

COMUNE DI LUGO

FCOPIA

P.R.G.

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE GENERALE 1984

Leggi regionali 7.12.1978 n. 47; 29.3.1980 n. 23

Adozione con delibera di C.C. n. 530 del 23.11.84

Controdeduzioni alle osservazioni con del. di C.C. n. 360 del 30.06.86 -
n. 369 e 370 del 10.07.86 - n. 371 del 11.07.86 -
n. 373 e 374 del 14.07.86 - n. 377 e 378 del 21.07.86 -
n. 381 del 24.07.86 -

COMUNE DI LUGO
Provincia di Ravenna

Ai sensi dell'art. 14 della legge 4-1-1988 n. 15 si dichiara
la presente ... composta di n. 43 fogli, conforme
all'originale in atti.

Lugo, li 16/4/84

IL SEGRETARIO GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE

I N D I C E

TITOLO I -	<u>DISPOSIZIONI GENERALI</u>	pag.	1
Art. 1	- Elementi costitutivi del P.R.G.	"	1
Art. 2	- Applicazione del P.R.G.	"	1
Art. 3	- Trasformazione urbanistica ed edilizia	"	1
Art. 4	- Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia	"	2
Art. 5	- Varianti al P.R.G.	"	2
Art. 6	- Definizione degli interventi	"	3
Art. 7	- Definizione dei termini	"	4
TITOLO II -	<u>ATTUAZIONE DEL P.R.G.</u>	"	10
Art. 8	- Attuazione del P.R.G.	"	10
Art. 9	- Programma pluriennale di attuazione	"	10
Art. 10	- Strumenti di attuazione del P.R.G.	"	10
Art. 11	- Convenzioni	"	11
Art. 12	- Controllo sulla attività costruttiva	"	12
Art. 13	- Trascrizione in mappa	"	13
TITOLO III-	<u>ZONIZZAZIONE DEL P.R.G.</u>	"	14
CAPO I	-DIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE URBANISTICHE		
	DEFINIZIONE DEI TERMINI		
	DISPOSIZIONI COMUNI ALLE ZONE URBANISTICHE	"	14
Art. 14	- Divisione del territorio in zone urbanistiche	"	14
Art. 15	- Disposizioni relative alla edificazione comuni a tutte le zone urbanistiche	"	14
CAPO II	-ZONE DI TUTELA	"	16
Art. 16	- Zone d'acqua	"	16
CAPO III	-ZONE INTERESSATE DA LINEE DI COMUNICAZIONE	"	17
Art. 17	- Zone ferroviarie	"	17
Art. 18	- Zone destinate alla viabilità	"	18
Art. 19	- Zone destinate alla viabilità pedonale e ciclabile	"	19
CAPO IV	-ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	"	19
Art. 20	- Zone omogenee A	"	19
Art. 20.1	- L'attuazione della disciplina particolareggiata delle zone omogenee A	"	20
Art. 20.2	- "Unità minime d'intervento" a strumento urbanistico preventivo	"	20
Art. 20.3	- "Unità minime a intervento diretto"	"	22
Art. 20.4	- Tipi di intervento	"	22
Art. 20.5	- Restauro scientifico (A1)	"	22
Art. 20.6	- Risanamento conservativo tipo A (A2.1)	"	23

Art. 20.7	- Risanamento conservativo tipo B (A2.2)	pag. 23
Art. 20.8	- Demolizione (A2.4)	" 24
Art. 20.9	- Recupero e risanamento delle aree libere (A2.5)	" 24
Art. 20.10	- Ristrutturazione edilizia (A3.1)	" 25
Art. 20.11	- Ripristino edificio (A3.2)	" 25
Art. 20.12	- Ristrutturazione urbanistica (A4)	" 26
Art. 20.13	- Manutenzione ordinaria (B1)	" 26
Art. 20.14	- Manutenzione straordinaria (B2)	" 28
Art. 20.15	- Modalità di intervento	" 28
Art. 20.16	- Diradamento delle aree cortilive	" 30
Art. 20.17	- Destinazioni d'uso	" 32
Art. 20.18	- Utilizzazione dei sottotetti di edifici non classificati ai sensi della Legge n° 1089 e comunque non soggetti ad interventi tipo A1	" 33
Art. 20.19	- Presentazione delle domande di concessione o autorizzazione	" 34
Art. 21	- Zone territoriali omogenee B	" 34
Art. 22	- Zone territoriali omogenee C	" 38
Art. 23	- Zone territoriali omogenee D	" 41
Art. 24	- Zone produttive speciali	" 44
Art. 25	- Zone territoriali omogenee E	" 45
Art. 26	- Zone territoriali omogenee F	" 50
Art. 27	- Zone territoriali omogenee G	" 52
Art. 28	- Disposizioni comuni alle zone F e G	" 64
Art. 29	- Norme transitorie	" 64

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - Elementi costitutivi del P.R.G.

Sono elementi costitutivi della presente Variante Generale al P.R.G., gli elaborati e le tavole elencate di seguito:

- ~~Relazione illustrativa~~
- TAV. 1 - Schema infrastrutturale
- TAV. 2 - Zonizzazione del Centro Storico
- TAV. 3 - Zonizzazione dei centri
- TAV. 4 - Zonizzazione del territorio
- Sintesi della zonizzazione
- Norme di attuazione
- Relazione geologica.

Nel caso di eventuali non corrispondenze tra le tavole a scale diverse, fa testo l'elaborato in scala più dettagliata.

ART. 2 - Applicazione del P.R.G.

Ai sensi della 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 con Legge regionale 29 marzo 1980 n. 23 la disciplina urbanistica-edilizia del P.R.G. si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle tavole e delle presenti norme di attuazione.

Gli immobili che alla data di adozione del P.R.G. siano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi.

ART. 3 - Trasformazione urbanistica ed edilizia

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione o a autorizzazione da parte del Sindaco salvo le opere di competenza dello Stato secondo quanto disposto dall'art. 81 del D.P.R. 24.7.1977 n. 616.

Le sole previsioni del P.R.G. e del relativo programma pluriennale di attuazione non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle a propria cura e spese, entro termini prestabiliti e secondo le prescrizioni comunali.

ART. 4 - Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia

Ogni disposizione o norma della disciplina urbanistico-edilizia vigente, che risulti in contrasto con il presente P.R.G. espresso nei suoi elementi costitutivi, è sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle norme del presente P.R.G..

Nel periodo di salvaguardia le disposizioni e le norme in contrasto con il P.R.G. adottato si intendono sospese in attesa della approvazione di quest'ultimo.

Ai sensi dell'art. 21 comma 11 della Legge 17.8.1942 n. 1150 l'adozione del presente P.R.G. comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le sue previsioni salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e che vengano ultimati entro 3 anni dalla data di inizio.

Sono fatte salve lottizzazioni, piani particolareggiati, e interventi edilizi convenzionati ai sensi dell'art. 29 della Legge regionale n. 47/78 integrata dalla Legge n. 23/80 fino alla scadenza degli stessi e comunque fino ad un massimo di 10 anni dalla data di stipula della convenzione purchè la destinazione di zona non risulti in contrasto con nuove o diverse previsioni introdotte dalla zonizzazione di Piano; alla scadenza di tali strumenti attuativi la residua potenzialità edificatoria dovrà rapportarsi alle nuove norme del P.R.G..

E' facoltà dell'Amministrazione rinnovare o prorogare i termini di validità di detti strumenti.

ART. 5 - Varianti al P.R.G.

Sono approvate dal Consiglio Comunale in conformità a quanto disposto dall'art. 15 della L.R. 47/78 modificata, con le procedure di cui all'art. 21 della medesima Legge, anche in assenza di piano territoriale di coordinamento comprensoriale, le varianti al P.R.G. che si rendono necessarie:

- a) per la realizzazione di qualsiasi opera pubblica di interesse comunale qualora nel P.R.G. non vi siano previsioni specifiche o le stesse non risultino sufficienti;
- b) per la realizzazione di programmi di edilizia residenziale in attuazione del piano decennale della casa di cui alla Legge 457/78;
- c) per la previsione di nuove aree edificatorie che incidano limitatamente sul dimensionamento globale e che siano state disciplinate negli atti normativi e di indirizzo politico-amministrativo di cui all'art. 4 primo comma punto 3 della Legge regionale 47/78 modificata;
- d) per le modifiche alla normativa di P.R.G. che non incidano sul dimensionamento e non modifichino le destinazioni di zona o non riguardino la normativa agricola.

Qualora nel P.R.G. non vi siano previsioni specifiche o le stesse non risultino sufficienti in ordine alla costruzione di edifici scolastici, ospedalieri, universitari, carcerari, per le poste e telecomunicazioni o altre opere pubbliche purchè previste in programmi dello Stato, della Regione, della Provincia, la deliberazione del ~~Consiglio Comunale che approva la scelta delle aree~~ ~~scorrenti per tali~~ costruzioni, costituisce variante al P.R.G. vigente e diventa esecutiva ai sensi dell'art. 59 della Legge 10 febbraio 1953 n.62. Tale deliberazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere e l'urgenza ed indifferibilità dei lavori.

ART. 6 - Definizione degli interventi

Costruzione: edificazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale nonchè di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla movibilità o incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitabile o agibile.

Ricostruzione: qualsiasi intervento, anche parziale, teso alla riedificazione di una struttura, o parte di essa, demolita.

Restauro e risanamento conservativo: insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri, e rendendo possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Ristrutturazione: interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Ampliamento: aumento dell'estensione (mq.) o delle dimensioni (mc.) di una costruzione esistente con la creazione di volume o superficie interna supplementare.

Sopraelevazione: estensione in senso verticale di tutta o di parte di una costruzione esistente.

Manutenzione ordinaria: opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

1. pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni dei materiali o delle tinte esistenti;
2. 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 delle tecnologie;
3. rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazioni dei tipi di materiali esistenti o delle

tinte o delle tecnologie;

4. riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di ~~locali per servizi igienici e tecnologici;~~
5. tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
6. riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
7. riparazione di pavimenti interni.

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

Manutenzione straordinaria: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o collabenti, degli edifici nonché opere e modifiche per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici; semprechè non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi dei materiali esistenti, delle tinte, nonché il rifacimento di locali per servizi igienici e tecnologici.

Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di straordinaria manutenzione anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento di carico urbanistico.

Demolizione: qualsiasi intervento che comporti la eliminazione di una struttura o di parte di essa.

ART. 7 - Definizioni dei termini

- 1) St = Superficie territoriale: la superficie a destinazione omogenea di zona, perimetrata nelle planimetrie, sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di intervento preventivo, comprensiva della superficie fondiaria e delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste parametricamente dalle presenti norme; va misurata al netto della grande viabilità del P.R.G. esistente o di progetto.
- 2) Sf = Superficie fondiaria: la parte di area edificatoria nella quale il P.R.G. si attua per intervento diretto misurata al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e, quando richiesto, delle superfici per opere di urbanizzazione secondaria. Nel caso di aree edificate la Sf relativa al singolo edificio o gruppo di edifici è data dal lotto edificatorio indicato nella licenza o concessione rilasciata per la costruzione o, in difetto, del terreno circostante

appartenente alla stessa proprietà dell'edificio, sulla base della situazione catastale esistente alla data di adozione del presente P.R.G.

Ai fini dell'applicazione degli indici vanno computati i volumi e le superfici delle costruzioni esistenti asservendo ad essi l'area corrispondente applicando gli indici della zona di pertinenza, non si possono comunque utilizzare aree fondiarie già computate per costruzioni precedenti. Sono comprese nella Sf eventuali fasce di rispetto alle reti viarie, ferroviarie, idriche, salvo diverse prescrizioni specifiche.

- 3) Ut = Indice di utilizzazione territoriale: rapporto tra la superficie utile Su costruibile e la St (superficie territoriale), in pratica indica per ogni Ha. di St la sommatoria di tutte le Su calcolate secondo i criteri di cui al successivo punto 9, relative alle varie destinazioni d'uso previste dalle norme per le singole zone.
- 4) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria: rapporto tra la superficie utile Su costruibile e la Sf (superficie fondiaria); in pratica indica per ogni mq. di Sf la sommatoria di tutte le Su calcolate secondo i criteri di cui al successivo punto 9 relative alle varie destinazioni d'uso previste dalle norme per le singole zone.
- 5) It = Indice di fabbricabilità territoriale: rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale St della zona.
- 6) If = Indice di fabbricabilità fondiario: rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria Sf della zona.
- 7) Opere di urbanizzazione primaria.

Sono opere di urbanizzazione primaria quelle sottoelencate:

- le strade
- i parcheggi pubblici e gli spazi di sosta nella misura complessiva di mq. 3 per abitante convenzionale insediabile
- le fognature e gli impianti di depurazione
- il sistema di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, della forza motrice, del gas e del telefono
- la pubblica illuminazione
- il verde attrezzato nella misura di mq. 6, per abitante convenzionale insediabile
- gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al diretto servizio degli insediamenti

8) Opere di urbanizzazione secondaria

Sono opere di urbanizzazione secondaria quelle sottoelencate:

- gli asili nido, le scuole materne, e le scuole dell'obbligo nella misura complessiva di mq. 6 per abitante convenzionale insediabile
- i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere nella misura di mq. 2,8 per abitante convenzionale insediabile
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi nella misura di mq. 1,2 per abitante convenzionale insediabile
- gli spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport nella misura di mq. 10 per abitante convenzionale insediabile

- i parcheggi pubblici nella misura di mq. 1 per abitante convenzionale insediabile.

9) Su = Superficie utile

a) per superficie utile Su relativa alla residenza (Su residenziale) si intende la superficie utile abitabile, di cui al D.M. 801/1977, ~~e cioè la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto~~ di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi; tale superficie non include quella di pavimento di servizi e accessori, e cioè di:

- cantinole, soffitte, locale ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza;
- autorimesse singole e collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi (qualora gli strumenti urbanistici non ne prescrivano l'uso pubblico);
- logge e balconi;
- sottotetti praticabili e/o finestrati, la cui altezza media interna sia non inferiore a mt. 2.20.

I servizi e accessori sopraelencati potranno avere al massimo una superficie pari al 50% della superficie utile residenziale; nel caso ecceda, la parte eccedente verrà computata come superficie utile residenziale ai fini del calcolo dell'indice di utilizzazione.

b) Per superficie utile relativa alle attività non residenziali compatibili con la residenza prevista nelle zone territoriali omogenee A, B e C (negozi e magazzini per il commercio al dettaglio; bar, ristoranti, alberghi; artigianato di servizio; sedi di associazioni, partiti, ecc.; banche, uffici e studi professionali) si intende la superficie di pavimento calcolata come al precedente punto 9 a) con esclusione della superficie di pavimento di servizi e accessori (quali depositi e magazzini al servizio di unità commerciali oltre a quelli elencati al punto 9 a) i quali potranno avere al massimo una superficie pari al 50% della superficie destinata alle attività sopraelencate.

c) Per superficie utile Su di edifici destinati ad attività produttive, previsti nelle zone territoriali omogenee D ed E, si intende la somma delle superfici lorde (cioè comprensive della proiezione orizzontale di muri, scale e vani ascensore) di tutti i piani fuori ed entro terra, comprese le superfici coperte da tettoie, con esclusione soltanto della superficie relativa ai servizi igienici, alla centrale termica, a quella elettrica, a quella di condizionamento dell'aria e ad ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente. Nel caso di serbatoi, silos, ecc. la Su è calcolata sul perimetro esterno della struttura o sul perimetro del basamento se sporgente rispetto alla proiezione della struttura sovrastante.



- d) Per superficie utile S_u relativa alle attrezzature di cui alle zone territoriali omogenee F e G, si intende la somma delle superfici coperte di ciascun piano, fuori terra, salvo che per il punto h) di cui all'art. 26 per cui vanno considerate anche le aree scoperte.

10) H=Altezza dei fronti

Per altezza dei fronti si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano del marciapiede perimetrale all'edificio o del terreno a sistemazione avvenuta e la più alta delle seguenti quote:

a - intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile;

b - linea di gronda;

c - quota media dell'inclinata del tetto quando coincide con la soffittatura dei locali abitabili.

Se l'edificio è coperto a terrazzo l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita come sopra e la linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura o, in mancanza di esso, dal piano di calpestio del medesimo terrazzo.

Sono esclusi dal calcolo dell'altezza della fronte: corpi tecnici.

11) S_m = Superficie minima di intervento

Per "superficie minima di intervento" si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o nel caso di intervento urbanistico esecutivo l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

12) S_c = Superficie coperta di un edificio

Per "superficie coperta di un edificio" si intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate, fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali incluse le parti aggettanti come balconi, pensiline, porticati, sporti di gronda, scale esterne, ecc. qualora superino la sporgenza di m. 1,40 dalla superficie esterna dell'elemento strutturale di appoggio. Sono esclusi dal computo della superficie coperta i porticati pubblici o di uso pubblico che costituiscono corpi di fabbrica autonomi.

13) Q = Rapporto massimo di copertura

Si intende il rapporto superficie coperta/superficie fondiaria riferito a tutte le opere edificate.

14) V = Volume del fabbricato

Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie coperta di ciascun piano, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista. Per l'ultimo piano l'altezza va misurata all'intradosso del solaio di copertura o come media ponderata delle altezze se tale solaio è inclinato. Sono esclusi dal calcolo del volume i sottotetti non praticabili e quelli con altezza media

inferiore a m. 2,00 nonchè i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa degli ascensori, terminali di scale per accesso alla copertura, serbatoi idrici, canne fumarie e di ventilazione. Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica coordinata.

