga agli indici di zona, è consentito l'ampliamento "una tantum" nel limite massimo di 5 mc/mq della superficie fondiaria, previa presentazione di un P.U. che preveda la cessione delle aree pubbliche per S1 e S2.

- ALBERGO STELLA - C.so Matteotti - Alfonsine

Fogl.n. 90 mapp. 167 - Sup. lotto 740 mq. - Volume esist. 3704 mc.

- ALBERGO DA CLAUDIO - Via Galimberti - Alfonsine

Fogl.n. 99 mapp. 134 - Sup. lotto 1812 mq. - Volume esist. 3373 mc.

- TRATTORIA IL GALLO - P.zza Monti - Alfonsine

Fogl.n. 112 mapp. 138-163.165-166 - Sup. lotto 676 mq. - Volume esist. 1906 mc.

Tipologie ammesse.

Nei lotti liberi o resi tali in seguito a demolizione deve essere utilizzata la tipologia insediativa prevalente nell'isolato di pertinenza.

Prescrizioni di zona.

Non sono ammesse superfetazioni edilizie che, se esistenti, fatte salve le indicazioni sopra riportate, dovranno essere eliminate. Vengono considerate come superfetazioni le aggiunte non costituenti ampliamenti organici degli edifici (tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici estemi, baracche e prefabbricati di qualsiasi genere, depositi e magazzini ottenuti mediante la chiusura di tettoie o mediante la copertura di aree cortilive).

Non sono ammessi, all'interno del lotto, riparti di terreno superiori a 0,50 mt. rispetto alla quota stradale.

41. ZONE C

Oggetto della zona.

Parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali.

Destinazione d'uso ammesse.

a) Funzioni abitative, permanenti e/o turistiche, servizi strettamente connessi;

b) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, l'artigianato di servizio, mostre ed esposizioni, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoristi; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private, studi professionali, impianti e servizi di interesse generale;

e1) funzioni alberghiere ivi comprese case albergo, affittacamere, collegi.

Artigianato di servizio con esclusione di attività rumorose, (ai sensi del D.P.C.M. 1.3.1991), nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza.

Le destinazioni d'uso di cui sopra sono ammesse solo quando siano specificamente compatibili con la struttura tipologica dell'edificio.

Categorie di intervento.

Nuova costruzione ed eventuale demolizione preventiva.

Modalità di intervento attuative.

Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica o Privata.

La superficie minima per P.A. coincide con la perimetrazione individuata nella cartografia del P.R.G..

Indici e parametri.

- It = 1,50 mc/mq.

- If = 2,00 mc/mq.

- H = 10,50 mt.

- Uf = 0,66 mq/mq.

- Distacco minimo dai confini 5,00 mt.

- Distacco minimo tra edifici 10,00 mt.

Gli standard di S1 indicati nel P.A., vengono realizzati direttamente sulla base della convenzione approvata.

Gli standard di urbanizzazione secondaria nella misura di 30 mq/ab si intendono assolti con la realizzazione di parte delle aree G o F individuate nell'ambito del quartiere di pertinenza, ad esclusione delle aree da destinare a parcheggi e verde pubblico che vanno ricomprese nel perimetro del P.A..

Le quote parte relativa agli interventi da realizzare, delle aree per le S2 potranno essere acquisite e successivamente cedute all'Amministrazione in aree limitrofe individuate dal P.R.G..

I parcheggi privati vanno realizzati nella misura stabilita al successivo art. 62 delle presenti norme.

Tipologie ammesse.

Tipo a schiera, tipo in linea, tipo a ballatoio, tipo a torre, tipo a villino.

Le tipologie insediative sono individuate sulle tavole di P.R.G. e hanno valore di riferimento per l'intero isolato.

Prescrizioni di zona.

Non sono ammessi, all'interno del lotto, riporti di terreno superiori a 0,50 mt. rispetto alla quota stradale.

42. ZONE D

Oggetto della zona.

Parti del territorio destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo commerciale e industriale-artigianale.

43. ZONE D1

Oggetto della zona.

Zona produttive integrate esistenti o di completamento a carattere commerciale e di servizio.

Destinazione d'uso ammesse.

- b1) Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative;
- b2) funzioni commerciali, mostre ed esposizioni, artigianato di servizio;
- b3) esercizi pubblici;
- b4) attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali.

Sono anche ammesse attività annonarie, depositi e frigoriferi connessi alle attività di cui ai punti b2) e b4), attività di trasporto complementari, attività di servizio alla viabilità, attività ricettive e ricreative.

Sono inoltre ammesse, ad integrazione delle presenti funzioni e nel limite del 20% della superficie edificabile, le destinazioni di cui alla zona D3.

Gli insediamenti commerciali ammessi, dovranno essere pienamente conformi ai dispositivi dettati dal Piano Provinciale del Commercio.

E' ammessa, per ogni attività insediata con superficie superiore a mq. 500, l'abitazione ad uso del custode e/o del titolare con un massimo di 150 mq. di Su.

Sono comunque ammesse le destinazioni d'uso in essere alla data del 19/03/90, per le attività insediate precedentemente alla adozione del P.R.G. 90. Per le attività che risultassero in contrasto con le attuali destinazioni di zona, si applica quanto previsto al succ. art. 63.

Categorie di intervento.