- 15) VI = Visuale libera
Rapporto tra il distacco delle varie fronti di un fabbricato dai confini di zona o di proprietà, dai cigli stradali, dalle altre fronti e l'altezza delle fronti dell'edificio stesso.
- 16) D = Distanza tra gli edifici
La distanza tra le pareti dei fabbricati misurata fra i due punti più vicini.
- 17) S.A.U. = Superficie agricola utilizzata
Per superficie agricola utilizzata si intende la superficie fondiaria depurata delle tare improduttive. Nelle norme relative alle zone E ci si riferisce alla S.A.U. dell'azienda agricola, intendendo per azienda agricola i terreni in proprietà sottoposti ad una gestione tecnico-economica unitaria.
- 18) Imprenditore agricolo a titolo principale
Si considera a titolo principale l'imprenditore agricolo che dedichi all'attività produttiva almeno i due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalla attività medesima almeno i due terzi del proprio reddito globale risultante dalla propria posizione fiscale.
- 19) UL = Unità di lavoro a tempo pieno
Per unità di lavoro a tempo pieno si intende una unità di lavoro alla quale corrispondono 238 giornate lavorative annue (equiparate a livello comunitario a 2.300 ore annue).
- 20) Allevamento domestico
Si definisce domestico un allevamento destinato all'autoconsumo familiare.
- 21) Allevamento zootecnico intensivo
Si definisce intensivo un allevamento nel quale il carico complessivo di bestiame medio annuo non supera i 40 q.li di peso vivo per Ha di S.A.U.
- 22) Allevamento industriale
Si definisce industriale l'allevamento che supera il carico di bestiame per Ha. di cui al numero precedente.
- 23) P.S.A. Piano di sviluppo aziendale
Il piano di sviluppo aziendale deve contenere le indicazioni prescritte agli artt. 21-22 della Legge regionale 5.5.1977 n° 18.
- 24) P.S.A. semplificato
Per Piano di Sviluppo Aziendale semplificato si intende la relazione illustrante le caratteristiche della azienda - prima e dopo gli interventi edilizi previsti - relativamente a: forma di conduzione

dell'azienda e titolo di godimento dei terreni, superficie dell'azienda, giornate lavorative prestate in azienda dalla manodopera familiare e dalla manodopera non familiare, produzioni vegetali, produzioni animali e bilancio alimentare complessivo.

25) Serra fissa

Per serre fisse si intendono le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili (muretti, plinti, pavimentazioni), con coperture traslucide tali da consentire l'illuminazione naturale, destinate alla coltivazione di colture specializzate per la forzatura del loro ciclo produttivo al fine di ottenere una precocità di produzione e per creare condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente.



TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ART. 8 - Attuazione del P.R.G.

~~L'attuazione del P.R.G. deve avvenire, nel rispetto delle~~
prescrizioni previste dagli elaborati di piano, attraverso gli strumenti di attuazione di cui all'art. 18 della Legge regionale n° 47/78 modificata, sulla base dei programmi pluriennali di attuazione previsti dall'art. 13 della Legge n° 10/77, dalla Legge regionale n° 2/78, dall'art. 19 della Legge regionale n° 47/78 modificata e dall'art. 6 della Legge 25 marzo 1982 n° 94.

ART. 9 - Programma pluriennale di attuazione

L'attuazione del P.R.G. deve avvenire sulla base di programmi pluriennali di attuazione che delimitano le aree nelle quali debbono realizzarsi le previsioni di piano e le relative urbanizzazioni, con riferimento ad un periodo di tempo non inferiore a tre e non superiore a cinque anni.

Al di fuori delle previsioni dei programmi pluriennali di attuazione, possono realizzarsi solo gli interventi di cui all'art. 9 della Legge n° 10/77 e, quelli previsti dal penultimo comma dell'art. 6 della Legge 25 marzo 1982 n° 94, per l'arco di validità della legge stessa comprese eventuali modifiche o integrazioni.

Il contenuto e la procedura di formazione del programma pluriennale di attuazione è regolato dall'art. 13 della Legge 10/77, dalla Legge regionale n° 2/78, dall'art. 19 della Legge regionale n° 47/78 modificata e dall'art. 6 della Legge 25 marzo 1982 n° 94.

ART. 10 - Strumenti di attuazione del P.R.G.

La esecuzione di qualsiasi opera comportante trasformazione urbanistica o edilizia ivi comprese anche le modifiche delle destinazioni d'uso, è subordinata al rilascio di concessione da parte del Sindaco.

La concessione può essere rilasciata direttamente o essere subordinata alla formazione ed approvazione di uno strumento preventivo.

Sono strumenti preventivi:

- a) i piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata;
- b) i piani per l'edilizia economica e popolare;

- c) i piani di recupero di iniziativa pubblica o privata;
- d) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi;
- e) i piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata previsti dai piani quinquennali di sviluppo agricolo di cui all'art. 7 della L.R. 12/75;
- f) i piani di sviluppo aziendale o interaziendale.

I contenuti, le modalità di formazione ed approvazione di tali strumenti preventivi sono quelli degli artt. 20-21-22-23-24-25-26 e 49 della Legge regionale n° 47/78 modificata, per gli strumenti di cui alle lettere a), b), c), d), e), della Legge regionale 18/77 per i contenuti del piano di sviluppo aziendale di cui alla lettera f).

I contenuti, le modalità di rilascio e la validità delle concessioni, che possono essere onerose, convenzionate o gratuite, sono quelli degli artt. 27-28-29 e 30 della Legge regionale n° 47/78 modificata.

La concessione è sostituita da autorizzazione comunale nei casi della manutenzione straordinaria e per gli interventi previsti dall'art. 7 della Legge 25 marzo 1982 n° 94 e da comunicazione al Sindaco dell'inizio dei lavori in caso di manutenzione ordinaria.

In relazione a quanto disposto dall'art. 23 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, il Comune può procedere con delibera di Consiglio Comunale all'articolazione degli strumenti urbanistici preventivi individuando sottocomparti sia in via preliminare che in fase di adozione degli strumenti stessi.

Le indicazioni cartografiche di P.R.G. delle aree destinate a spazi pubblici comprese nei perimetri delle aree soggette ad intervento urbanistico preventivo sono da ritenersi prescrittive per quanto attiene la dimensione, indicative per quanto attiene la localizzazione.

E' consentito in sede di formazione dello strumento urbanistico preventivo di esecuzione ed in presenza di motivazioni attendibili, procedere alla loro rilocalizzazione all'interno del perimetro delle aree soggette a strumento urbanistico preventivo.

ART. 11 - Convenzioni

I progetti di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata vengono approvati dal Consiglio Comunale e convenzionati con atto registrato e trascritto con i proprietari o gli aventi titolo.

La convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita entro i termini stabiliti, delle aree necessarie

per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nelle quantità minime prescritte dall'art. 46 della L.R. 47/78 e per le zone residenziali calcolate sulla base del numero teorico di abitanti insediabili (1 abitante = 150 mc. di costruzione = 33 mq. di Su residenziale);

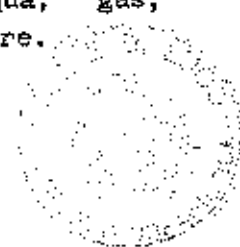
- b) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione; gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- c) gli elementi progettuali di massima delle opere da realizzare, la suddivisione in lotti delle aree edificabili, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- d) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri per attrezzatura di aree e 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;
- e) i tempi di realizzazione delle successive fasi di intervento, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- f) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- g) 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 nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 32, ultimo comma, della L. N. 457 del 1978.

L'Amministrazione Comunale si riserva di valutare di volta in volta l'eventuale parziale o totale monetizzazione di aree pubbliche per le quali non risulti opportuna l'acquisizione.

ART. 12 - Controllo sulla attività costruttiva

Nessuna nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni, anche delle destinazioni d'uso e le ristrutturazioni di edifici preesistenti, può essere abitata o usata senza l'autorizzazione del Sindaco, all'uopo richiesta dall'interessato; in assenza di tale autorizzazione è fatto divieto al Comune ed alle aziende di erogazione di servizi pubblici, quali acqua, gas, illuminazione, rete fognante, di effettuare le relative forniture.



Le modalità per il rilascio della autorizzazione d'abitabilità o d'usabilità delle costruzioni sono quelle di cui all'art. 50 della Legge regionale n° 47/78 modificata.

I casi di utilizzazione abusiva di costruzioni, di opere costruite in difformità o in assenza di concessione, e di annullamento di provvedimenti amministrativi rilasciati dal Comune sono regolati rispettivamente dagli artt. 51-52-53 della Legge regionale n° 47/78 modificata.

ART. 13 - Trascrizione in mappa

Presso l'Ufficio Tecnico saranno conservate le planimetrie aerofotogrammetriche, catastali e di P.R.G. da aggiornarsi a cura di detto ufficio per le opere realizzate.

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione edilizia, deve riprodurre su copia delle tavole sopra dette, l'area interessata dalla richiesta mettendo in risalto sia i confini dell'area asservita alla concessione che il profilo planimetrico dell'opera da realizzare. In caso di modifiche in corso d'opera, dette planimetrie vanno debitamente aggiornate.

TITOLO III - ZONIZZAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I - DIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE URBANISTICHE

DEFINIZIONE DEI TERMINI

DISPOSIZIONI COMUNI ALLE ZONE URBANISTICHE

ART. 14 -Divisione del territorio in zone urbanistiche

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone urbanistiche:

- 1) zone di tutela (di cui all'art. 33 della L.R.47/78 modificata);
- 2) zone interessate da linee di comunicazione (di cui all'art. 45 della L.R. 47/78 modificata);
- 3) zone territoriali omogenee (di cui all'art. 13 della L.R. 47/78 modificata).

A tali zone urbanistiche vanno applicate le norme specifiche contenute nei successivi Capi II, III, IV.

ART. 15 -Disposizioni relative alla edificazione comuni a tutte le zone urbanistiche

Le disposizioni del presente articolo sono da osservarsi:

- per tutti gli interventi edilizi in qualsiasi zona omogenea per quanto attiene alle altezze minime interne dei vani abitabili;
- per tutti gli interventi edilizi esclusi quelli in zona E per quanto attiene alla dotazione minima di parcheggi privati e di uso pubblico e la dotazione di verde.

1) Parcheggi privati

In tutti gli interventi di nuova edificazione e ricostruzione tranne quelli ricadenti in zona E dovranno essere previsti parcheggi privati nelle misure minime previste dalla presente tabella da ricavare come posti macchina all'aperto o al coperto (misura netta max computabile per ogni posto auto 18 mq.).

Quote di parcheggio privato

a) residenza in zona omogenea A:

- 1 mq. ogni 20 mc. e comunque un posto macchina ogni alloggio (per interventi di ristrutturazione, ripristino edilizio e ristrutturazione urbanistica, qualora la tipologia del fabbricato lo permetta);

b) residenza in zone omogenee B-C:

- 1 mq. ogni 20 mc. e comunque un posto macchina ogni alloggio;

c) attività alberghiere - commerciali - direzionali - industriali - artigianali - commerciali all'ingrosso:

- 15 mq. ogni 100 mq. di superficie utile.

Quote di parcheggio privato e/o di uso pubblico

- a) attrezzature scolastiche - assistenziali - civiche - religiose:

- 15 mq. ogni 100 mq. di superficie utile Su;

- b) attrezzature sportive:

- un posto macchina ogni 3 utenti o spettatori potenziali;

- c) parchi e pesca sportiva:

- 5 mq. ogni 100 mq. di superficie fondiaria Sf;

- d) attività ricreative permanenti (dancing - cinema - teatri - ecc.):

- 200 mq. ogni 100 mq. di superficie utile Su.

I parcheggi privati e di uso pubblico possono essere ricavati o all'interno del lotto di pertinenza dell'edificio o in aree che non facciano parte del lotto purchè siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trascrivere a cura del proprietario.

2) Altezza interna (misurata da pavimento a soffitto):

- l'altezza minima interna dei vani abitabili destinati a residenza uffici, studi professionali o simili è di m. 2,70 salvo particolari indicazioni contenute in regolamenti e leggi vigenti o diverse prescrizioni di uffici competenti in materia di rilascio di autorizzazioni igienico-sanitarie.

I locali con soffitto inclinato sono considerati abitabili per le parti che, a partire da una altezza di m. 1,80, raggiungono altezza media non inferiore a m. 2,70.

Si considerano agibili per servizi le parti con soffitto inclinato con altezza media non inferiore a m. 2,20.

- l'altezza minima dei vani accessori interni all'alloggio (ingressi - corridoi - disimpegni - bagni ripostigli) è di m. 2,40.
- l'altezza minima di cantine, garages, centrali termiche, locali motore ascensore, lavanderia e servizi igienici accessori, ecc. è di m. 2,20; altezze inferiori sono consentite in presenza di vincoli strutturali preesistenti.
- l'altezza massima per tutti i vani accessori è indicativamente di m. 2,40; maggiori altezze sono consentite se giustificate da condizionamenti o scelte strutturali; in tal caso la destinazione a vani accessori dovrà essere adeguatamente suffragata dal tipo di finiture e di aperture.

3) Distanza tra gli edifici

La distanza tra edifici deve essere di norma non inferiore a 10 metri. Possono essere ammesse distanze inferiori fra gli edifici e tra questi e i confini di proprietà:

- a) entro il perimetro delle zone omogenee A e fra edifici soggetti a restauro o ricostruzione nelle zone di interesse storico o ambientale;
- b) fra edifici compresi entro un piano particolareggiato, planivolumetrico o un progetto edilizio unitario e fra questi e i

confini di proprietà interni alla lottizzazione purchè siano rispettate le distanze minime tra pareti antistanti o le costruzioni siano collegate a formare un unico corpo.

4) Dotazione di verde privato e/o pubblico

Nell'ambito dell'intero territorio comunale non potranno essere abbattuti alberi di alto fusto oggetto di specifico censimento se non in via eccezionale e previo nulla osta dell'Amministrazione Comunale. In tutti gli interventi relativi a zone residenziali e a zone per attrezzature di nuovo impianto dovrà essere prevista la sistemazione a verde o comunque permeabile di almeno il 40% dell'area dell'intero lotto o di quella interessata dallo strumento urbanistico preventivo. Il progetto dovrà documentare sia le alberature esistenti sia le previsioni relative alla sistemazione definitiva dell'area non edificata (tipo e ubicazione delle essenze, tipo di pavimentazione, di recinzione, ecc.). Le piante di alto fusto dovranno essere scelte in prevalenza fra quelle a foglia caduca tipiche della zona.

Anche nei parcheggi dovranno essere ubicate alberature in modo opportuno, che contribuiscano al disegno complessivo dei percorsi viabilistici e pedonali.

5) Realizzazione di cabina ENEL di trasformazione da media a bassa tensione

Per tutti gli interventi dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

- distanza dai confini privati m. 1,50
- distanza dalla sede stradale m. 3,00
- distanza di m. 6 da pareti finestrate
- possibilità di costruire in aderenza a fabbricati esistenti o parti di essi non adibiti a residenza.

Il lotto in cui viene collocata la cabina non subisce diminuzione della capacità edificatoria originaria.

CAPO II - ZONE DI TUTELA

ART. 16 - Zone d'acqua

- 1) OGGETTO DELLA ZONA. Aree fluviali individuate nella cartografia di P.R.G.
- 2) DESTINAZIONE D'USO. Le zone fluviali sono destinate alla regimentazione idraulica del corpo idrico, al contenimento delle infrastrutture necessarie all'ottimale deflusso naturale, al contenimento delle opere di attraversamento, al mantenimento dell'ambiente necessario alla persistenza della flora e della fauna

spontanea.

Le opere possibili in queste zone sono solo le opere idrauliche, cioè quelle necessarie per la regolazione dei corsi d'acqua, per la sistemazione idrogeologica dei relativi bacini e per la difesa delle aree esondabili, nonché quelle destinate alla conservazione e all'incremento delle risorse idriche pubbliche disponibili e utilizzabili; tali opere sono pubbliche e si realizzano e si mantengono a completo carico della Regione; tutti i soggetti, pubblici e privati, possono realizzare opere negli alvei o in connessione con essi per la difesa di beni di loro proprietà, previa autorizzazione, purché tali opere non contrastino con le scelte dei piani di bacino idrografico, qualora esistenti.

Nelle zone fluviali non sono ammessi depositi di rifiuti solidi (terreni, macerie, rifiuti, ecc.), discariche di liquidi non in conformità con le Leggi n. 319/76 e 650/79, movimenti di riporto, scavo e spianamento del terreno se non previsti da specifici progetti approvati di sistemazione idraulica, tagli di alberi o prelievi di vegetazione senza autorizzazione da parte degli Enti preposti previo nulla-osta della Amministrazione Comunale.

Sono ammesse solo costruzioni relative a servizi tecnologici.

3) MODALITA' DI INTERVENTO

- manutenzione ordinaria (art. 42 L.R. 47/78 modificata) per tutte le costruzioni esistenti relative a servizi tecnologici;
- manutenzione straordinaria (art. 43 L.R. 47/78 modificata) per tutte le costruzioni esistenti relative a servizi tecnologici;
- nuove costruzioni relative ai servizi tecnologici e movimenti di riporto, scavo e spianamento del terreno previsti da specifici progetti approvati di sistemazione idraulica.

4) MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

- comunicazione al Sindaco per la manutenzione ordinaria;
- autorizzazione comunale per la manutenzione straordinaria;
- concessione per le nuove costruzioni e per i movimenti di riporto, scavo e spianamento del terreno.

CAPO III - ZONE INTERESSATE DA LINEE DI COMUNICAZIONE

ART. 17 - Zone ferroviarie

- 1) OGGETTO DELLA ZONA. Sedi ferroviarie esistenti e terreni inedificati necessari per il riordino e l'ampliamento delle reti e relative stazioni.
- 2) DESTINAZIONI D'USO. Infrastrutture ed edifici relativi al movimento ferroviario.

3) MODALITA' DI INTERVENTO:

- manutenzione ordinaria (art. 42 legge reg. 47/78 modificata);
- manutenzione straordinaria (art. 43 legge reg. 47/78 modificata);
- ristrutturazione;
- demolizione;
- nuove costruzioni inerenti la gestione degli impianti.

4) MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI:

- comunicazione al Sindaco per la manutenzione ordinaria;
- autorizzazione comunale per la manutenzione straordinaria;
- concessione diretta gratuita per la ristrutturazione e le nuove costruzioni, successive o no a demolizione.

ART. 18 - Zone destinate alla viabilità

1) OGGETTO DELLA ZONA. Strade esistenti e previste.

Le strade esistenti e previste nel territorio comunale vengono così classificate:

- a) strade di interesse subregionale, sia statali sia provinciali, corrispondenti alle strade di tipo B e C. del D.M. 1 aprile 1968. Nuove eventuali immissioni non indicate nelle tavole di Piano o nuovi accessi carrai devono rispettare la distanza minima di 300 metri da altre immissioni.
- b) strade di collegamento intercomunale, sia provinciali, sia comunali, corrispondenti alle strade di tipo D del D.M. 1 aprile 1968. Nuove eventuali immissioni non indicate nelle tavole di Piano o nuovi accessi carrai devono rispettare la distanza minima di 200 metri da altre immissioni.
- c) strade locali, sia comunali - corrispondenti alle strade di tipo D del D.M. 1.4.1968 - sia vicinali.

2) DESTINAZIONE D'USO. Tutte le opere stradali e le canalizzazioni per infrastrutture tecnologiche.

Nel caso di strade di previsione la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato previsto nelle tavole di piano utilizzando allo scopo la relativa fascia di rispetto, individuata nelle tavole di piano relativamente alle strade di cui ai punti a) e b), senza che ciò comporti variante al P.R.G.; l'approvazione del progetto esecutivo costituisce riassetto della fascia di rispetto.

Nelle zone di rispetto stradale all'esterno degli abitati - classificate dal P.R.G. come zone omogenee E e come tali normate all'art. 23 delle presenti norme - è consentita la costruzione in precario di impianti di distribuzione di carburante nel rispetto delle seguenti condizioni:

- la minima distanza tra gli impianti (misurata tra gli accessi più vicini) è di 500 m.;



- non è ammessa l'installazione di impianti lungo tratti in curva o con pendenza superiore al 5%;
- l'ingresso e l'uscita dagli impianti dovranno avvenire con accessi distinti attraverso corsie di decelerazione e accelerazione; la minima distanza delle colonnine di distribuzione e delle costruzioni della strada è di ml. 20.

Vanno inoltre rispettate le disposizioni in materia fissate dalle Circolari n° 1350 del 10.10.1968 e n° 5980 del 30.12.1970 del Ministero dei Lavori Pubblici.

3) MODALITA' DI INTERVENTO

- manutenzione ordinaria (art. 42 L.R. 47/78 modificata)
- manutenzione straordinaria (art. 43 L.R. 47/78 modificata)
- nuovi impianti

4) MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

- comunicazione al Sindaco per la manutenzione ordinaria
- autorizzazione comunale per la manutenzione straordinaria
- concessione diretta per i nuovi impianti.

ART. 19 - Zone destinate alla viabilità pedonale e ciclabile

- 1) OGGETTO DELLA ZONA. Marciapiedi e viali laterali alle strade destinate al traffico veicolare all'interno degli abitati, percorsi pedonali autonomi individuati all'interno degli abitati o nelle zone di espansione, piazze.
- 2) DESTINAZIONE D'USO. La destinazione d'uso di tale zona sono tutte le opere connesse alla realizzazione e al mantenimento dell'ambiente pedonale e ciclabile. Tutti gli interventi, relativi alle pavimentazioni, all'arredo urbano, alle piantumazioni di alberi e arbusti, devono essere finalizzati alla costituzione o al mantenimento dell'ambiente urbano.
All'interno del perimetro di zona omogenea A gli interventi devono raccordarsi correttamente alle caratteristiche dell'ambiente esistente.

CAPO IV - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

ART. 20 - Zone omogenee A

Tali zone, individuate ai sensi dell'art. 13, quarto comma della Legge regionale n° 47/1978 e successive modificazioni, sono sottoposte ai tipi di intervento previsti all'art. 36 della L.R. 47/78, inoltre i modi di attuazione sono definiti nelle cartografie di progetto così come le destinazioni d'uso prevalenti compatibili con le singole unità edilizie,

tenuto conto del piano dei servizi di cui all'art. 13 - punto 5 della successiva L.R. e del piano di sviluppo e adeguamento della rete distributiva di cui alla Legge 11 giugno 1971, n° 426; le destinazioni d'uso specifiche ammissibili ai singoli piani all'interno delle unità edilizie sono normate agli articoli successivi.

ART. 20.1 - L'attuazione della disciplina particolareggiata delle zone omogenee A

I piani di attuazione del Piano Regolatore Generale recepiscono e specificano la presente disciplina particolareggiata articolata per unità minime d'intervento da attuare mediante concessione diretta o strumento urbanistico preventivo.

Per unità minima d'intervento di norma la presente disciplina particolareggiata individua, a causa della complessità del tessuto edilizio e delle stratificazioni esistenti, un solo tipo di intervento riferito al corpo principale. Pertanto mediante l'analisi filologica dell'edificio da condurre in sede di elaborazione del progetto edilizio, si dovranno stabilire i criteri di recupero, vale a dire se si intendono conservare tutte le stratificazioni e le addizioni volumetriche o si voglia recuperare l'impianto originario con l'eliminazione dei corpi aggiunti o con la ricostruzione di parti di fabbricato demolite qualora un'adeguata documentazione compri l'originaria integrazione, tipologica e funzionale di queste parti al fabbricato principale.

In questo caso o nel caso in cui si vogliano conservare addizioni posteriori, all'impianto originario, intese come corpi secondari comunque di valore documentario, occorrerà prevedere per questi corpi un insieme sistematico di opere al fine di un loro recupero e reinserimento ambientale

Da ultimo, dovranno essere individuate e quindi demolite le superfetazioni vere e proprie e tutti quegli elementi che concorrono al degrado architettonico e ambientale dell'edificio e degli spazi di pertinenza.

In sede di progetto esecutivo, eventuali imprecisioni grafiche nella ripartizione delle unità minime di intervento, individuabili come tali sulla base di documentate situazioni parcellari, e comunque non sostanziali rispetto al disegno complessivo del Piano, potranno subire aggiustamenti senza costituire contrasto con le tavole di P.R.G.

ART. 20.2 - "Unità minime d'intervento" a strumento urbanistico preventivo

La presente disciplina particolareggiata individua le unità minime per il recupero e/o la trasformazione delle quali è richiesto un intervento unitario mediante uno strumento urbanistico preventivo.

Con l'approvazione del progetto unitario può essere consentita ~~l'approvazione di un programma di intervento articolato in fasi, ciascuna~~ soggetta a specifica concessione.

All'interno di ogni comparto il P.R.G. fornisce indicazioni planivolumetriche e di localizzazione delle aree destinate all'uso pubblico che verranno meglio definite in sede di formazione dello strumento urbanistico preventivo.

Per ogni unità edilizia presente all'interno dell'unità minima di intervento sono topograficamente individuati i tipi di intervento ammessi e pertanto prima della adozione dello strumento attuativo, sono consentiti gli interventi di restauro scientifico, di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, esclusivamente per opere interne a singole unità immobiliari con il mantenimento delle destinazioni di uso residenziali e con l'obbligo di demolire le superfetazioni di proprietà della stessa ditta presenti nel comparto. Gli interventi, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più unità immobiliari, sono consentiti con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, purchè siano disciplinati da convenzione o da atto d'obbligo unilaterale, mediante il quale il concessionario si impegni a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione, ai sensi della Legge 28 gennaio 1977 n° 10 (Legge 8 agosto n° 457 art. 27).

Le unità minime soggette a strumento urbanistico preventivo sono classificate dalla presente disciplina particolareggiata nel seguente modo:

- 1) Tipo A, in esse prevalgono le unità edilizie per le quali sono previsti interventi conservativi (A1 e A2) o di semplice trasformazione edilizia (A3); per il restante tessuto edilizio sono previsti interventi di sola manutenzione straordinaria in attesa dello Strumento Urbanistico Preventivo il quale potrà prevedere interventi di ristrutturazione urbanistica (A4). L'intervento di ristrutturazione urbanistica sarà soggetto alle seguenti prescrizioni, oltre al rispetto dell'altezza massima fissata in cartografia:
 - Indice fondiario max calcolato sul lotto di pertinenza dell'edificio trasformato: 3 mc./mq.
 - Destinazione d'uso: residenza e attività compatibili.
- 2) Tipo B, in esse prevalgono le unità edilizie incongrue per le quali sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto

delle prescrizioni contenute all'art. 20.12.

In attesa dello strumento urbanistico preventivo, per i volumi a ristrutturazione urbanistica, sono ammessi interventi di sola manutenzione (ordinaria e/o straordinaria)

ART. 20.3 - "Unità minime a intervento diretto"

La disciplina particolareggiata individua la parte del tessuto edilizio, articolata in "unità minime" per il recupero delle quali viene consentito l'intervento diretto.

Per tali unità minime di intervento è prescritta la presentazione di progetto unitario, il quale può essere articolato in fasi, ciascuna soggetta a specifica concessione.

ART. 20.4 - Tipi di intervento

Ogni unità edilizia è individuata attraverso una classificazione tipologica secondo le seguenti categorie d'intervento (Legge regionale 7 dicembre 1978 n° 47 e successive modifiche).

- A1) Restauro scientifico.
- A2.1) Risanamento conservativo tipo A
- A2.2) Risanamento conservativo tipo B
- A2.4) Demolizione
- A2.5) Recupero e risanamento delle aree libere
- A3.1) Ristrutturazione edilizia
- A3.2) Ripristino edilizio
- A4) Ristrutturazione urbanistica
- B1) Manutenzione ordinaria
- B2) Manutenzione straordinaria

ART. 20.5 - Restauro scientifico (A1)

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, riguardano inoltre gli immobili vincolati ai sensi della Legge 1° giugno 1939 n° 1089.

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, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti

alterate, e cioè:

- il restauro o il ripristino delle fronti esterne ed interne;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra cui le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
- murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti, per i servizi igienici, non direttamente illuminati, è ammessa l'utilizzazione di sistemi di ventilazione forzata.

ART. 20.6 - Risanamento conservativo tipo A (A2.1)

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

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
- il restauro, il ripristino e il riordino dei fronti;
 - sui fronti secondari sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
- murature portanti sia interne che esterne;
 - tetto;
 - volte, soffitti lignei e scale di valore documentario o tipologico;
- c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

ART. 20.7 - Risanamento conservativo tipo B (A2.2)

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

~~Il tipo di intervento prevede:~~

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - il restauro ed il ripristino dei fronti principali e secondari: su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
 - il restauro degli ambienti interni: su questi sono consentiti adeguamenti della altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
- b) il consolidamento ed il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue dell'impianto originario e agli ampliamenti organici al medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

ART. 20.8 - Demolizione (A2.4)

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

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne.

ART. 20.9 - Recupero e risanamento delle aree libere (A2.5)

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

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

Il tipo di intervento prevede:



- a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:
- la eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

ART. 20.10 - Ristrutturazione edilizia (A3.1)

- a) gli interventi riguardano unità edilizie di valore documentario fortemente modificate e pertanto per il loro reinserimento ambientale è richiesto un ridisegno delle parti esterne ed il recupero delle parti interne superstiti mediante:
- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; mentre in generale deve essere salvaguardata la unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
 - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
 - l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
 - l'eliminazione delle parti deturpanti e delle superfetazioni.
- b) gli interventi riguardano inoltre le unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica storico-ambientale ma sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico e pertanto necessitano di interventi di reinserimento ambientale mediante il riordino dei prospetti ed un diverso impiego di materiali e colori compatibili con il tessuto storico.
- c) gli interventi di ristrutturazione riguardano infine unità edilizie dal volume eccedente lo sky-line del centro storico e pertanto per il loro reinserimento sono fissate altezze ed indici fondiari inferiori a quelli attuali.

In attesa della riduzione di cubatura su tali edifici sono ammessi tutti i normali interventi di riqualificazione edilizia: la riduzione di cubatura è inderogabile nel caso l'unità edilizia sia sottoposta ad interventi radicali, quali lo sventramento o la demolizione e ricostruzione ovvero quando l'unità minima di intervento sia inserita nel Programma Pluriennale di Attuazione.

ART. 20.11 - Ripristino edilizio (A3.2)

Gli interventi di ripristino edilizio riguardano gli spazi già edificati e ora completamente demoliti per i quali è necessario ricostituire la compagine edilizia originaria.

Il tipo di intervento prevede la ricostruzione con nuovo ~~intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali~~ previsti nelle Tav. di P.R.G.

E' prevista la monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico pari a mq. 3,00 ogni 30 mq. di Superficie utile.

ART. 20.12 - Ristrutturazione urbanistica (A4)

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 rivolti a sostituire l'esistente tessuto edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, ognuno risultante in contrasto con le caratteristiche dell'impianto urbano ed edilizio originario.

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

- la demolizione e ricostruzione, sulla base di parametri planivolumetrici, specificati nelle planimetrie di piano e alla tabella A allegata al presente articolo, con densità fondiaria in ogni caso non superiore a 5 mc./mq. e comunque non superiore al 50% della densità fondiaria media della zona;
- uno standard di parcheggio pubblico pari ad un minimo di 3 mq. ogni 30 mq. di superficie utile da reperire per la quota individuata in sede di strumento urbanistico preventivo e da monetizzare all'atto della concessione per la rimanente quota.

ART. 20.13 - Manutenzione ordinaria (B1)

Ferme restando le eventuali disposizioni e le competenze previste dalle Leggi 1° Giugno 1939 n° 1080 e 29 giugno 1939 n. 1497 e successive modificazioni 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:

- 1) pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di

Tab. A

UNITA' MINIME DI INTERVENTO SOGGETTE A PREVALENTI INTERVENTI DI
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA ALL'INTERNO DI STRUMENTO URBANISTICO

PREVENTIVO DI TIPO B

UNITA' DI INTERVENTO	Indice fond. relativo alle ristruttur. urbanistiche	Destinazioni d'uso
n°	mc/mq	
1	2,40	residenziale
2	3,00	residenziale
3	3,00	residenziale
4	2,75	residenziale
5	3,00	residenziale
6	2,50	residenziale
7	2,50	residenziale
8	2,50	residenziale
9	3,00	residenziale
10	2,65	residenziale
11	3,00	residenziale
12	3,00	residenziale
13	2,50	residenziale
14	3,00	residenziale
15	2,15	residenziale
16	2,85	residenziale
17	3,00	residenziale
18	3,00	terziario
19	3,00	residenziale
20	3,00	residenziale
21	3,00	residenziale
22	3,00	residenziale
23	3,00	residenziale
24	1,35	residenziale
25	1,70	residenziale
26	1,70	residenziale
27	3,00	residenziale
28	3,00	residenziale
29	3,00	residenziale
30	2,87	residenziale
31	3,00	uso pubblico
32	2,00	residenziale
TOT.	-	



materiali o delle tinte esistenti;

- 2) pulitura, riparazione sostituzione o tinteggiatura di infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- 3) rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- 4) riparazioni e ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- 5) tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- 6) riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
- 7) riparazione di pavimenti interni.

ART. 20.14 - Manutenzione straordinaria (B2)

Ferme restando le eventuali disposizioni e le competenze previste dalla Legge 1° giugno 1939 n° 1080 e 29 giugno 1939 n° 1497 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche di comprovata necessità per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, degli edifici fatiscenti o pericolanti, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, semprechè non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

In particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi dei materiali esistenti, delle tinte, nonché il rifacimento comportante anche rifacimento ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Nelle unità edilizie assoggettate a restauro scientifico di cui all'art. 20.5 anche gli interventi di manutenzione straordinaria sono subordinati a concessione ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 47/78.

ART. 20.15 - Modalità di intervento

Negli interventi di recupero o di sostituzione edilizia rispetto all'uso dei materiali e agli elementi tipologici valgono in generale le seguenti prescrizioni:

- A - parti non strutturali di edifici ad intervento di tipo A1-A2.1-A2.2
- è prevista la conservazione ed il ripristino del manto di copertura in coppi;
 - non sono ammessi corpi tecnici al di sopra delle coperture;
 - è prescritta la conservazione dei cornicioni esistenti;
 - sono vietati rivestimenti con malta di cemento, salvo per zoccoli, e l'uso di tinte sintetiche lavabili;

- i colori da usarsi dovranno essere riferiti alla tradizione e all'ambiente;
- la sostituzione di eventuali elementi o parti di elementi architettonici non recuperabili dovrà avvenire, dove possibile, con gli stessi materiali e tecnologie tradizionali locali;
- ~~- gli infissi, nel caso, dovranno essere sostituiti con altri di~~
materiale tradizionale quali il legno, è vietato l'uso di alluminio anodizzato e di serrande avvolgibili.