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia, ampliamento, nuova costruzione ed eventuale demolizione preventiva.

Modalità di intervento attuative.

Intervento diretto.

Indici e parametri.

- $U_f \approx 0,50$ mq/mq.
- $H = 12,50$ mt.
- Distacco minimo dai confini 5,00 mt.
- Distacco minimo tra edifici 10,00 mt.

I parcheggi vanno realizzati nella misura stabilita al successivo art. 62 delle presenti norme.

Le superfici destinate agli standard relativi ad ogni specifica attività, non possono comunque risultare inferiori a quanto previsto dall'art. 48 della L.R. 47/1978 e successive modifiche.

Prescrizioni di zona.

Nel caso di attività idro-esigenti, per le quali sia prevista una richiesta di acqua per le lavorazioni superiore a quella concedibile dall'acquedotto comunale, dovranno essere indicate all'Amministrazione comunale, alla

FONSINE

COMUNE DI

Provincia di Ravenna

ATO: DELIBERA CONSILIARE N. 90 DEL 19/03/90; CONTRODEDOTTO; DELIBERA CONSILIARE N. 184 DEL 19/03/1990;
VATO: DECRETO REGIONALE N. 2313 DEL 01/06/93; PUBBLICATO: GAZZETTA UFFICIALE N. 64 DEL 21/07/93

CO: SIG. R. SAVINI
SSORE ALL'URBANISTICA: ARCH. L. BERTAZZINI
ETARIO GENERALE: DOTT.SSA A. BELLINGONI
ONSABILE SETT. URBANISTICA: ING. V. GALANTI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

IFICATA CON: DELIBERA CONSILIARE N. 69 DEL 19/07/95, N. 98 DEL 09/10/95 E N. 99 DEL 09/10/95; DELIBERA CONSILIARE N. 78
2/09/97; DELIBERA CONSILIARE N. 79 DEL 26/04/99; DELIBERA N. 6 DEL 31/01/00; DELIBERA N. 21 DEL 04/05/00; DELIBERA DI
L. 45 DEL 03.06.2002 E N. 46 DEL 03.06.2002

S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria.

Le aree destinate alle seguenti opere:

di nido e le scuole materne;

scuole dell'obbligo;

delegazioni comunali;

mercati di quartiere;

chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;

i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;

gli spazi pubblici a parco e per lo sport;

i parcheggi pubblici.

Ut = Utilizzazione territoriale (Su/St).

È la massima superficie utile (Su), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

Uf = Utilizzazione fondiaria (Su/Sf).

È la massima superficie utile (Su), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

It = Indice di fabbricabilità territoriale (V/St).

È il volume massimo (V), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

If = Indice di fabbricabilità fondiaria (V/Sf).

È il volume massimo (V), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

INDICI EDILIZI

Su = Superficie utile.

È la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali. Dal computo della superficie utile sono esclusi:

porticati pubblici

porticati privati di uso pubblico derivanti da specifica convenzione da stipularsi con codesta amministrazione

porticati privati e/o condominiali per una superficie non superiore al 20% della Su complessiva ammessa per P.R.G. ad esclusione delle aree assoggettate a progetto preventivo di arredo urbano

balconi, ballatoi, nicchie al piano terreno, logge coperte con profondità non superiore a ml. 2.00, lastrici solari, solai di qualsiasi dimensione concorrenti alla formazione della copertura piana del vano sottostante

sottotetti anche accessibili aventi altezza media interna minore di ml. 1.81. Le quote sono misurate dall'estradosso dell'ultimo solaio all'intradosso della struttura di copertura

volumi tecnici quali: cabine elettriche, vani ascensori dimensionati al fine di ottemperare ai disposti della legge 13, montacarichi interni, esterni e scale esterne a giorno fino al primo piano; strutture e/o impianti smontabili aperti utilizzabili per parcheggio; volumi tecnici necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, elettrico, ventilazione, sollevamento, ecc...) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità trovare luogo entro il corpo dell'edificio

soppalchi costituenti elementi di arredo facilmente smontabili purché di superficie non eccedente il 30% della Su del locale interessato.

nel caso di serbatoi, silos, la Su è calcolata sul perimetro esterno della struttura.

ai sensi dell'art. 1 della L.R. n. 46/88 vengono considerate cubature accessorie quelle che non concorrono alla formazione della Su, come definita dal presente articolo.

devono inoltre intendersi per volumi tecnici, nel rispetto delle condizioni poste dalla Circolare Ministeriale n.2474 del 31.1.1973, ai fini della esclusione del calcolo della Su e V ammissibile, i volumi rettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti di impianti tecnici (idrico,



COMUNE DI ALFONSINE

PROVINCIA DI RAVENNA

VARIANTE FUNZIONALE E DI ADEGUAMENTO

GRUPPO C

"Adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione"

**TESTO COORDINATO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE CON LE MODIFICHE
INTRODOTTE CON DELIBERA N. 47 DEL 22.07.2008**

29

SINDACO

Dott. Angelo Antonicini

ASSESSORE URBANISTICA

Arch. Loris Cortazzini

SEGRETARIO GENERALE

Dott. Anna Boschì

RESPONSABILE SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Ing. Valeria Gualdi

RESPONSABILE SERVIZIO AMBIENTE, L.P.P. E PATRIMONIO

Dott. Stefano Ravasoli