B - Interventi tipo A3

Per gli edifici sottoposti a ristrutturazione edilizia valgono le prescrizioni di cui alla precedente lettera A del presente articolo, a meno degli edifici recenti per i quali è richiesta la sostituzione di volta in volta dei singoli elementi sottoposti a intervento, e solo nel caso di ristrutturazione completa è richiesto il totale reinserimento del prospetto.

C - Interventi di ripristino edilizio (A3.2) e di ristrutturazione urbanistica (A4) compresi in zone omogenee A

Per gli edifici sottoposti ad interventi di ristrutturazione urbanistica vale a dire nelle ricostruzioni secondo parametri planivolumetrici, dovranno rispettarsi le seguenti prescrizioni:

- a) gli allineamenti sono indicati sulle cartografie di progetto;
- b) le altezze prescritte sono indicate sulle cartografie di progetto mediante il numero di piani e di norma ogni piano equivale a ml. 3; tuttavia per un adeguato inserimento nel contesto della cortina edilizia esistente sarà possibile aumentare l'altezza teorica dell'edificio (N° piani \times ml. 3) fino ad un max di ml. 1 per la realizzazione di piani più alti o di eventuali sottotetti non abitabili;
- c) ai fini dell'inserimento all'interno delle cortine edilizie preesistenti è prescritta la realizzazione dei prospetti prospicienti la pubblica via mediante una partitura della facciata compresa fra ml. 5 e ml. 15;
- d) sono fissati indicativamente i seguenti moduli dimensionali: H delle finestre ml. 1,80, rapporto base/altezza 0,50; l'altezza delle aperture al piano terreno ml. 2,60, con rapporto base/altezza 0,80;
- e) è inoltre richiesto:
 - il manto di copertura in laterizio rosso;
 - volumi tecnici emergenti dalle falde di copertura dovranno essere coordinati all'andamento delle falde stesse;
 - i colori da usarsi dovranno essere riferiti alla tradizione e all'ambiente;
 - per gli infissi è consentito l'uso di legno e ferro, mentre per i negozi e le vetrine si dovranno usare i materiali prescritti alla lettera F del presente articolo.

D - In generale per tutti gli interventi sull'esistente e per nuovi edifici compresi gli interventi tipo A4

- si dovrà operare il ripristino del manto di copertura, limitando al massimo coperture piane, terrazzi in falda e le sopraelevazioni: in questi casi, anche al fine di evitare una frammentazione eccessiva delle falde potrà essere modificato l'andamento delle falde stesse per interventi di riordino;
- dovranno essere aboliti tutti i materiali sintetici impiegati per parapetti di balconi, riquadri decorativi, ecc.;
- sono vietati nuovi balconi e quelli esistenti, dove possibile, dovranno essere eliminati se non si configurano di rilevante interesse formale;
- è vietato l'uso di pannelli solari se non integrati in una specifica soluzione progettuale.

E - Aree di pertinenza

Nell'intervento di recupero si dovrà provvedere all'eliminazione di tutti gli elementi deturpanti e di tutte le superfetazioni; è fatto assoluto divieto di costruire, anche a titolo precario, qualsiasi elemento quali bassi servizi e simili. In tali aree sono da salvaguardare tutti gli elementi d'arredo di valore ambientale mentre in ogni caso sono vietate ulteriori impermeabilizzazioni che non risultino indispensabili.

F - Negozi e vetrine

Per le chiusure esterne sono ammessi i seguenti materiali: legno e serrande a maglie aperte.

Gli infissi dovranno essere in legno, in alluminio bronzato e verniciato o in leghe pesanti.

G - Nuovi accessi carrai su edifici sottoposti ad interventi di tipo A2.2- A3

Sui prospetti principali non inferiori a ml. 10, qualora per motivi distributivi sia dimostrata l'impossibilità di accesso carraio dalle aperture esistenti, è ammesso l'ampliamento delle stesse o l'apertura di un ulteriore accesso carrabile nei limiti fissati al punto C) del presente articolo, purchè non sussistano vincoli architettonici (quali bugnati, cornici, modanature, ecc.) nel rispetto degli assi di simmetria esistenti al fine di non modificare in modo significativo il prospetto.

ART. 20.16 - Diradamento delle aree cortilive

Nelle aree in cui sono ammessi interventi diretti, nella presente disciplina particolareggiata, al fine di migliorare gli standards abitativi dipendenti dalla luce, dal soleggiamento e dalla aerazione, sono previste le seguenti modalità di intervento:

- sono da considerare superfetazioni da non consolidare con interventi di



manutenzione straordinaria in attesa di demolizione senza ricostruzione:

- a) le tettoie e ogni altro volume precario;
 - b) i servizi igienici esterni;
 - c) i bassi servizi non accatastati;
- dovranno inoltre essere demoliti:
- d) i volumi costruiti senza autorizzazione;
- nel recupero degli alloggi prospicienti le aree cortilive si dovrà operare nel seguente modo:
- e) la distanza fra le parti finestrate del corpo principale e dei corpi secondari non potrà essere inferiore al rapporto di visuale libera pari a 0,5; a tale scopo si dovrà eliminare o ridurre i corpi secondari;
 - f) nelle unità minime di intervento con superficie coperta eccedente il rapporto ottimale per la presenza di corpi secondari si dovrà tendere al raggiungimento del rapporto di copertura massimo fissato pari al 65%
 - g) nelle aree cortilive, in presenza di prospetti da riordinare dove sia possibile aprire nuove aperture, il rapporto di illuminazione dovrà tendere ad $1/8$ così come prescritto dal regolamento edilizio; a tale scopo sarà prevista la eliminazione o riduzione dei corpi secondari.

L'applicazione delle modalità di intervento di cui ai punti e) f) e g) è possibile di fatto solo quando la proprietà degli ambienti da recuperare coincide con quella dei corpi da demolire, mentre in ogni altro caso in presenza di più ditte proprietarie, la demolizione di un corpo di fabbrica a suo tempo regolarmente autorizzato, avviene normalmente attraverso le opportunità offerte al consorzio di proprietari formatosi in sede di piano di recupero di iniziativa privata, ovvero la demolizione del corpo di fabbrica può essere prevista dalla pubblica amministrazione mediante formazione di piano di recupero di iniziativa pubblica.

Al fine di ampliare la profondità del corpo di fabbrica principale, sino ad un max di ml. 12, è ammessa la ricostruzione di parte della cubatura incongrua da demolire; tali interventi non sono ammessi su edifici a restauro scientifico e risanamento conservativo tipo A. I compensi di cubatura avverranno nel rispetto delle seguenti prescrizioni, fatti salvi i diritti di terzi:

- 1) altezza max non superiore al corpo di fabbrica esistente da ampliare;
- 2) l'ampliamento dovrà avvenire ad almeno ml. 10 da altre pareti finestrate ad almeno ml. 5 dai confini di proprietà;
- 3) l'ampliamento potrà avvenire a confine in presenza di pareti cieche; in assenza di pareti cieche, l'ampliamento a confine potrà avvenire unicamente sulla base di un progetto unitario comprendente l'unità minima d'intervento limitrofa interessata all'ampliamento; con l'approvazione del progetto unitario può essere consentita l'approvazione di un programma di intervento articolato in fasi,

ciascuna soggetta a specifica concessione.

Pertanto, in carenza di soluzioni ottimali dal punto di vista del recupero igienico-funzionale delle aree cortilive, ovvero in presenza dell'inerzia dei privati o di quant'altro si frapponga al recupero corretto degli spazi e dei volumi secondo gli attuali standards abitativi, l'Amministrazione Comunale, ai sensi degli artt. 27 e 28 della legge 457/78, può individuare piani di recupero di iniziativa privata estesi a più unità minime d'intervento ovvero può sostituirsi ai privati con piani di recupero di iniziativa pubblica.

ART. 20.17 - Destinazioni d'uso

Per ogni unità minima d'intervento il P.R.G. definisce la destinazione d'uso prevalente di progetto.

Per gli edifici prevalentemente residenziali e relative pertinenze sono ammesse le seguenti destinazioni:

Piano terra:

cantine, garages, uffici pubblici e privati, magazzini, depositi, esposizione prodotti, rappresentanza, artigianato di servizio, studi professionali e attività terziarie in generale con esclusione delle attività moleste e attività recapito di eccessivo traffico (quali i magazzini all'ingrosso, spedizionieri, ecc.).

Non saranno comunque ammesse variazioni di destinazioni d'uso che comportino la soppressione di posti macchine esistenti, inoltre negli interventi di recupero nei casi in cui è ammissibile l'apertura di accessi carrai, dovrà essere garantita la dotazione di un posto macchina per alloggio quando la proprietà dell'alloggio coincida con quella dei locali al piano terreno ed inoltre nel caso in cui tali locali non fossero in precedenza usati come uffici, negozi o botteghe artigiane.

Per i volumi ad un piano fuori terra individuati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. sono consentite unicamente variazioni di destinazioni d'uso inerenti l'artigianato di servizio, autorimesse e garages privati.

Altri piani

Sono ammessi gli uffici pubblici, mentre il terziario privato potrà essere mantenuto e nuovi inserimenti potranno avvenire come variazioni di destinazione d'uso solo nei seguenti casi, quando per la presenza di vincoli particolari (quali la struttura della proprietà, tipologie edilizie significative, decorazioni od altro), non sia possibile eliminare quelle caratteristiche non funzionali alla corretta fruizione dell'alloggio secondo gli attuali standards abitativi:

- a) alloggio "interrotto" da vano scala condominiale e le due parti non possono essere considerate unità abitativa autosufficiente;
- b) alloggio con aereazione insufficiente, ovvero con "vedute" su una sola

parete;

- c) alloggio con unica parete esterna esposta a nord (nel quadrante compreso fra nord-nord est e nord-nord ovest) anche se esiste altra parete con veduta su un cavedio di dimensioni insufficienti (in cui il fronte sottostante la parete finestrata stessa sia a distanza inferiore a m. 3).
- d) alloggio senza "diaframma" (ad esempio: con stanze da letto passanti o con servizi igienici accessibili solo dal vano cucina);
- e) alloggio con altezza interna inferiore a m. 2,50 o superiore a m. 3,50 per più del 50% della S.U.
- f) alloggio con presenza di vani troppo grandi (superiori a mq. 36).

Nelle ristrutturazioni urbanistiche a prevalente destinazione d'uso residenziale le attività compatibili con la residenza non potranno superare il 50% della S.U. complessiva.

ART. 20.18 - Utilizzazione dei sottotetti di edifici non classificati ai sensi della Legge n° 1089 e comunque non soggetti ad interventi tipo A1;

E' ammessa la trasformazione dei sottotetti (attualmente non utilizzati ai fini residenziali) come ampliamento della residenza già presente ai piani inferiori o con formazione di servizi per gli alloggi sottostanti (stenditoi-ripostigli) di norma prescritta per edifici comprendenti più di quattro unità immobiliari.

Le opere necessarie alla trasformazione edilizia dovranno salvaguardare particolari sistemi costruttivi esistenti (es.: capriate originali di particolare valore documentario).

I sottotetti abitabili dovranno presentare le seguenti caratteristiche dimensionali:

- a) altezza media = non inferiore a m. 2,70;
- b) altezza minima = non inferiore a m. 1,80.

I sottotetti abitabili dovranno rispettare, per quanto attiene il raggiungimento del rapporto di illuminazione (sup.finestrata/sup. pavimento = 1/8) le seguenti prescrizioni:

- a) le aperture dovranno essere effettuate di norma sulle falde non prospicienti la pubblica via e non dovranno emergere dal profilo della falda;
- b) si dovrà tener conto del calcolo del rapporto di illuminazione del seguente coefficiente di conversione: 4 mq. di superficie finestrata verticale = 1 mq. di superficie finestrata inclinata (35° circa).

ART. 20.19 - Presentazione delle domande di concessione o autorizzazione

Le domande di concessione riguardante il recupero di immobili sottoposti ad interventi di restauro scientifico e risanamento conservativo A e B dovranno essere documentate con:

- 1) rilievo quotato dello stato di fatto nella scala 1:50 (piante, coperture, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per una lettura corretta dell'edificio);
- 2) rilievo delle aree esterne di pertinenza con gli elementi esterni qualificate (alberatura, fontane, pavimentazione, ecc.);
- 3) rilievo delle destinazioni d'uso attuali;
- 4) documentazione storica con planimetrie, stampe, rilievi, ecc.;
- 5) documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interni, particolari significativi;
- 6) rilievo o descrizione delle finiture interne ed esterne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, rivestimenti);
- 7) progetto esecutivo in scala 1:50 con piante, sezioni, prospetti compiutamente quotati e con l'indicazione con colore giallo delle demolizioni e rosso delle nuove opere;
- 8) relazione con indicazione del tipo di intervento e delle destinazioni d'uso di progetto;
- 9) elementi catastali di tutte le proprietà della stessa ditta all'interno del comparto d'intervento;
- 10) previsione di eliminazione di quelle superfetazioni appartenenti alla stessa ditta all'interno del comparto di intervento.

Le domande di manutenzione straordinaria dovranno essere corredate da foto e rilievi riguardanti le sole parti da sottoporre a intervento.

ART. 21 - Zone territoriali omogenee B

- 1) OGGETTO DELLA ZONA. Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale. In base alle loro caratteristiche specifiche sono state individuate:
 - a) zone caratterizzate dalla presenza pressochè esclusiva della funzione residenziale;
 - b) zone caratterizzate dalla compresenza della funzione residenziale e di altre funzioni rientranti nei settori del secondario e del terziario;
 - c) zone caratterizzate dalla presenza di edifici residenziali inseriti in aree caratterizzate da alberature rilevanti o in aree da lasciare inedificate per particolari ragioni urbanistiche.
- 2) DESTINAZIONI D'USO. Le destinazioni d'uso ammesse sono: la residenza e

le attività con essa compatibili (negozi e magazzini per il commercio al dettaglio; bar, ristoranti, alberghi; artigianato di servizio; sedi di associazioni, partiti, ecc.; banche, uffici e studi professionali). Tali attività sono sempre ammesse nella misura in cui sono attualmente presenti; nel caso di cambio di destinazione d'uso, di demolizione e ricostruzione, o in nuovi edifici nei lotti liberi interclusi, la quantità di Su da destinarsi alla attività non residenziale non deve essere di norma superiore a 200 mq. per ogni intervento; maggiori quote sono consentite in rapporto percentuale del:

40% per le zone a)

80% per le zone b)

20% per le zone c)

rispetto alla S.u. complessiva dell'edificio o alla S.u. potenziale del lotto.

La superficie non residenziale (Snr) all'interno dei comparti di ristrutturazione urbanistica non dovrà essere superiore al 40%.

3) MODALITA' DI INTERVENTO:

1) manutenzione ordinaria (art. 42 L.R. 47/78 modificata) per tutti gli edifici;

2) manutenzione straordinaria (art. 43 L.R. 47/78 modificata) per tutti gli edifici;

3) ristrutturazione nell'ambito del volume esistente con eventuale aumento della Su:

- pari al 15% della Su esistente o, in alternativa, fino al raggiungimento dell' $Uf = 0,4 \text{ mq./mq.}$, nel caso di edifici il cui Uf sia minore di $0,4 \text{ mq./mq.}$ e che rientrino nelle zone a) e b) del precedente comma 1);

- pari al 10% della Su esistente nel caso di edifici il cui Uf sia maggiore di $0,4 \text{ mq./mq.}$, e che rientrino nelle zone a) e b) del precedente comma 1), l' Uf risultante dopo l'incremento della Su non potrà comunque essere superiore a $0,5 \text{ mq./mq.}$;

- pari al 15% della Su esistente nel caso di edifici che rientrino nelle zone c) di cui al precedente comma 1), purché tale aumento non comporti l'abbattimento di alberature pregiate.

4) demolizione e ricostruzione con:

- S.u. fino ad un massimo di $0,4 \text{ mq./mq.}$ nel caso di edifici ricadenti nelle aree a) e b) del precedente comma 1) o in alternativa S.u. uguale a quella preesistente purché l' Uf risultante non sia superiore a $0,5 \text{ mq./mq.}$

- S.u. uguale a quella preesistente con possibilità di ampliamento del 15% o in alternativa fino a una S.u. pari a $200 \text{ mq.} + 0,01 \text{ mq./mq.}$ a condizione che non sia superato l' $Uf = 0,4 \text{ mq./mq.}$ nelle zone c) del precedente comma 1) e che vengano mantenute le alberature esistenti. (La ricostruzione nei termini suddetti è consentita nei lotti liberi derivanti da demolizioni autorizzate dopo l'adozione delle presenti norme ed esaurientemente documentate);



5) ampliamento con aumento di volume:

- fino al raggiungimento del U_f 0,4 mq/mq. compless. per le zone a e b del comma 1);
- pari al 15% della superficie utile o in alternativa fino a una S.u. pari a 200 mq. + 0,01 mq/mq. purchè non superi l' U_f complessivo di 0,4 mq/mq. e non comporti l'abbattimento di alberature pregiate per le zone c del comma 1);

6) nuove costruzioni: nei lotti liberi di cui ai punti a) e b) del precedente comma 1) con U_f massimo di 0,4 mq./mq.;

la Su minima costruibile non può essere inferiore al 60% della Su risultante dalla applicazione dell' U_f previsto;

7) ristrutturazione edilizia secondo i criteri di cui alla categoria A3.1; dell'art. 36 della Legge regionale 47/78 integrata con la 23/80; per edifici a schiera e/o di vecchio impianto, anche a distanze dalle strade inferiori rispetto ai minimi previsti; nel caso di assenza di elementi di valore stilistico è consentita la demolizione e ricostruzione nel rispetto degli allineamenti preesistenti.

Per gli interventi di cui ai punti 3-4-5, per le zone di cui al punto c) qualora lo stato di fatto sia caratterizzato da una forte incidenza di superfici accessorie non computabili come superficie utile (S.u.) è consentito un riequilibrio delle stesse a favore delle superfici utili entro i limiti della loro sommatoria nel rispetto dell' U_f 0,4 mq/mq. e del mantenimento di almeno il 30% di superfici accessorie.

4) MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI:

- comunicazione al Sindaco per la manutenzione ordinaria;
- autorizzazione comunale per la manutenzione straordinaria;
- concessione diretta negli altri casi.

5) PARAMETRI, ONERI. Nel caso di ristrutturazione con o senza ampliamenti, demolizione e ricostruzione, nuove costruzioni, devono essere rispettati i seguenti parametri:

- parcheggi privati nella misura di cui all'art. 15 delle presenti norme per interventi di ristrutturazione con o senza ampliamenti;
- parcheggi privati nella misura di cui all'art. 15 delle presenti norme e parcheggi pubblici nella misura di cui agli artt. 37 e 46 della L.R. 47/78 per tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione o nuove costruzioni nella zona b) del precedente comma 1) e per i soli interventi superiori ai 2.000 mc. nella zona a) del precedente comma 1);

- rapporto di copertura massimo 40% della superficie fondiaria.

Resta salva la facoltà dell'Amministrazione di accettare o di optare fra la monetizzazione delle stesse quote qualora il reperimento ne risulti tecnicamente problematico o comunque non conveniente per dimensioni o situazioni logistiche.

- altezza massima dei fronti: mt. 8,50 salvo volumi tecnici ad altezze superiori;

- distanze tra edifici: la distanza minima tra un fronte finestrato e il fronte antistante dovrà essere di norma non inferiore a ml. 10.

Per nuove costruzioni o interventi su edifici con altezza non superiore a ml. 6,50 è ammesso un minimo distacco tra pareti finestrate e non finestrate di ml. 6,00.

- distanze degli edifici dal confine del lotto pari a ml. 5,00, per i corpi tecnici pari alla metà dell'altezza;

- distanza degli edifici da spazi di uso pubblico o con destinazione pubblica pari a ml. 6,00.

E' ammessa la costruzione sul confine di proprietà in aderenza a fabbricati esistenti per pari altezza e sagoma, oltre a tale quota è sempre ammessa la sopraelevazione per adeguamento di altezza dei vani esistenti ai minimi previsti per le specifiche destinazioni di uso in atto fino ad un massimo di cm. 50.

Sono ammissibili costruzioni in confine con comunione del muro o sopraelevazione oltre la quota dell'edificio attiguo su progetto unitario; oppure previo accordo trascritto tra i proprietari confinanti solo per costruzioni con un'altezza massima sul confine di ml. 3,50.

Nelle zone di cui alle lettere a) e b) del 1° comma del presente articolo è ammessa la costruzione di parti di fabbricato annesse ad altre esistenti anche a distanze dai confini e da spazi di uso pubblico inferiori a metri 5 limitatamente alle situazioni in cui tali interventi risultino altrimenti impraticabili e a condizione che non siano ricavate finestre di vani abitabili a distanze inferiori a metri 6 da altre pareti finestrate, nei seguenti casi:

- fino ad una distanza minima di metri 3 per ampliamenti o sopraelevazioni funzionali ad un adeguamento distributivo o allo sdoppiamento di unità di alloggio esistenti;

- fino all'allineamento a parti di fabbricato esistenti qualora queste siano a distanze inferiori a metri 3 dai confini nei casi in cui l'ampliamento o la sopraelevazione siano strettamente necessari ad un adeguamento distributivo igienico e abitativo di unità di alloggio esistenti.

In entrambi i casi devono essere rispettati gli indici edificatori nonché le prescrizioni vigenti, in questioni di pari contenuto, dal Codice Civile.

Per i lotti inedificati ricadenti nelle zone di cui alle lettere a) e b) del 1° comma del presente articolo, che risultino alla data di adozione della presente normativa distinti catastalmente e disgiunti come proprietà dai lotti confinanti, è consentita l'edificazione a distanza di metri 3 dai confini di proprietà se una dimensione (fronte stradale o profondità massima) del lotto è inferiore a 20 metri e limitatamente ai lati perpendicolari a tale dimensione.

Nei casi di allineamenti stradali preesistenti e per fronti

inedificati (corrispondenti al distacco tra gli edifici) non superiori a 50 ml., nuove costruzioni e ampliamenti che rispettino le tipologie edilizie prevalenti nella zona potranno situarsi ad una distanza da strade pubbliche o di uso pubblico inferiore a ml. 6,00 e comunque non inferiore alle distanze di allineamento;

- distanza minima dalla linea ferroviaria: ml. 30 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia; distanze inferiori sono consentite fino ad un minimo di ml. 10 previo nulla osta delle FF.SS.;
- oneri: come definiti dai provvedimenti regionali e comunali.

6) ZONE B DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA. Per tali zone valgono le prescrizioni di cui ai precedenti commi 2), 3), 5).

Per quanto concerne l'attuazione degli interventi alle modalità di attuazione elencate al comma 4) si aggiunge la:

- concessione subordinata alla formazione di un piano di recupero di iniziativa pubblica (P.d.R. di cui all'art. 28 della Legge 457/78, attuato dal Comune o da privati) o di iniziativa privata (P.d.R.) di cui all'art. 30 della Legge 457/1978) per le aree o immobili individuati nelle planimetrie di P.R.G.

Dovranno essere ricavate aree di parcheggio e verde pubblico secondo lo standard previsto all'art. 46 della L.R. 47/78 in riferimento alle diverse destinazioni d'uso previste.

L'Amministrazione Comunale sulla base del parere della Commissione Edilizia in adeguamento ad allineamenti esistenti ha facoltà di prescrivere distanze superiori ai 6 ml. a rispetto delle strade di tipo A e B per i tratti urbani ed extraurbani.

ART. 22 - Zone territoriali omogenee C

1) OGGETTO DELLA ZONA. Parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali.

Tali parti comprendono:

- a) zone di espansione incluse nel P.E.E.P. vigente;
- b) zone di espansione individuate dal precedente P.R.G. e già dotate al momento dell'adozione del presente piano - di piano particolareggiato approvato;
- c) zone di espansione previste dal presente piano a prevalente funzione residenziale con possibilità di integrazione di funzioni rientranti nei settori del secondario e del terziario;
- d) zone di espansione così come definite dal 4° comma dell'art. 38 della L.R. 47/78 integrata dalla L.R. 23/80.

2) DESTINAZIONI D'USO. Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza e attività compatibili con la residenza (negozi e magazzini per il commercio al dettaglio; bar, ristoranti; artigianato di servizio; sedi di associazioni, partiti, ecc.; banche, uffici e studi professionali). La quantità di Su da destinarsi alle attività non residenziali nelle

zone di cui ai punti a) e b) del precedente comma 1) è ammessa nella misura prevista dai rispettivi piani particolareggiati, nelle zone di cui ai punti c) e d) del precedente comma 1) è ammessa nella misura massima del 30% della Su complessiva.

3) MODALITA' DI INTERVENTO:

nuove costruzioni con una Su complessiva (per residenze e per attività compatibili) ottenuta applicando i seguenti indici:

- nei P.P. già approvati e nel P.E.E.P.: modalità previste nei suddetti piani;
- nelle zone di espansione di cui al punto c) del precedente 1° comma
 - 1 - Capoluogo - comparto NORD Viale Europa = $U_f = 5.000$ mq./Ha; $H = ml. 13$
 - 2 - Capoluogo - comparto di Viale Europa-Via Giotto = $U_f = 5.000$ mq./Ha.; $H = ml. 13$
 - 3 - Capoluogo - comparti identificati nelle cartografie con apposita simbologia: $U_t = 3.000$ mq./Ha.; $H = ml. 8,50$
 - 4 - Frazioni - comparti identificati nelle cartografie con apposita simbologia: $U_f = 3.000$ mq./Ha; $H = 8,50$ ml. salvo diversa indicazione nelle tavole di P.R.G.
- nelle zone di espansione di cui al punto d) del precedente 1° comma, identificata nella cartografia con apposita simbologia: $U_t = 3.000$ mq./Ha.; $H = ml. 8,50$.

La Su costruibile indicata nei P.P. non dovrà essere inferiore a quella risultante dall'applicazione dell' U_t o U_f ai soli fini dell'applicazione degli standards di area pubblica.

4) MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI:

- interventi preventivi attraverso piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata alla cui approvazione sono subordinate le successive concessioni per i punti a), b), e c) di cui al precedente comma 1);
- concessioni convenzionate come previsto dall'art. 28 ultimo comma della L.R. 47/78 integrata dalla L.R. 23/80 per il punto d) di cui al precedente comma 1).

5) PARAMETRI, ONERI

- Nelle zone di espansione incluse nel P.E.E.P. e in quelle già dotate di P.P. approvato valgono le indicazioni fornite dai rispettivi strumenti urbanistici preventivi.
- Nelle zone di espansione a) e c) di cui al precedente comma 1) devono essere rispettati i seguenti parametri:
 - superficie minima di intervento: l'area individuata graficamente nelle tavole di piano;
 - aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e secondaria come definito dall'art. 46 della L.R. 47/78;
 - parcheggi privati: nella misura di cui all'art. 15 delle presenti norme;
 - altezza massima dei fronti: vedi precedente comma 3);

- distanza fra fabbricati: tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti la distanza minima è pari all'altezza del fronte più alto e comunque non inferiore a m. 10; sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati con previsione planivolumetrica;
- distanza degli edifici da spazi di uso pubblico o con destinazione pubblica pari a ml. 6,00;
- distanze dei fabbricati dalle strade destinate al traffico veicolare:
 - . 5 m. per la viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti;
 - . 6 m. per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
 - . 7,5 m. per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
 - . 10 m. per strade di larghezza superiore a ml. 15;
- distanze maggiori sono fissate mediante le fasce di rispetto indicate nelle tavole di P.R.G.;
- sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati con previsione planivolumetrica;
- distanze dai confini: pari alla metà dell'altezza del fronte più alto con un minimo di ml. 5; sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati con previsione planivolumetrica, fatte salve le distanze dai confini di zona;
- oneri come definiti dai provvedimenti regionali e comunali.
- Nelle zone di espansione d) di cui al precedente comma 1) devono essere rispettati i seguenti parametri:
 - superficie minima di intervento: l'area individuata graficamente nelle tavole di piano;
 - aree da cedere per urbanizzazione primaria come definito dall'art. 7 (punto 7) delle presenti norme;
 - parcheggi privati: nella misura di cui all'art. 15 delle presenti norme;
 - altezza massima dei fronti: 8,50 ml.;
- distanze degli edifici da spazi di uso pubblico o con destinazione pubblica pari a ml. 6,00;
- distanza fra fabbricati: tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti la distanza minima è pari all'altezza del fronte più alto e comunque non inferiore a m. 10; sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati con previsione planivolumetrica;
- distanze dei fabbricati dalle strade destinate al traffico veicolare:
 - . 5 m. per la viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti;
 - . 6 m. per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
 - . 7,5 m. per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
 - . 10 m. per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Distanze maggiori sono fissate mediante le fasce di rispetto indicate nelle tavole di P.R.G.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati con previsione planivolumetrica;

- distanze dai confini: pari alla metà dell'altezza del fronte più alto con un minimo di ml. 5; sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati con previsione planivolumetrica, fatte salve le distanze dai confini di zona;
- oneri come definiti dai provvedimenti regionali e comunali.

ART. 23 - Zone territoriali omogenee D

- 1) OGGETTO DELLA ZONA. Parti di territorio destinate a insediamenti con prevalente funzione produttiva.

Tali parti di territorio comprendono:

- a) zone destinate ad attività artigianali-industriali e a strutture tecniche e tecnologiche di servizio; tali zone si distinguono in:
 - a1 - Zone di completamento;
 - a2 - zone di cui al 4° comma art. 39 L.R. 47/78;
 - a3 - zone di espansione già dotate di piano attuativo;
 - a4 - zone di espansione da assoggettare a piano particolareggiato.
- b) zone destinate ad attività artigianali-industriali e ad attività commerciali-direzionali; tali zone si distinguono in:
 - b1 - zone di completamento;
 - b2 - zone di espansione;
- c) zone destinate esclusivamente ad attività commerciali; tali zone si distinguono in:
 - c1 - zone di completamento;
 - c2 - zone di espansione;
 - c3 - zone di cui al 4° comma art. 39 L.R. n. 47/78
- d) zone destinate ad attività agro-industriali (connesse con il territorio agricolo ma non aziendali); tali zone si distinguono in:
 - d1 - zone di completamento;
 - d2 - zone di cui al 4° comma art. 39 L.R. 47/78.

2) DESTINAZIONI D'USO:

- a) nelle zone di cui al punto a) del comma 1) sono ammessi: impianti industriali e artigianali, servizi tecnici e amministrativi e mostre connessi con gli impianti industriali e artigianali; abitazione con una superficie massima di 130 mq. di Su ad uso del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, magazzini; strutture tecniche e tecnologiche di servizio;
- b) nelle zone di cui al punto b) del comma 1) sono ammessi: impianti industriali-artigianali e relativi servizi tecnici e



amministrativi; uffici pubblici e privati; sale da esposizione e convegni, attrezzature commerciali, aree di servizio per autotrasporti, strutture annonarie, centri di stoccaggio merci e servizi di custodia;

- c) nelle zone di cui al punto c1 e c2 del comma 1) sono ammesse: attrezzature commerciali e relativi servizi tecnici e amministrativi; abitazione con una Su massima di 130 mq. ad uso del titolare o del personale addetto alla sorveglianza; nelle zone di cui al punto c3 del comma 1) sono ammesse: attrezzature artigianali di servizio e relativi servizi tecnici amministrativi, attività commerciali al dettaglio compatibili e abitazione con una Su massima di 130 mq. ad uso del titolare o del personale addetto alla sorveglianza per ogni singola attività;
- d) nelle zone di cui al punto d) del comma 1) sono ammessi: magazzini ortofrutticoli, silos, magazzini, frigoriferi, cantine, edifici per la conservazione di prodotti agricoli; abitazione con una superficie utile Su di 130 mq. ad uso del titolare o del personale addetto alla sorveglianza.

Nel caso di cessazione delle attività agro-industriali in atto alla data di adozione del P.R.G. è consentita la modifica delle attuali destinazioni d'uso ad attività artigianali-industriali e strutture tecniche e tecnologiche di cui al punto a) - a4 del precedente paragrafo 1 ad eccezione delle zone d) di collocate all'interno del territorio urbanizzato per le quali il cambio di destinazione è ammesso con le modalità di cui al punto a) al del precedente paragrafo.

Sono consentite inoltre modificazioni alle strutture edilizie esistenti, funzionali alla nuova destinazione d'uso concessa, se necessarie; per quanto attiene le modalità di intervento, di attuazione, i parametri ed oneri da applicarsi, sono previsti ai paragrafi 3) - 4) - 5) del presente articolo.

3) MODALITA' DI INTERVENTO:

- 1) manutenzione ordinaria per tutti gli edifici (art. 42 L.R. 47/78 modificato);
- 2) manutenzione straordinaria per tutti gli edifici (art. 43 L.R. 47/78 modificato);
- 3) ristrutturazione interna con ampliamento fino al raggiungimento dell' $U_f = 0,6$ mq./mq. per gli edifici nelle zone a1, b1, c1, d1, di cui al precedente comma 1); nelle zone a1 e c1 l'indice comprende anche la quota relativa alla residenza;
- 4) demolizione e ricostruzione con $U_f = 0,6$ mq./mq. per gli edifici nelle zone a1, b1, c1, d1, di cui al precedente comma 1); l'indice comprende anche la quota relativa alla residenza;
- 5) nuovi edifici con $U_f = 0,6$ mq./mq. nelle zone a1, a2, b1, c1, c3, d1, d2, di cui al comma 1); l'indice comprende anche la quota relativa alla residenza;

- 6) nuovi edifici con Ut = 4.500 mq./Ha, nelle zone a4, b2, c2, di cui al comma 1); l'indice comprende anche la quota relativa alla residenza;
- 7) per le zone a3 di cui al comma 1) valgono le modalità di intervento previste nei piani approvati;
- 8) ~~nuovi edifici destinati ad attività connesse al terziario ricettivo~~ con Ut = 3.000 mq./Ha nelle zone c2 di cui al comma 1) (aree prospicienti Via Canale Inferiore Destra e Via Foro Boario).

4) MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

- comunicazione al Sindaco per la manutenzione ordinaria;
- autorizzazione comunale per la manutenzione straordinaria;
- concessione diretta per ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni, nuove costruzioni nelle zone a1, b1, c1, d1, di cui al precedente comma 1);
- concessione diretta secondo le modalità di attuazione previste nei relativi piani approvati per le zone a3 di cui al precedente comma 1);
- concessione convenzionata come previsto all'art. 28 ultimo comma della L.R. 47/78 integrata dalla L.R. 23/80 per le zone a2, c3, d2, di cui al precedente comma 1);
- concessione subordinata alla approvazione di piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi o di piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata nelle zone a4, b2, c2 di cui al precedente comma 1).

5) PARAMETRI, ONERI

- nei casi di ampliamenti, ristrutturazioni, nuove costruzioni deve essere presentato un progetto complessivo con evidenziata la dotazione di servizi aziendali (spogliatoi, docce, mense aziendali, ecc.) e le caratteristiche generali dell'ambiente di lavoro; l'approvazione del progetto è subordinata al parere favorevole dell'Ufficio della Medicina del Lavoro;
- in tutti i casi di ampliamenti, ristrutturazioni e nuove costruzioni gli scarichi - nelle acque superficiali e sotterranee, in fognature, sul suolo e sottosuolo - devono essere autorizzati in conformità a quanto previsto dalle Leggi 319/76, 690/76 e dalla L.R. n° 7/83;
- altezza: altezza massima dei fronti: m. 12 con esclusione dei volumi tecnici;
- distanza fra edifici: distanza minima tra pareti: ml. 10; sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di progetto unitario o di piani particolareggiati con previsioni planivolumetriche;
- distanza dai confini: distanza minima ml. 5;
- distanza dalle strade: ml. 10 per tutte le strade interne alla zona urbana, distanze maggiori sono previste dalle fasce di rispetto indicate nelle tavole di P.R.G.; o in assenza dalle distanze fissate dal D.M. N° 1444 del 1968 per le zone extraurbane;

- distanza minima dalla linea ferroviaria: ml. 30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia; distanze inferiori sono consentite fino ad un minimo di ml. 10 previo nulla-osta delle FF.SS.;
- ~~- oneri come definiti dai provvedimenti regionali e comunali;~~
- parcheggi privati e di uso pubblico nella misura di cui all'art. 15 delle presenti norme;
- nelle zone a2, a4, b2, c2, c3, d2, di cui al precedente comma 1) (oltre al rispetto dei parametri precedenti):
 - superficie minima di intervento: l'area individuata graficamente nelle tavole di piano;
 - cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - strade: secondo il disegno di progetto;
 - verde pubblico e parcheggi nella misura di cui all'art. 46 della L.R. 47/78.

ART. 24 - Zone produttive speciali

Tali parti di territorio comprendono:

- a) zone per deposito di materiali inerti, ferrosi, di minerali e connesse attività di prima lavorazione e commercializzazione;
- b) zone per attività estrattive di materiali inerti, argilla, ecc. e connesse attività di prima lavorazione, stoccaggio e commercializzazione.

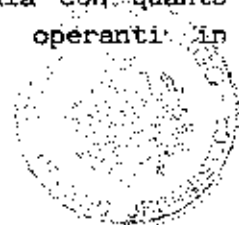
Per le aree di cui al punto a) previo progetto unitario l'edificazione è ammessa secondo i seguenti indici:

- $U_f = 0,03 \text{ mq./mq.}$
- distanza minima dai confini: ml. 5

In sede di progetto dovranno essere previste tutte le opere necessarie per la tutela dell'ambiente e in particolare della falda acquifera nonché aree di parcheggio privato per un minimo inderogabile di 5% della superficie destinata all'attività. Su dette aree non sono ammesse altre diverse attività produttive; in caso di cessazione dell'attività l'area può essere o ripristinata all'uso agricolo o utilizzata per attività di servizio connesse all'agricoltura.

Per le aree di cui al punto b) valgono le seguenti disposizioni:

- ogni prelievo dalle falde idriche ed ogni tipo di escavazione di materiali sabbiosi, ghiaiosi ed argillosi deve ottenere l'autorizzazione dell'Amministrazione comunale in sintonia con quanto previsto da strumenti di programmazione sovracomunale operanti in materia;



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

le autorizzazioni potranno sempre essere revocate dall'Amministrazione Comunale qualora per circostanze imprevedute si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico;

- le perforazioni di pozzi per la ricerca e lo sfruttamento di idrocarburi, anche se soggetti a concessione mineraria, devono essere portate a conoscenza del Comune, a cura degli interessati, prima dell'inizio dei lavori per le eventuali iniziative del Comune allo scopo di una più approfondita tutela idrogeologica, ecologica ed ambientale del territorio comunale. La cessazione delle attività 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 nelle planimetrie di P.R.G. e nel rispetto delle norme vigenti di P.A.E. (Piano delle Attività Estrattive) ai sensi della L.R. n° 13/78 e comunque delle seguenti norme;
- lo svolgimento delle attività estrattive dovrà sottostare alla 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 delle 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 da parte del concessionario in maniera da garantire la regimazione delle acque meteoriche con ricostituzione del manto di terreno vegetale; a tal fine dovrà essere considerata anche l'opportunità di utilizzare i sedimenti delle cave per discariche controllate.

ART. 25 - Zone territoriali omogenee E

1) OGGETTO DELLA ZONA. Parti del territorio destinate ad usi agricoli.

2) DESTINAZIONE D'USO. Le destinazioni d'uso delle zone agricole sono le attività pertinenti all'uso agricolo e gli interventi di trasformazione del territorio ad esse corrispondenti.

Pertanto nelle zone agricole sono ammesse:

a) residenze, per i seguenti soggetti e loro familiari:

- proprietari e affittuari coltivatori diretti
- mezzadri
- salariati fissi

- proprietari e affittuari che conducono l'azienda in economia
- proprietari concedenti (limitatamente alle abitazioni esistenti alla data di adozione del piano)

b) ~~costruzioni rurali di servizio:~~

- fienili, depositi di prodotti agricoli; magazzini per mangimi, antiparassitari, ecc.; rimesse macchine e attrezzi agricoli e relativi spazi di servizio, ecc.;
- ricoveri per allevamenti di animali domestici per autoconsumo (pollaio, porcile, conigliera, ecc.);
- costruzioni rurali destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici nell'azienda agricola o associata (cantine, conservazione e trasformazione prodotti ortofrutticoli con i relativi impianti di servizio, ecc.);
- c) costruzioni rurali destinate all'allevamento aziendale e/o interaziendale con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari;
- d) serre fisse comportanti trasformazione edilizia del territorio per colture vegetali legate allo sfruttamento del terreno agricolo dell'azienda;
- e) rimesse per macchine agricole contoterzisti;
- f) infrastrutture tecniche di difesa del suolo.

Nelle zone E sono inoltre presenti e regolamentati con le norme di cui rispettivamente ai successivi commi 6) e 8) del presente articolo:

- g) edifici con destinazioni d'uso non connesse alle attività agricole (edifici residenziali accatastati al N.C.E.U., edifici colonici non usati da soggetti di cui al precedente punto a), edifici o parte di edifici usati per negozi, pubblici esercizi, attività artigianali di servizio) limitatamente a quelli esistenti alla data di adozione del piano;
- h) edifici con le caratteristiche di bene culturale (di cui all'art. 40 L.R. 47/78), censiti nella apposita indagine e individuati nelle tavole di piano.

3) MODALITA' DI INTERVENTO:

- a) per le residenze (non individuate come bene culturale di cui al seguente punto 8), dei: proprietari e affittuari coltivatori diretti, mezzadri, salariati fissi, proprietari e affittuari che conducono l'azienda in economia, proprietari concedenti - limitatamente alle abitazioni esistenti alla data di adozione del piano:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria, per tutte le residenze occupate dai soggetti di cui sopra e nuclei familiari conviventi;
 - ristrutturazione interna, per le residenze occupate dai soggetti di cui sopra e dai nuclei familiari conviventi; la ristrutturazione può comportare anche la formazione di nuovi alloggi per nuclei familiari conviventi con unità lavorative.

part-time.

La ristrutturazione può comportare anche ampliamenti di Su residenziale che si possono configurare o come corpi edilizi collegati all'edificio residenziale o come cambiamento di destinazione d'uso di parti di servizio esistenti; in questo caso la Su residenziale complessiva risultante con l'ampliamento non dovrà però superare la Su residenziale che sarebbe ammessa per nuove costruzioni (vedi disposizioni relative alle nuove costruzioni);

- demolizione e ricostruzione, per tutte le residenze dei soggetti di cui sopra e dei nuclei familiari conviventi. La ricostruzione dovrà avvenire, salvo dimostrata impossibilità, nell'area occupata dall'edificio demolito o in un conveniente intorno. Invece della ricostruzione potrà essere utilizzato un edificio di servizio esistente sul fondo. La Su residenziale dovrà essere uguale a quella ammessa per le nuove costruzioni (vedi disposizioni relative alle nuove costruzioni);

- nuove costruzioni solo per le residenze dei soggetti di cui sopra (con esclusione dei proprietari concedenti) purché imprenditori agricoli a titolo principale e per nuclei familiari conviventi nell'azienda.

La superficie minima dell'azienda deve essere di 3 Ha. nel caso di aziende esistenti prima della data di adozione della normativa agricola uscente (18.04.79) e di 5 Ha. nel caso di aziende formatesi dopo tale data.

La superficie minima di intervento è fissata in mq. 15.000 per gli operatori del settore florovivaistico e delle coltivazioni specializzate in serre, i quali comprovino di svolgere l'attività in oggetto da almeno 3 anni utilizzando rispettivamente secondo il tipo di destinazione una superficie non inferiore a:

mq. 12.000 per vivaio

mq. 6.000 per serre precarie e/o stagionali

mq. 3.000 per serre fisse;

nei casi di destinazione mista dovrà essere dimostrato l'utilizzo di una superficie minima convenzionale di mq. 12.000 ottenuta sommando all'effettiva superficie a vivaio il doppio di quella a serra e il quadruplo di quella a serra fissa.

L'intervento è subordinato alla presentazione di un P.S.A. piano di sviluppo aziendale semplificato.

La S.u. residenziale globale, comprensiva delle quote di S.u. abitabili eventualmente esistenti e che conservano la medesima destinazione, è pari a 150 mq. incrementabili di 20 mq./Ha fino ad un massimo complessivo di 300 mq. e n. 3 alloggi.

Per aziende di nuova formazione si intendono tutte le aziende che hanno subito variazioni, in aumento o in diminuzione, intervenute dopo la data di adozione della precedente normativa

come riscontrabile dal Certificato Storico Catastale che dovrà essere allegato ad ogni domanda di concessione.

Per le aziende che alla data del 18.04.79 disponevano di una ~~superficie pari o superiore a 3 Ha, variazioni in diminuzione~~ se dovute ad esproprio per pubblica utilità e variazioni in aumento non identificano la costituzione di aziende di nuova formazione.

Per le aziende prive di abitazione, formatesi dopo il 18.04.79 con superficie pari o superiore a 5 Ha le variazioni in diminuzione che originano aziende inferiori a 5 Ha se dovute ad esproprio per pubblica utilità non identificano la costituzione di "azienda di nuova formazione".

- b) per le costruzioni rurali di servizio: fienili, depositi, magazzini, rimesse macchine ed attrezzi, ecc.; ricoveri per allevamenti di animali domestici per autoconsumo; per le costruzioni rurali destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici delle aziende;
- manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - ristrutturazione con eventuale ampliamento fino al raggiungimento della Su massima ammessa per le nuove costruzioni; gli ampliamenti si possono configurare o come corpi edilizi collegati all'edificio esistente o come cambiamento di destinazione d'uso di altri edifici esistenti in azienda, purchè non individuati fra quelli con caratteristiche di beni culturali;
 - demolizione e ricostruzione con la Su massima ammessa per le nuove costruzioni;
 - nuove costruzioni su lotto con superficie minima di mq. 10.000 con i seguenti indici per i fienili, magazzini, rimesse, ecc.:
 $U_f = 150 \text{ mq./Ha}$ sino a 2 Ha di S.A.U., $U_f = 120 \text{ mq./Ha}$ per la superficie eccedente i 2 Ha di S.A.U.;
 per gli allevamenti di animali domestici per autoconsumo: 40 mq. di Su per ogni famiglia residente in azienda;
- c) le costruzioni rurali destinate all'allevamento aziendale e/o interaziendale intensivo con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari sono regolamentate, oltre che dalla presente normativa, dalle norme contenute in modo particolare nella L.R. n° 7 del 1983 e dal vigente regolamento comunale di igiene.
- I modi di attuazione sono diversificati secondo l'idoneità o meno delle zone e dei terreni interessati all'insediamento e alla pratica dello spandimento dei liquami.
- Vengono classificate come zone e terreni non idonei all'insediamento e allo spandimento le seguenti aree:
- aree urbane;
 - aree di cava;

- aree di rispetto dell'abitato previste dal P.R.G.;
- aree di protezione primaria ai pozzi di alimentazione idrica ad uso civile;
- aree di rispetto dei corsi d'acqua previste dal P.R.G.;
- superfici golenali;
- riserve naturali;
- aree ricoperte da bosco;
- parchi naturali.

Sono altresì classificate come zone e terreni inidonei all'insediamento e allo spandimento le seguenti aree:

- aree geologicamente instabili;
- aree costituenti casse di espansione fluviale;
- aree agricole interne a parchi naturali;
- zone agricole di tutela morfologica e idraulica (salvo i casi in cui l'idoneità delle aree sia comprovata da adeguata documentazione geologica - geotecnica)

L'insediamento dovrà rispettare i parametri relativi alla quantità massima ammissibile di liquame derivante da attività zootecniche che può essere smaltito sul suolo agricolo, corrispondente ad un carico non superiore a 40 ql. per Ha. di peso vivo di bestiame di allevamento.

La quantità di liquami per Ha. sopradefinite potranno essere motivatamente modificate dall'autorità comunale, in relazione alle caratteristiche chimico-fisiche ed idrogeologiche del suolo e sottosuolo, alla natura delle coltivazioni, alle caratteristiche qualitative dei liquami.

Lo spandimento dovrà avvenire per una quantità minima di 1/2 in aree di proprietà - il restante 1/2 potrà avvenire su altre aree previa presentazione di apposita documentazione che ne attesti la disponibilità.

Lo spandimento dei liquami dovrà avvenire tenendo conto delle norme dettate dalle Leggi regionali n. 7/83 e 13/84 impartite dall'U.S.L. e dalle norme sanitarie comunali

Modalità di intervento

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione interna con eventuali ampliamenti:
 - per gli allevamenti insediati in zone e terreni inidonei all'insediamento sono ammessi solo interventi di razionalizzazione degli impianti atti a migliorare l'impatto ambientale degli stessi, escludendo qualsiasi aumento della capacità produttiva;
 - per gli allevamenti insediati nei restanti terreni sono ammessi ampliamenti fino al raggiungimento degli indici previsti per i nuovi allevamenti;
- demolizione e ricostruzione:
 - per gli allevamenti insediati in zone e terreni inidonei all'insediamento non è ammessa la ricostruzione;

- per gli allevamenti insediati negli altri terreni la ricostruzione può avvenire con gli indici previsti per le nuove costruzioni;
- nuove costruzioni

- nelle zone e nei terreni inidonei all'insediamento non sono ammesse nuove costruzioni;

- nelle zone e terreni idonei all'insediamento le nuove costruzioni sono ammesse con i seguenti indici:

1) stalle per bovini:

bovine da latte e fattrici da carne:

- in stabulazione fissa alla catena $U_f = 60$ mq./Ha. di S.A.U.;

- in stabulazione libera a lettiera permanente o a cuccette: $U_f = 90$ mq./Ha di S.A.U.;

bovini da rimonta e vitelloni all'ingrasso:

- in stabulazione libera con pavimento fessurato o fissa alla catena: $U_f = 50$ mq./Ha di S.A.U.;

- in stabulazione libera a lettiera permanente o a cuccette: $U_f = 70$ mq./Ha. di S.A.U.

2) stalle per equini:

- stabulazione per fattrici e stalloni: $U_f = 80$ mq./Ha di S.A.U.;

- stabulazione di puledri: $U_f = 70$ mq./Ha di S.A.U.

3) stalle per ovini-caprini:

- stabulazione per pecore e capre: $U_f = 70$ mq./Ha di S.A.U.;

- stabulazione per agnelli: $U_f = 50$ mq./ha di S.A.U.;

4) ricoveri per allevamenti cunicoli:

- stabulazione per riproduttori: $U_f = 120$ mq./Ha di S.A.U.;

- stabulazione per ingrasso: $U_f = 60$ mq./Ha. di S.A.U.;

- allevamenti a ciclo chiuso (riproduttori e ingrasso): U_f = andranno applicati separatamente gli indici precedenti (la S.A.U. utilizzata per il calcolo con un indice non può essere considerata anche per il calcolo con l'altro);

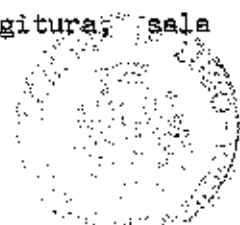
- allevamenti cunicoli in batteria: U_f = andranno applicati gli indici precedenti divisi per il numero corrispondente ai piani di allevamento delle gabbie;

5) ricoveri per allevamenti avicoli:

- stabulazione a terra di ovaiole, polli da carne e pulcini: $U_f = 50$ mq./Ha. di S.A.U.;

- stabulazione in batteria: U_f = andrà applicato l'indice precedente diviso per il numero corrispondente ai piani di allevamento delle gabbie.

Per tutti gli edifici destinati all'allevamento di cui ai precedenti punti 1), 2), 3), 4), 5) è consentito per i locali di servizio (quali: sala mungitura, sala



latte, box tori, infermeria, sala parto, sala mangimi, ecc.) $U_f = 25\%$ della superficie computata con gli indici precedenti;

6) ricoveri per suini (porcilaie):

- per suini riproduttori: $U_f = 150$ mq./Ha. di S.A.U.;
- per suini all'ingrasso: $U_f = 60$ mq./Ha di S.A.U.;
- allevamenti a ciclo chiuso con porcilaie per riproduttori e per l'ingrasso: U_f = andranno applicati separatamente gli indici precedenti (la S.A.U. utilizzata per il calcolo con un indice non può essere considerata anche per il calcolo con l'altro).

Gli indici previsti sono comprensivi dei locali di servizio ed edifici accessori (quali: sala parto, svezzamento, fecondazione, gestazione, box verri, infermeria, quarantena, preparazione alimenti, ecc.).

- la variazione di destinazione delle aree della stalla non destinate alla stabulazione (aree per deposito dei foraggi, corsie di foraggiamento, ecc.) e il recupero di eventuali fabbricati esistenti (tettoie, porticati, ecc.) specialmente se utilizzati per l'allevamento di bestiame, può avvenire solo dietro rilascio di nuova concessione che sarà subordinata al rispetto degli indici sopra riportati per ogni specializzazione di allevamento;
 - lo stoccaggio delle deiezioni derivanti dagli allevamenti dovrà essere effettuato a norma delle prescrizioni dettate dalle Leggi regionali n. 7/83, 13/84, successive modificazioni e relativi regolamenti acquisito il parere preventivo della competente U.S.L.
- Per gli altri allevamenti (equini, ovi-caprini, conigli, avicoli) ci si dovrà dotare di strutture (platee e/o vasche) idonee a garantire lo stoccaggio delle deiezioni per almeno 3 mesi.

- d) per le serre fisse comportanti trasformazione edilizia del territorio per colture vegetali:
- manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - ristrutturazione con ampliamento fino al raggiungimento della Su massima ammessa per le nuove costruzioni;
 - demolizione e ricostruzione con la Su massima ammessa per le nuove costruzioni
 - nuove costruzioni: superficie minima di intervento: 1 Ha $U_f = 0,40$ mq./mq. di S.A.U.;
- e) rimesse per macchine agricole di contoterzisti: per tali attività sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti o nuove costruzioni solo per contoterzisti (singoli e/o associati) che risultino occupati in tale attività da almeno 3 anni, su terreni che risultino di proprietà del richiedente, con una Su rapportata al numero e al tipo delle

macchine possedute.

La superficie fondiaria di intervento dovrà essere non superiore a mq. 3.000, la superficie utile costruibile pari a U.f. 0,5 relativo al lotto interessato all'interno della Su costruibile potrà essere reperita una quota non superiore a 130 mq. per l'alloggio del contoterzista nel caso questi non sia proprietario di un'altra residenza nel comune. Nel caso venga a cessare l'attività di contoterzista il lotto e relativo edificio potrà essere utilizzato solo per attività di servizio all'agricoltura.

f) per le infrastrutture tecniche di difesa del suolo:

- manutenzione e costruzione di nuove infrastrutture quali: strade poderali, escavazione di canali, arginature, opere di difesa idrogeologica, ecc.

4) MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI:

- comunicazione al Sindaco per la manutenzione ordinaria;
- autorizzazione comunale per la manutenzione straordinaria;
- concessione diretta per:
 - ristrutturazione senza ampliamenti di edifici residenziali;
 - ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, nuove costruzioni di edifici rurali di servizio, edifici per allevamenti per autoconsumo, edifici per conservazione e prima trasformazione di prodotti agricoli aziendali, serre fisse aziendali;
 - nuove costruzioni di rimesse macchine agricole contoterzisti, allevamenti ittici;
 - costruzione di infrastrutture tecniche;
- concessione subordinata ad un P.S.A. semplificato per:
 - ristrutturazione di edifici residenziali comportanti aumento di Su residenziale;
 - demolizione e ricostruzione di edifici residenziali;
 - ogni intervento che utilizzi le possibilità edificatorie di terreni non contigui ma sottoposti ad una gestione tecnico-economico unitaria;
 - nuovi edifici residenziali.

In caso di utilizzo di terreni agricoli situati in comuni diversi e contigui, gli elaborati del P.S.A. dovranno essere trasmessi ai singoli comuni interessati.

- concessione subordinata a un P.S.A. di cui alla L.R. 18/77 per superamento degli indici di cui alle presenti norme nella costruzione di edifici aziendali non residenziali;
- concessione subordinata a piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata previsti dai piani quinquennali di sviluppo agricolo di cui all'art. 7 della L.R. 12/75 o da piani particolareggiati di cui all'art. 24 lett. d) della L.R. 47/78 modificata per:
 - nuovi insediamenti per allevamenti industriali (ad esclusione di quelli ittici).

Le possibilità edificatorie si intendono utilizzabili una sola volta; pertanto le superfici computate ai fini dell'utilizzazione dei parametri edilizi da parte della stessa o di altra azienda agricola dopo la data di adozione della precedente normativa (18.04.1979) restano inedificabili anche nel caso di frazionamento successivo. A titolo di riscontro dovrà essere allegato ad ogni domanda di concessione il certificato storico catastale.

L'indicazione delle destinazioni d'uso riportate nei progetti allegati alle concessioni costituiscono atto d'obbligo unilaterale mediante il quale il concessionario si obbliga a mantenere inalterate le destinazioni d'uso previste per le quantità descritte negli elaborati: qualsiasi modificazione dovrà essere preceduta da apposita concessione.

5) PARAMETRI, ONERI:

- altezze massime: per le residenze: m. 6,50;
per gli edifici destinati ad allevamento: m. 6,00;
per gli edifici destinati alla conservazione prodotti: m. 8,00 salvo particolari necessità;
per le serre: m. 3,50;
- distanza minima dai confini: m. 10,00; fino ad un minimo di ml. 5 per ampliamenti strettamente necessari qualora risultassero diversamente impraticabili, per allevamenti suinicoli ml. 20;
- distanza minima fra fronti finestrate di edifici: m. 10,00;
per allevamenti suinicoli: m. 40,00 da edifici residenziali;
- distanza minima dalle strade:
ml. 40 dal ciglio delle strade di categ. B;
ml. 30 dal ciglio delle strade di categ. C;
ml. 20 dal ciglio delle strade di categ. D.

Per gli edifici situati ad una distanza dalle strade inferiore a quella indicata dal D.M. 1.04.1968 n° 1404 l'ampliamento è ammissibile sul lato opposto alla strada, entro l'area ottenuta dalla proiezione del perimetro dell'attuale costruzione perpendicolarmente alla strada; nel caso di costruzione; ubicata all'incrocio di due strade, la possibilità precedente è intesa rispetto alla proiezione più distante della strada.

- distanza minima dalla linea ferroviaria:
m. 30 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia;
- oneri: come definiti dai provvedimenti regionali e comunali;
- i nuovi fabbricati di una azienda già dotata di edifici devono sempre costituire, anche in deroga alle distanze minime tra edifici, un complesso organico, con particolare

attenzione nel caso che siano presenti edifici di particolare valore storico-artistico-ambientale, le caratteristiche di tale complesso dovranno in ogni caso essere controllate attraverso un progetto unitario in scala adeguata.

6) EDIFICI CON DESTINAZIONE D'USO NON CONNESSE ALLA ATTIVITA' AGRICOLA (LIMITATAMENTE A QUELLI ESISTENTI ALLA DATA DI ADOZIONE DEL PIANO).

Fra gli edifici con destinazioni d'uso non connesse alla attività agricola sono compresi:

- 1) edifici residenziali accatastati al N.C.E.U. alla data di adozione del piano;
- 2) edifici colonici usati per la sola funzione residenziale alla data di adozione del piano da soggetti non rientranti fra quelli di cui al punto a) del precedente comma 2);
- 3) edifici o parte di edifici usati alla data di adozione del piano per negozi al minuto, pubblici esercizi (bar, ristoranti, trattorie, ecc.) o per attività artigianali direttamente connesse alla attività agricola o di servizio;
- 4) edifici o parti di edifici non connessi all'attività agricola alla data di adozione del piano, che per caratteristiche strutturali, dotazione di impianti, autonomia di approvvigionamento energetico, risultino utilizzabili per attività artigianali di servizio; per tali edifici l'agibilità sarà concessa per un periodo determinato (da uno a due anni, rinnovabile) alle condizioni imposte dagli uffici competenti in materia di igiene e di tutela ambientale.

Per tali edifici le modalità di intervento ammesse sono:

- manutenzione ordinaria (con comunicazione al Sindaco) per tutti gli edifici;
- manutenzione straordinaria (previa autorizzazione comunale) per tutti gli edifici;
- ristrutturazione interna con eventuale ampliamento una tantum di 20 mq. di Su residenziale o in alternativa fino al raggiungimento di 130 mq. di Su residenziale per ogni edificio di cui al punto 1);
- ristrutturazione interna senza aumento di superficie utile residenziale per ogni edificio di cui al punto 2);
- ristrutturazione interna con eventuale ampliamento una tantum pari al 20% della Su per gli edifici di cui al punto 3);
- ampliamento dei servizi e accessori della residenza di cui all'art. 7 punto 9); la superficie di tali accessori potrà al massimo essere pari al 50% della Su residenziale;
- distanza dai confini: ml. 5.

7) LIMITI ALLA EDIFICAZIONE

- Non è ammesso concentrare la edificazione di nuove costruzioni conseguente alla applicazione degli indici nelle

sottoelencate aree che restano comunque a tutti gli effetti zone E:

- fasce di rispetto delle zone fluviali (art. 33 L.R. 47/78 modificata) profonde 100 ml. dal limite delle zone fluviali e 50 ml. dalle sponde del C.E.R. (con esclusione dei nuclei abitati individuati nelle tavole di piano);
 - aree di interesse storico ambientale (art. 33 L.R. 47/78 modificata) individuate nelle tavole di piano;
 - zone agricole di tutela morfologica e idraulica e zone di rispetto all'abitato salvo i casi in cui relativamente alle nuove costruzioni residenziali e alle nuove costruzioni rurali di servizio sia dimostrata l'impossibilità o l'inopportunità di edificazione in altre zone agricole; tali concessioni sono subordinate all'approvazione di un P.S.A. semplificato ed alle prescrizioni che l'autorità comunale detterà nell'atto di autorizzazione. Le relative modalità di intervento, le modalità di attuazione degli interventi, i parametri ed oneri saranno quelli previsti ai punti 3), 4), 5) del presente articolo;
 - fasce di rispetto della zona stradale (D.M. 1/4/1968) profonde ml. 40 per le strade di tipo B, ml. 30 dal ciglio della strada per le strade di tipo C, ml. 20 dal ciglio della strada per le strade di tipo D;
 - fasce di rispetto delle zone ferroviarie (art. 49 del D.M. 11 luglio 1980 n° 763) profonde ml. 30 dal limite delle zone di occupazione della più vicina rotaia;
 - fasce di rispetto della zona cimiteriale (D.P.R. 21 ottobre 1975 n° 803) riportate nelle tavole di piano (nelle quali sono previsti, quando necessario, gli ampliamenti dei cimiteri, e nelle quali sono ammesse costruzioni in precario per la vendita dei fiori, ecc.).
- Gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto delle zone fluviali, nelle zone agricole di tutela morfologica ed idraulica, zone di rispetto all'abitato, cimiteriali, stradali e ferroviarie possono essere soggetti a tutti gli interventi previsti dai commi 3) e 6) del presente articolo a seconda delle loro destinazioni d'uso; gli ampliamenti dovranno avvenire sul fronte non prospiciente, a distanza comunque non inferiore all'esistente, la zona fluviale, cimiteriale, stradale, ferroviaria, gli ampliamenti relativi a edifici nella fascia di rispetto della zona ferroviaria potranno essere effettuati previa autorizzazione dei competenti uffici della M.C.T.C. (cfr. art. 60 del D.M. 11.07.1980 n° 753).
- Nelle aree di interesse storico-ambientale gli edifici classificati come beni culturali seguono le norme di cui al successivo comma 8) del presente articolo e gli altri edifici possono essere soggetti agli interventi previsti ai commi 3) e 6) del presente articolo a seconda della destinazione d'uso.

In tali aree inoltre deve essere tutelato il mantenimento o promossa la ricostruzione di quegli elementi del paesaggio agrario aventi rilevante valore storico e paesaggistico.

8) Disciplina urbanistica dei beni culturali isolati

8.1 - Gli edifici, i complessi isolati classificati di valore storico, monumentale, tipologico, ambientale con apposita simbologia nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. sono soggetti alla seguente disciplina:

a) Beni culturali isolati di valore monumentale

Riguardano generalmente gli edifici con tipologia specialistica quali chiese, oratori, castelli che presentino elementi architettonici di rilievo per i quali deve essere prevista la conservazione ed il ripristino tipologico mediante interventi di restauro scientifico.

b) Beni culturali isolati di valore tipologico

Riguardano gli edifici singoli o complessi unitari residenziali signorili e di base di particolare rilevanza storica o tipologica per i quali deve essere prevista la conservazione ed il ripristino tipologico mediante il restauro scientifico.

c) Beni culturali isolati di valore ambientale

Riguardano edifici che, pur non presentando particolari architettonici di rilievo, fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico, sono soggetti ad interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo A o B.

8.2. - Modi di attuazione

La disciplina particolareggiata si attua per intervento diretto; il progetto di recupero dovrà riguardare il corpo principale e i corpi secondari con la definizione delle destinazioni d'uso e dei tipi di intervento e potrà essere articolato in fasi, ciascuna soggetta a specifica concessione.

8.3. - Tipi di intervento

1 - Ogni unità edilizia è individuata attraverso una classificazione tipologica secondo le seguenti categorie di intervento:

A1 - Restauro scientifico

A2.1 - Restauro e risanamento conservativo tipo A

A2.2 - Restauro e risanamento conservativo tipo B

Sono inoltre ammessi interventi di manutenzione:

B1 - Manutenzione ordinaria

B2 - Manutenzione straordinaria.

Gli interventi di manutenzione straordinaria su edifici assoggettati a restauro scientifico sono subordinati a concessione ai sensi dell'art. 30 della L.R. n.47/78.

2 - Restauro scientifico.

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, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

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

- il restauro o il ripristino delle fronti esterne ed interne;
- il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra cui le corti, i laghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri.

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

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

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

d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti; per i servizi igienici, non direttamente illuminati, è ammessa l'utilizzazione di sistemi di ventilazione forzata.

3 - Risanamento conservativo tipo A.

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

Il tipo di intervento prevede:

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

- il restauro, il ripristino e il riordino dei fronti;
- sui fronti sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

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

- murature portanti sia interne che esterne;
- tetto;
- volte, soffitti lignei e scale di valore documentario o

tipologico;

- c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

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

4 - Risanamento conservativo tipo B.

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

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
- il restauro ed il ripristino dei fronti principali e secondari: su di essi sono ammesse nuove aperture purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
 - il restauro degli ambienti interni: su questi sono consentiti adeguamenti della altezza interna degli ambienti;
- b) il consolidamento ed il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue dell'impianto originario e agli ampliamenti organici al medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

8.4 - Destinazioni d'uso

Per ogni unità di intervento il P.R.G. definisce la destinazione d'uso prevalente di progetto.

Per i beni culturali isolati di valore monumentale e di valore tipologico, di cui ai precedenti punti 8.1 a, 8.1 b, per i quali è definito il tipo di intervento di restauro scientifico, sono ammesse le destinazioni: residenziali e/o di servizio alla residenza e le destinazioni esistenti alla data di adozione del P.R.G., a meno di quelle, la cui permanenza non permetta un corretto recupero tipologico dell'immobile.

Per i beni culturali isolati di valore ambientale per i quali sono previsti interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo A, sono ammesse le destinazioni residenziali e/o di servizio alla residenza e le destinazioni esistenti alla data di adozione del P.R.G., a meno di quelle, la cui permanenza non permetta un corretto recupero tipologico dell'immobile.

Per i beni culturali isolati di valore ambientale per i quali sono previsti interventi di restauro e risanamento conservativo tipo B sono ammesse le destinazioni: residenziali, residenze temporanee, di servizio alla residenza e strutture

ricettive di tipo agriturismo.

A tale scopo è consentito procedere all'ampliamento delle superfici residenziali esistenti mediante la variazione delle destinazioni delle superfici utili produttive esistenti; tali ampliamenti possono essere destinati inoltre a servizi alla residenza ed a destinazioni compatibili con la residenza (artigianato connesso con l'attività agricola, artigianato di servizio, piccoli nuclei commerciali, attrezzature comunitarie, sociali, tecnologiche, ecc.).

Pertanto nei rustici giustapposti alla residenza sono ammessi i relativi interventi edilizi quali: aperture, tamponamenti, ecc.

Inoltre è ammessa la modificazione dell'allineamento di gronda, finalizzata al perseguimento di corretti standards abitativi, (altezza interna di vani abitabili, rapporto di illuminazione, ecc.) fino all'allineamento con la linea di gronda più alta.

8.5 - Modalità di intervento

Negli interventi di recupero, rispetto l'uso dei materiali e gli elementi tipologici valgono in genere le seguenti prescrizioni:

- parti non strutturali di edifici ad intervento di tipo A1, A2.1, A2.2
- è prevista la conservazione ed il ripristino del manto di copertura in coppi;
- non sono ammessi corpi tecnici al di sopra delle coperture;
- è prescritta la conservazione dei cornicioni esistenti di valore documentario;
- sono vietati rivestimenti con malta di cemento, salvo per zoccoli e l'uso di tinte sintetiche lavabili;
- i colori da usarsi dovranno essere riferiti alla tradizione e all'ambiente;
- la sostituzione di eventuali elementi o parti di elementi architettonici non recuperabili dovrà avvenire, dove possibile, con gli stessi materiali e tecnologie tradizionali locali;
- gli infissi, nel caso, dovranno essere sostituiti con altri di materiale tradizionale quali il legno; è vietato l'uso di alluminio anodizzato e di serrande avvolgibili; sono ammessi infissi in metallo pesante al piano terra;
- si dovrà operare il ripristino del manto di copertura;
- nuove aperture dovranno rispettare i rapporti preesistenti;
- dovranno essere aboliti tutti i materiali sintetici impiegati per parapetti di balconi, riquadri decorativi, ecc.;
- è vietato l'uso di pannelli solari se non integrati in una specifica soluzione progettuale.

Ogni intervento dovrà essere basato su rilievi (di norma

alla scala 1:50) e analisi che, partendo dalle informazioni riportate dalle analisi allegate al piano, costituiscono il supporto necessario per la comprensione dell'organismo edilizio e degli interventi proposti. Nel caso di ulteriore capacità edificatoria nella proprietà su cui insiste l'edificio censito di valore architettonico o ambientale, tale capacità edificatoria potrà essere utilizzata nell'area cortiliva dell'edificio censito qualora vengano utilizzate tecniche costruttive e tipologia edilizie conformi all'edificio censito preesistente.

In caso l'intervento nuovo venga giudicato dalla Commissione Edilizia non coerente architettonicamente all'edificio esistente o utilizzi tecniche costruttive moderne, esso dovrà generalmente prospettare, preservandola, sull'area cortiliva ad una congrua distanza dagli elementi del complesso censito.

Solo per le aziende comprendenti fabbricati per cui sono prescritti interventi di restauro scientifico e risanamento conservativo tipo A, lo stralcio dello stesso fabbricato e dell'area di pertinenza come individuabile nelle planimetrie catastali non costituisce riduzione della potenzialità edificatoria.

In tal caso l'azienda formatasi in seguito allo stralcio, purchè effettuato con regolare frazionamento e accatastamento al N.C.E.U. del fabbricato, verrà considerata come azienda esistente e normata secondo quanto previsto nel comma 3 punto a) del presente articolo. L'intervento finalizzato al restauro globale dell'unità ambientale, dovrà riguardare anche la conservazione di tutti gli elementi annessi costituenti il "rustico" (pozzo, forno, fienile, barchesse, ecc.) delle siepi e alberature connesse tradizionalmente alla organizzazione del complesso edilizio.

- Aree di pertinenza

Nell'intervento di recupero si dovrà provvedere all'eliminazione di tutti gli elementi deturpanti e di tutte le superfetazioni: è fatto assoluto divieto di costruire, anche a titolo precario, qualsiasi elemento quali bassi servizi e simili nelle aree di pertinenza prospicienti la pubblica via.

In tali aree sono da salvaguardare tutti gli elementi di arredo di valore ambientale, in ogni caso sono vietate ulteriori impermeabilizzazioni che non risultino indispensabili.

ART. 26 - Zone territoriali omogenee F (con esclusione di quelle interessate da edifici di valore storico-artistico-ambientale inserite nella zona A)

1) OGGETTO DELLA ZONA: parti del territorio destinate ad attrezzature di uso pubblico di interesse generale.

2) DESTINAZIONI D'USO:

- a) attrezzature ospedaliere e assistenziali
- b) scuole superiori
- c) stazione autocorriere
- d) attrezzature di interesse territoriale da definire
- e) attrezzature sportive di livello comunale e/o territoriale
- f) servizi tecnologici
- g) cimiteri
- h) impianti di uso pubblico per attrezzature ricreative di gestione privata
- i) aree militari
- l) aree aereoportuali
- m) istituti di prevenzione e pena.

3) MODALITA' DI INTERVENTO

- 1) manutenzione ordinaria (art. 42 L.R. 47/78 modificata)
- 2) manutenzione straordinaria (art. 43 L.R. 47/78 modificata)
- 3) ristrutturazione interna con eventuale ampliamento:
 - fino all'Uf = 0,6 mq./mq. per le attrezzature di cui ai punti a), b), f), m) del precedente comma 2);
 - fino all'Uf = 0,5 mq./mq., nel rispetto dei Regolamenti appositi, per le attrezzature sportive di cui al punto e) del precedente comma 2);
 - fino all'Uf = 0,01 per gli impianti di pesca sportiva e fino all'Uf = 0,30 per i restanti impianti ricreativi (aree coperte e scoperte per le attrezzature di cui al punto h) del precedente comma 2);
- 4) nuove costruzioni con Uf o Ut da definirsi per tutte le attrezzature sulla base di un progetto unitario, esteso all'intera area di iniziativa pubblica o privata; per l'area compresa tra la via Circondario Sud - Via Fossa - Via Lumagni, in relazione alla localizzazione della nuova stazione autocorriere è previsto l'intervento tramite strumento urbanistico preventivo di piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

4) MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

- comunicazione al Sindaco per la manutenzione ordinaria;
- autorizzazione comunale per la manutenzione straordinaria;
- concessione subordinata alla approvazione di piano particolareggiato di iniziativa pubblica per le attrezzature di cui al punto c) del precedente comma 2);
- concessione diretta negli altri casi, con convenzione se a gestione privata.

5) PARAMETRI, ONERI

- parcheggi privati e di uso pubblico nella misura di cui all'art. 15 delle presenti norme,
- altezza massima: ml. 15;
- distanza minima fra fronti finestrate: ml. 10,00 (con esclusione degli edifici rientranti in piani particolareggiati);
- distanza minima dai confini: ml. 5,00;
- distanza minima dalle strade:
 - di tipo B-C: ml. 30,00;
 - di tipo D : ml. 20,00;
- distanza minima dalla linea ferroviaria: ml. 30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia;
- oneri: come definiti dai provvedimenti regionali e comunali.

ART. 27 - Zone territoriali omogenee G (con esclusione di quelle interessate da edifici di valore storico-artistico-ambientale inserite nella Zona A).

1) OGGETTO DELLA ZONA. Parti di territorio destinate alle attrezzature di cui all'art. 46 della L.R. 47/78 modificata, distinte in:

- a) zone per istruzione dell'obbligo, asili nido, scuole materne;
- b) zone per attrezzature di interesse comune;
- c) zone per parchi e attrezzature sportive;
- d) zone per parcheggi pubblici;
- e) zone per parcheggi privati di uso pubblico.

2) DESTINAZIONI D'USO:

- a) nelle zone di cui al punto a) del comma 1) sono ammesse: scuole per l'infanzia (asili nido e scuole materne) a gestione pubblica e/o privata e scuole dell'obbligo: scuole elementari e scuole medie;
- b) nelle zone di cui al punto b) del comma 1) sono ammesse: attrezzature di carattere sociale, culturale, sanitario, civico, assistenziale; alloggi protetti; attrezzature religiose (dove indicato nelle tavole di piano). Nelle zone per attrezzature di interesse comune interne o adiacenti ad aree industriali sono ammesse attrezzature specifiche a servizio della zona industriale quali: mense, ristoranti e bar, centri ricreativi, uffici di medicina del lavoro, uffici bancari e assicurativi; strutture direzionali in forma associata a servizio delle aziende insediate;
- c) nelle zone di cui al punto c) del comma 1) sono ammessi: parchi pubblici con parti attrezzate per il gioco;

attrezzature sportive. All'interno delle zone destinate a verde pubblico gli edifici residenziali attualmente esistenti possono subire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; non possono però avere ampliamenti né essere ricostruiti una volta demoliti;

- d) nelle zone di cui al punto d) del comma 1) sono inclusi sia i parcheggi pubblici previsti nelle tavole di piano sia quelli che verranno reperiti in base alle prescrizioni di piano nelle nuove edificazioni;
- e) nelle zone di cui al punto 1-e) individuate nelle tavole di P.R.G. con apposita simbologia sono ammessi parcheggi privati di uso pubblico e autorimesse.

3) MODALITA' DI INTERVENTO

- manutenzione ordinaria (art. 42 L.R. 47/78 modificata);
- manutenzione straordinaria (art. 43 L.R. 47/78 modificata);
- ristrutturazione con eventuale ampliamento fino al raggiungimento della Su ammessa per le nuove costruzioni;
- nuove costruzioni con l'applicazione dei seguenti indici:
per le scuole : $U_f = 0,45 \text{ mq./mq.}$;
per le attrezzature di interesse comune: $U_f = 0,60 \text{ mq./mq.}$;
per le attrezzature sportive: $U_f = 0,50 \text{ mq./mq.}$ per gli impianti coperti e scoperti;
per costruzioni in precario di uso collettivo nei parchi:
 $U_f = 0,001 \text{ mq./mq.}$;
- per le aree destinate a parcheggi privati di uso pubblico di cui al punto 1-e) del presente articolo: $U_f = 1,20 \text{ mq./mq.}$ di cui $1,00 \text{ mq./mq.}$ con destinazione di parcheggio privato di uso pubblico da realizzarsi comunque nella misura minima dello 0,5 e $0,20 \text{ mq./mq.}$ con destinazione ad autorimesse e annessi servizi e attività di stretta pertinenza.

4) MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

- comunicazione al Sindaco per la manutenzione ordinaria;
- autorizzazione comunale per la manutenzione straordinaria;
- concessione diretta negli altri casi.

5) PARAMETRI, ONERI

- parcheggi di uso pubblico secondo quanto previsto dall'articolo 13 delle presenti norme;
- distanze minime fra fronti finestrate: ml. 10;
- distanza minima dai confini: ml. 5;
- oneri: secondo i provvedimenti regionali e comunali;
- per gli interventi relativi alle zone di cui al punto 1-e) del presente articolo, concessione diretta subordinata alla stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale.

ART. 28 - Disposizioni comuni alle zone F e G

Nell'attuazione del P.R.G. per quanto si riferisce alle aree F e G, ~~pubbliche e di uso pubblico,~~ dovrà essere prioritariamente salvaguardata la esistente dotazione di alberature, cespugli, 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 e con le caratteristiche climatiche e pedologiche; le alberature esistenti saranno rilevate ed il loro abbattimento sarà ammesso esclusivamente nei casi di assoluta necessità.

In casi particolari sarà consentito il superamento degli indici per ristrutturazione con ampliamento e nuova costruzione mediante deliberazione consiliare di approvazione del progetto esecutivo di tali opere.

ART. 29 - Norme transitorie

Per i Piani particolareggiati autorizzati con delibera di C.C. restano valide le norme e i parametri dell'uscente P.R.G. a condizione che la presentazione, formalmente completa di tutti gli elaborati esaurientemente compiuti e definiti, sia anteriore alla data di adozione della presente variante, e che gli stessi siano stati esaminati con parere favorevole della Commissione Edilizia.

I Piani particolareggiati, ancorchè autorizzati con delibera di C.C., la cui data di presentazione sia posteriore a quella di adozione della presente variante, dovranno adeguarsi alle nuove norme e parametri in salvaguardia.

Per i Piani di recupero già adottati con Delibera di Consiglio Comunale valgono le modalità di intervento previste nei suddetti Piani per il termine di validità degli stessi.

LEGENDA

ZONE DI TUTELA

art. 16 ZONE D'ACQUA

ZONE INTERESSATE DALLE LINEE DI COMUNICAZIONE

art. 17 ZONE FERROVIARIE ESISTENTI



art. 17 ZONE FERROVIARIE DI PROGETTO



art. 18 ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA'



art. 19 ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA' PEDONALE E CICLABILE



art. 19 SOTTOPASSI PEDONALI E CICLABILI

ZONE TERRITORIALI OMOGENEEZONE OMOGENEE "A"

art. 20 PERIMETRAZIONE DELLA ZONA OMOGENEA "A"



art. 20.17 DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE PREVALENTE



art. 20.17 DESTINAZIONE D'USO TERZIARIA PREVALENTE



art. 20.17 DESTINAZIONE D'USO TERZIARIA PREVALENTE (ristorazione)



art. 20.17 AUTORIMESSE, GARAGES PRIVATI, ARTIGIANATO DI SERVIZIO



PARCHEGGI PRIVATI DI USO PUBBLICO

NUCLEO ANTICO DI S. MARIA IN FABRIAGO

PERIMETRAZIONE DELLE AREE DEL NUCLEO ANTICO



art. 20.15, e AREE DI PERTINENZA

TIPI DI INTERVENTO

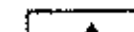
art. 20.5 RESTAURO SCIENTIFICO (A.1)



art. 20.6 RISANAMENTO CONSERVATIVO TIPO A (A2.1)






art. 20.7 RISANAMENTO CONSERVATIVO TIPO B (A2.2)





DESTINAZIONI D'USO

art. 20.17 DESTINAZIONE RESIDENZIALE PREVALENTE





ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B"


-  art. 21 ZONE EDIFICATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE
-  art. 21 ZONE EDIFICATE CARATTERIZZATE DALLA COMPRESENZA DELLA DESTINAZIONE RESIDENZIALE E DI ALTRE DESTINAZIONI RIENTRANTI NEI SETTORI SECONDARIO E TERZIARIO COMPATIBILI CON LA FUNZIONE RESIDENZIALE
-  art. 21 ZONE EDIFICATE CARATTERIZZATE DALLA PRESENZA DI EDIFICI RESIDENZIALI INSERITI IN AREE DOTATE DI SPAZI VERDI O ALBERATURE RILEVANTI O AREE NON EDIFICABILI PER RAGIONI URBANISTICHE

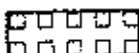
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "C"


-  art. 22 ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI NUOVA EDIFICAZIONE COMPRESSE NEL P.E.E.P. VIGENTE ALLA DATA DI ADOZIONE DEL P.R.G.
-  art. 22 ZONE DI NUOVO IMPIANTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTE A PIANO PARTICOLAREGGIATO (lettera b - c)
-  art. 22 ZONE DI NUOVO IMPIANTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE (art. 39, comma 4°, L.R. 47/78 - concessione convenzionata)
-  art. 22 c) LOTTI DISGIUNTI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DA ASSOGGETTARE A PIANO PARTICOLAREGGIATO UNITARIO


ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "D"

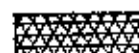
-  art. 23,a1 ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANALI-INDUSTRIALI PREVALENTEMENTE INSEDIATE
-  art. 23,a2 ZONE DI NUOVO IMPIANTO DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANALI-INDUSTRIALI (Art. 39, comma 4°, L.R. 47/78 - concessione convenzionata)
-  art. 23,a3 ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANALI-INDUSTRIALI COMPRESSE IN STRUMENTI ATTUATIVI APPROVATI ALLA DATA DI ADOZIONE DEL P.R.G.
-  art. 23,a4 ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANALI-INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO

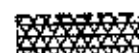
 art. 23,b2 ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE COMMERCIALI E DIREZIONALI DI NUOVO IMPIANTO


 art. 23,c1 ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE COMMERCIALI PREVALENTEMENTE INSEDIATE

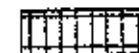
 art. 23,c2 ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE COMMERCIALI DI NUOVO IMPIANTO

 art. 23,c3 ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANALI DI SERVIZIO E COMMERCIALI AL DETTAGLIO (art. 39, comma 4° L.R. n. 47/78 - concessione convenzionata)

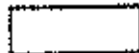
 art. 23,d1 ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE CONNESSE CON IL TERRITORIO AGRICOLO (zone di completamento)

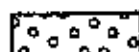
 art. 23,d2 ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE CONNESSE CON IL TERRITORIO AGRICOLO (art. 39, comma 4° L.R. 47/78 - concessione convenzionata)


 art. 24 ZONE PRODUTTIVE SPECIALI DI TIPO a)

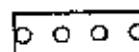
 art. 24 ZONE PRODUTTIVE SPECIALI DI TIPO b)

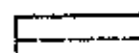
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E"

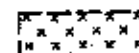
 art. 25 ZONE PRODUTTIVE AGRICOLE

 art. 25.7 ZONE PRODUTTIVE AGRICOLE DI TUTELA MORFOLOGICA E IDRAULICA

 art. 25.7 ZONE PRODUTTIVE AGRICOLE DI RISPETTO ALLA ZONE D'ACQUA


 art. 25.7 ZONE PRODUTTIVE AGRICOLE DI RISPETTO ALL'ABITATO


 art. 25.7 ZONE PRODUTTIVE AGRICOLE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIO


 art. 25.7 ZONE PRODUTTIVE AGRICOLE DI RISPETTO ALLE ZONE CIMITERIALI


INSEDIAMENTI CON CARATTERISTICHE DI BENE CULTURALE

ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO IN SCALA 1 : 2.000


 art. 25.8.5 AREE DI PERTINENZA


 art.25.8.3 BENE CULTURALE PER IL QUALE E' PREVISTO IL TIPO DI INTERVENTO: RESTAURO SCIENTIFICO (A.1)


 art.25.8.3 BENE CULTURALE PER IL QUALE E' PREVISTO IL TIPO DI INTERVENTO: RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO TIPO A (A2.1)

 art.25.8.3 BENE CULTURALE PER IL QUALE E' PREVISTO IL TIPO DI INTERVENTO: RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO TIPO B (A2.2)

ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO IN SCALA 1 : 5.000

 art.25.8.3 BENE CULTURALE PER IL QUALE E' PREVISTO IL TIPO DI INTERVENTO: RESTAURO SCIENTIFICO (A.1). AREE DI PERTINENZA RELATIVE

 art.25.8.3 BENE CULTURALE PER IL QUALE E' PREVISTO IL TIPO DI INTERVENTO: RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO TIPO A (A2.1). AREE DI PERTINENZA RELATIVE

 art.25.8.3 BENE CULTURALE PER IL QUALE E' PREVISTO IL TIPO DI INTERVENTO: RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO TIPO B(A2.2)



ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "F"

art. 26 ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE URBANE TERRITORIALI

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "G"

art. 27 ZONE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE O DI COMPLESSO INSEDIATIVO



AREE PER L'ISTRUZIONE DELL'OBLIGO, ASILO NIDO, SCUOLA MATERNA



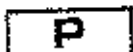
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE



AREE PER SERVIZI RELIGIOSI



AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT



AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI



AREE PER PARCHEGGI PRIVATI DI USO PUBBLICO

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA



PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA

DELIMITAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO

