

COMUNE DI FINALE EMILIA

- PROVINCIA DI MODENA -



VARIANTE GENERALE AL P.R.G. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ADOTTATA CON D.C.C. N° 123 DEL 11/10/2000
CONTRODEDOTTA CON D.C.C. N° 41 DEL 07/05/2001
APPROVATA CON D.G.P. N° 432 DEL 30/10/2001

1) VARIANTE CARTOGRAFICA E NORMATIVA (*telefonia mobile e allev. Ittici- artt. 16.1 e 19.12*)

variante art.15 L.R. 47/1978

ADOTTATA CON D.C.C. N° 63 DEL 20.05.2002

APPROVATA CON D.C.C. N° 109 DEL 03.09.2002

2) Errori materiali (*V. Buca Galliera, V.Colombarina Imperiale, V. di Sotto*)

delibera C.C. n.91 del 08/07/2002

delibera C.C. n.135 del 30/10/2002

delibera C.C. n. 3 del 30/01/2003

3) VARIANTE CARTOGRAFICA E NORMATIVA (*V.I.A. P.P. Kartodromo*) variante art.15 L.R. 47/1978

ADOTTATA CON D.C.C. N° 146 DEL 26.11.2003

APPROVATA CON D.C.C. n. 19 DEL 23.02.2005

4) VARIANTE CARTOGRAFICA E NORMATIVA

variante art.15 L.R. 47/1978

ADOTTATA CON D.C.C. N° 59 DEL 09.06.2004

APPROVATA CON D.C.C. n. 131 DEL 01.12.2004

5) VARIANTE SPECIFICA CARTOGRAFICA E NORMATIVA variante art.15 L.R. 47/1978

ADOTTATA CON D.C.C. N° 38 DEL 31.05.2007

APPROVATA CON D.C.C. N. 18 DEL 28.02.2008

6) VARIANTE SPECIFICA CARTOGRAFICA E NORMATIVA variante art.15 L.R. 47/1978

ADOTTATA CON D.C.C. N° 92 DEL 10.09.2008

APPROVATA CON D.C.C. N° 30 DEL 30.03.2009

7) VARIANTE SPECIFICA CARTOGRAFICA E NORMATIVA variante art.15 L.R. 47/1978

ADOTTATA CON D.C.C. N° 136 DEL 22.12.2008

APPROVATA CON D.C.C. N° 29 DEL 25.03.2010

8) VARIANTE SPECIFICA CARTOGRAFICA E NORMATIVA variante art.15 L.R. 47/1978

ADOTTATA CON D.C.C. N° 114 DEL 26.11.2009

APPROVATA CON D.C.C. N° 25 DEL 30.03.2011

9) VARIANTE SPECIFICA CARTOGRAFICA E NORMATIVA (*P.P. 2*) variante art.15 L.R. 47/1978

ADOTTATA CON D.C.C. N° 62 DEL 08.06.2010

APPROVATA CON D.C.C. N° 108 DEL 09.11.2011

10) VARIANTE SPECIFICA NORMATIVA (*P.R.2*)

variante art.15 L.R. 47/1978

ADOTTATA CON D.C.C. N° 27 DEL 30.03.2011

APPROVATA CON D.C.C. N° 95 DEL 12.10.2011

11) VARIANTE SPECIFICA CARTOGRAFICA E NORMATIVA (*aut. Unica P.P. 33*) art.12 D.lgs 387/03

D.C.C. N° 37 DEL 30.03.2011

12) VARIANTE SPECIFICA CARTOGRAFICA E NORMATIVA (*aut. Unica Co.PRO.B.*) art.12 D.lgs 387/03

D.C.C. N° 125 DEL 28.11.2011

13) VARIANTE SPECIFICA CARTOGRAFICA E NORMATIVA (*Finciga srl*) variante art.14 bis L.R. 20/2000

APPROVATA CON D.C.C. N° 135 DEL 27.12.2012

14) VARIANTE SPECIFICA CARTOGRAFICA (*P.P. 22*)

variante art.15 L.R. 47/1978

ADOTTATA CON D.C.C. N° 69 DEL 25.07.2011

APPROVATA CON D.C.C. N° 136 DEL 27.12.2012

15) VARIANTE SPECIFICA NORMATIVA (*sottotetti*)

variante art.15 L.R. 47/1978

ADOTTATA CON D.C.C. N° 146 DEL 14/12/2011

APPROVATA CON D.C.C. N° DEL

In fase di salvaguardia:

13) VARIANTE SPECIFICA CARTOGRAFICA E NORMATIVA (*V.G. P.A.E.*) L.R. 17/91 e s.mm.ii.

ADOTTATA CON D.C.C. N° 132 DEL 01.12.2010

APPROVATA CON D.C.C. N° DEL

15) VARIANTE SPECIFICA NORMATIVA (*sottotetti*)

variante art.15 L.R. 47/1978

ADOTTATA CON D.C.C. N° 146 DEL 14/12/2011

APPROVATA CON D.C.C. N° DEL

agg. Gennaio 2013

- I N D I C E -

	<i>Pag.</i>
TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI	1
ART. 1 -CAMPO DI APPLICAZIONE DELLE NORME DI ATTUAZIONE, VALIDITÀ DEL P.R.G. E MISURE DI SALVAGUARDIA	1
ART. 2 - ELABORATI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.	2
ART. 3 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DEL TERRITORIO, RELATIVI ONERI ED OBBLIGHI	6
Art. 3.1 - Adeguamento al P.R.G. di opere ed edifici esistenti	8
Art. 3.2 - Concessioni, autorizzazioni e nullaosta rilasciati ma contrastanti con le previsioni di P.R.G.	9
Art. 3.3 - Deroghe alle presenti norme	9
ART. 4 -MODI E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.	9
Art. 4.1 - Intervento urbanistico e/o edilizio diretto	10
Art. 4.2 - Interventi urbanistici preventivi	10
Art. 4.3 - Richiesta di intervento urbanistico	10
Art. 4.4 - Perimetri dei comparti urbanistici di attuazione	10
Art. 4.5 - Unità minima di intervento urbanistico	11
Art. 4.6 - Aree destinate agli standards urbanistici	11
Art. 4.7 - Iniziativa dei proprietari	11
Art. 4.8 - Inerzia dei proprietari	11
Art. 4.9 - Disegno urbano coordinato (DUC)	12
ART. 5 - PARAMETRI URBANISTICI (DEFINIZIONE - APPLICAZIONE)	12
Art. 5.1 Centro abitato	12
Art. 5.2 - Territorio urbanizzato	12
Art. 5.3 - Comparto urbanistico di attuazione (CA)	13
Art. 5.4 - Superficie territoriale (ST)	13
Art. 5.5 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (U1)	13
Art. 5.6 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (U2)	15
Art. 5.7 - Standards urbanistici	15
Art. 5.8 - Superficie per opere di urbanizzazione generale (UG)	15
Art. 5.9 - Potenzialità edificatoria (PE)	16
Art. 5.10 - Carico urbanistico (CU)	16
Art. 5.11 - Categoria e classe catastale	16
Art. 5.12 - Capacità insediativa (CI)	16
Art. 5.13 - Superficie fondiaria (SF)	16
Art. 5.14 - Superficie agricola utilizzata (S.A.U.)	17
Art. 5.15 - Unità minima di intervento (UM)	17
Art. 5.16 - Area dell'insediamento (AI)	17
Art. 5.17 - Distanza di un edificio (D)	17
Art. 5.18 - Indice di visuale libera (VL)	17
Art. 5.19 - Misura della distanza	18
Art. 5.20 - Distanza da un confine di proprietà (D1)	18
Art. 5.21 - Distanza da un confine di zona (D2)	19
Art. 5.22 - Distanza da un altro edificio (D3)	19

Art. 5.23 - Riduzione delle distanze	20
ART. 6 - PARAMETRI EDILIZI (DEFINIZIONE - APPLICAZIONE)	21
Art. 6.1 - Unità edilizia (UE)	21
Art. 6.2 - Area di pertinenza	21
Art. 6.3 - Area cortiliva	21
Art. 6.4 - Edificio residenziale	21
Art. 6.5 - Edificio unifamiliare	21
Art. 6.6 - Unità immobiliare (UI)	21
Art. 6.7 - Alloggio	21
Art. 6.8 - Pertinenza edilizia	22
Art. 6.9 - Parti comuni condominiali	22
Art. 6.10 - Superfetazione edilizia	22
Art. 6.11 - Superficie lorda (SL)	22
Art. 6.12 - Superficie complessiva (SC)	22
Art. 6.13 - Parti che non costituiscono superficie utile né superficie accessoria	23
Art. 6.14 - Superficie utile (SU)	23
Art. 6.15 - Superficie accessoria (S.a.)	24
Art. 6.16 - Superficie di vendita degli esercizi commerciali di cui alla L.R. 14/99	24
Art. 6.17 - Indice di utilizzazione territoriale (UT)	24
Art. 6.18 - Indice di utilizzazione fondiaria (UF)	24
Art. 6.19 - Volume lordo (VLR)	24
Art. 6.20 - Volume utile (VU)	24
Art. 6.21 - Indice di densità territoriale (DT)	25
Art. 6.22 - Indice di densità fondiaria (DF)	25
Art. 6.23 - Superficie coperta (SQ)	25
Art. 6.24 - Rapporto di copertura (RQ)	25
Art. 6.25 - Superficie permeabile (SP)	25
Art. 6.26 - Sagoma dell'edificio	26
Art. 6.27 - Fronte dell'edificio	26
Art. 6.28 - Aperture: luci e vedute	26
Art. 6.29 - Parete finestrata	26
Art. 6.30 - Pareti prospicienti	26
Art. 6.31 - Altezza delle fronti (AF)	26
Art. 6.32 - Quota media del terreno	27
Art. 6.33 - Piano di un edificio	27
Art. 6.34 - Altezza dei piani (AP)	27
Art. 6.35 - Altezza utile degli spazi locali (AL)	27
Art. 6.36 - Soppalco	27
Art. 6.37 - Altezza massima di un edificio	27
Art. 6.38 - Costruzioni leggere da giardino	27
Art. 6.39 - Piani interrati o seminterrati	28
Art. 6.40 - Tolleranze	28
ART. 7 - DISCIPLINA DEI PARCHEGGI E MODALITÀ PER LA LORO ATTUAZIONE	29
Art. 7.1 - Parcheggi di urbanizzazione primaria (P1)	29
Art. 7.2 - Parcheggi di urbanizzazione secondaria (P2)	30
Art. 7.3 - Parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici (P3)	30
ART. 8 - INTERVENTI DI RECUPERO E MANUTENZIONE	33
Art. 8.1 - Manutenzione ordinaria (M.O.)	33
Art. 8.1 bis - Opere Assimilabili alla Manutenzione ordinaria	33
Art. 8.2 - Manutenzione straordinaria (M.S.)	34

Art. 8.3 - Restauro scientifico (R.S.)	35
Art. 8.4 - Restauro e risanamento conservativo di tipo A (R.A.)	35
Art. 8.5 - Restauro e risanamento conservativo di tipo B (R.B.)	36
Art. 8.6 - Ripristino tipologico (R.T.)	37
Art. 8.7 - Ripristino edilizio (R.ed.)	38
Art. 8.8 - Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (R.V.P)	38
Art. 8.9 - Ristrutturazione edilizia (R.E.)	39
Art. 8.10 - Recupero e risanamento delle aree libere (R.A.L.)	39
ART. 9 - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE	40
Art. 9.1 - Ristrutturazione urbanistica (T1)	40
Art. 9.2 - Ristrutturazione con ampliamento (T2)	40
Art. 9.3 -Opere interne di adeguamento igienico-funzionale (T3)	40
Art. 9.4 -Trasformazione e modifica di destinazione d'uso (T4)	41
Art. 9.5 - Eliminazione delle barriere architettoniche (T5)	41
Art. 9.6 -Adeguamento di impianti tecnologici (T6)	41
Art. 9.7 -Realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati (T7)	42
Art. 9.8 -Demolizione senza ricostruzione e recupero del sedime (T8)	42
Art. 9.9.-Recupero abitativo del sottotetto	43
ART. 10 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	43
Art. 10.2 - Ampliamento di edificio esistente (NC2)	43
Art. 10.3 - Nuovo impianto edilizio (NC3)	44
Art. 10.4 - Attrezzatura del territorio (NC4)	44
Art. 10.5 - Modificazione del suolo (NC5)	44
Art. 10.6 - Depositi a cielo aperto (NC6)	44
Art. 10.8 - Arredo urbano (NC8)	44
Art. 10.9 - Allestimento del verde (NC9)	45
Art. 10.10 - Campi per attività sportive e ricreative (NC10)	45
Art. 10.11 - Recinzioni, passi carrai e rampe (NC11)	45
Art. 10.12 - Opere cimiteriali (NC12)	46
Art. 10.13 - Distribuzione automatica di carburante (NC13)	46
Art. 10.14 - Attività operanti nel settore dei rifiuti (NC14)	46
Art. 10.15 - Coltivazione di cave (NC15)	46
Art. 10.16 - Campeggi (NC16)	46
Art. 10.17 - Occupazione di suolo pubblico (NC17)	46
Art. 10.18 - Impianti di pubblicità o propaganda (NC18)	46
Art. 10.19 -Edificazione e costruzioni temporanee	47
ART. 11 - USI URBANISTICI	48
Art. 11.1 - Usi residenziali (1)	48
Art. 11.2 - Usi sociali a livello di quartiere (2)	48
Art. 11.3 - Usi commerciali al dettaglio (3)	48
Art. 11.4 - Usi terziari (4)	48
Art. 11.5 - Usi produttivi urbani (5)	50
Art. 11.6 - Usi produttivi agricoli (6)	50
Art. 11.7 - Usi speciali (7)	51
ART. 12 - DISCIPLINA DEL COMMERCIO IN SEDE FISSA	52
TITOLO II° - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE E RELATIVE NORME DI ZONA	54

ART. 13 - ZONE URBANE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE (CRITERI GENERALI DI INTERVENTO)	56
Art. 13.1 - Zona omogenea tipo "A"	58
Art. 13.2-Zona "B1" Residenziale di ristrutturazione soggetta a disciplina Particolareggiata	58
Art. 13.3 - Zona "B2" Residenziale edificata e di completamento	59
Art. 13.4 - Zona "B3" Residenziale edificata a bassa densità fondiaria	61
Art. 13.5 - Zona "B4" Residenziale ristrutturazione urbanistico-edilizia soggetta a P.R.	63
Art. 13.6 - Zona "C1" Residenziale di espansione soggetta a P.P.	65
Art. 13.7- Zona "C2" Residenziale-Direzionale-Pubblici Esercizi-Mista di espansione Soggetta a P.P.	66
ART. 14 - ZONE OMOGENEE "D" A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA (CRITERI GENERALI DI INTERVENTO)	67
Art. 14.1-Zona "D1" Artigianale edificata e di completamento di Tipo 1	70
Art. 14.1bis-Zona "D1bis" Artigianale-industriale edificata e di completamento di Tipo 2	73
Art. 14.2 - Zona "D2" Commerciale-direzionale e turistico-alberghiera edificata e di completamento	76
Art. 14.2bis Zona "D2bis" Per attrezzature private per sport e tempo libero	78
Art. 14.3 - Zona "D3" Artigianale di espansione soggetta a P.P. di Tipo 1	79
Art. 14.3bis - Zona "D3bis" Artigianale-industriale di espansione soggetta a P.P. di Tipo 2	81
Art. 14.4 - Zona "D4" Commerciale-direzionale di ristrutturazione urbanistico-edilizia soggetta a P.R.	82
Art. 14.5 - Zona "D5" Industriale speciale destinata alla lavorazione di prodotti agricoli	84
Art. 14.5bis – Zona "D5bis" Industriale speciale destinata a impianto alimentato a biomasse vegetali	85
Art. 14.5 bis.1 – Zona "D5bis.1" Area Bonifica e messa in sicurezza discarica amianto	86
Art. 14.5.1 - Zona "D5.1" Mista speciale	86
Art. 14.6 - Zona "D6" Per attività estrattive	87
ART. 15 - ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE	87
Art. 15.1 - Zona "F1" per attrezzature scolastiche	88
Art. 15.2 - Zona "G1" per servizi comunali e di quartiere	89
Art. 15.3 - Zona "G2" per verde pubblico urbano e di quartiere	90
Art. 15.4 - Zona "G3" per servizi ed attrezzature sportive di livello comunale	91
Art. 15.5 - Zona "G4" per servizi tecnologici o anonari di livello comunale	92
Art. 15.6 - Zona "G5" per i parcheggi di urbanizzazione	93
Art. 15.7 - Zona per la viabilità e relative fasce di rispetto	94
Art. 15.8 - Impianti di distribuzione carburanti	97
ART. 16 - ZONE OMOGENEE "E" DESTINATE ALL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA AGRICOLA (CRITERI GENERALI DI INTERVENTO)	98
Art. 16.A - Destinazioni d'uso ammesse nelle zone agricole	99
Art. 16.B - Soggetti aventi titolo ad intervenire nelle zone agricole	100
Art. 16.C - Interventi consentiti e modalità di attuazione	100
Art. 16.E - Unità minime d'intervento per le zone agricole	101
Art. 16.F - Applicazione degli indici urbanistici e degli standards insediativi nelle diverse zone agricole	102
Art. 16.G - Tipologie aziendali	102
Art. 16.H - Impianti zootecnici intensivi	102
Art. 16.I - Dimensionamento dei contenitori per lo stoccaggio e la maturazione dei liquami e letami ed indici e modalità di spandimento dei liquami sul suolo agricolo	103
Art. 16.L - Fabbricati rurali per allevamenti aziendali misti ed interventi edificatori Combinati	104

Art. 16.M - Disposizioni specifiche per gli usi A6 - Impianti tecnici complementari e Assimilati	105
Art. 16.N - Fabbricati rurali per impianti e allevamenti zootecnici interaziendali cooperativi - nuova costruzione ed interventi sull' esistente	105
Art. 16.O - Possibilità di recupero per fini abitativi extra-agricoli di fabbricati rurali	107
Art. 16.P - Recupero del patrimonio edilizio non più connesso all'attività produttiva agricola	108
Art. 16.Q - Criteri di intervento e parametri urbanistico-edilizi per il recupero a fini residenziali civili di edifici esistenti in zona agricola	109
Art. 16.S - Allevamenti zootecnici intensivi esistenti	110
Art. 16.U - Zonizzazione agraria	112
Art. 16.1 - Zona "E1" Agricola normale	112
Art. 16.2 - Zona "E2" Agricola periurbana di salvaguardia ecologico-ambientale	116
Art. 16.3 - Zona "E3" Agricola di rispetto cimiteriale	118
Art. 16.4 - Zona "E4" Agricola di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua	119
Art. 16.5 - Zona "E5" Agricola di particolare interesse paesaggistico-ambientale	120
Art. 16.6 - Zona "E6" Agricola valliva ad elevata criticità idraulica	122
Art. 16.7 - Zona "E7" Agricola per fitodepurazione	122
Art. 16.8 - Zona "E8" Di recupero alla produzione agricola del P.R.G. precedente	123

ART. 17 - ZONE SOTTOPOSTE A NORMATIVE SPECIALI

124

Art. 17.1 - Zona "SA2" Omogenea "A" di interesse storico-culturale esterna al centro storico	124
Art. 17.2 - Edifici di valore monumentale, tipologico-architettonico, ambientale esterni ai perimetri di zona omogenea "A" e "B1"	125
Art. 17.3 - Zona destinata a discarica privata di 2ª categoria tipo B	125
Art. 17.3bis - Zona destinata a discarica di 1ª categoria per rifiuti solidi urbani non pericolosi	125
Art. 17.4 - Zona attrezzata per pesca sportiva	126
Art. 17.5 - Zona per pubblici spettacoli di iniziativa privata in territorio agricolo	126
Art. 17.6 - Zona speciale destinata ad attività agroindustriali e di servizio alle attività agricole	127
Art. 17.7 - Zona Speciale destinata ad attività sportiva compatibile con le attività agricole	128

TITOLO III° - TUTELA DELL'AMBIENTE, DELL'IDENTITÀ CULTURALE E DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO

130

ART. 18 - DISPOSIZIONI PER LA TUTELA AMBIENTALE DEL TERRITORIO

130

Art. 18.1 - Interventi soggetti a dichiarazione di compatibilità ambientale	130
Art. 18.2 - Convenzioni, atti d'obbligo, contratti di protezione ambientale	130
Art. 18.3 - Opere di compensazione ambientale	130
Art. 18.4 - Interventi relativi al sistema di mobilità nel territorio rurale	131
Art. 18.5 - Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua	132
Art. 18.6 - Attività agricola e zootecnica	133
Art. 18.7 - Insediamenti produttivi	133
Art. 18.8 - Sistemi di fognature e depurazione delle acque	134
Art. 18.9 - Prevenzione dal rischio idraulico negli interventi di recupero e nuova costruzione	134

ART. 19 - PRESCRIZIONI PER LA TUTELA AMBIENTALE DEL TERRITORIO

135

Art. 19.1 - Interventi sul suolo	135
Art. 19.2 - Smaltimento delle acque superficiali e tutela dagli scarichi inquinanti	136
Art. 19.3 - Consolidamento dei terreni	136
Art. 19.4 - Opere di viabilità esistente	136
Art. 19.5 - Linee aeree (Elettrodotti)	137
Art. 19.6 - Fasce di rispetto agli elettrodotti	138
Art. 19.7 - Metanodotti	139
Art. 19.8 - Depuratori	139
Art. 19.9 - Discariche	140

Art. 19.10 - Limite di arretramento da particolari infrastrutture	140
Art. 19.11 - Protezione acustica	140
Art. 19.12 - Impianti per la telefonia mobile	141
Art. 19.13 - Impianti per l'emittenza radiotelevisiva	142
ART. 20 - IMPIANTO DEL VERDE E NORME DI TUTELA DELLE ALBERATURE	142
ART. 21 - TUTELA DEGLI ELEMENTI PAESAGGISTICI E STORICO-TESTIMONIALI	145
Art. 21.1 -Terreni interessati da bonifiche storiche di pianura	148
Art. 21.2 -Viabilità storica	148
Art. 21.3 - Dossi di pianura	149
Art. 21.4 - Individuazione delle unità di paesaggio di livello comunale	150
Art. 21.5 - Individuazione dei siti di interesse archeologico	151
Art. 21.5.1 - Disciplina nei perimetri dei siti di interesse archeologico	151
Art. 21.5.2 - Controllo archeologico preventivo	151
Art. 21.5.3 - Vincolo di scavo archeologico preventivo	152
TITOLO IV° - INCENTIVI PER LA QUALITÀ AMBIENTALE	153
ART. 22 - PRESCRIZIONI E INDIRIZZI PER L'ACCRESIMENTO DELLA QUALITÀ	153
ART. 23 - FINALITÀ	154
ART. 24 - TIPOLOGIE DI INTERVENTO PER LA QUALITÀ AMBIENTALE	154
ART. 25 - APPLICAZIONE DEGLI INCENTIVI	157
 ALLEGATO 2 : LEGENDA DELLE TAVOLE DI ZONIZZAZIONE	

TITOLO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE DELLE NORME DI ATTUAZIONE, VALIDITÀ DEL P.R.G. E MISURE DI SALVAGUARDIA

1') Le presenti Norme Tecniche di Attuazione con gli Allegati "Disciplina particolareggiata per le zone omogenee "A" e "B1", "Disciplina particolareggiata per il recupero del patrimonio edilizio di valore storico - culturale esterno alle zone omogenee "A" e "B1", "Piano dei Servizi" disciplinano gli interventi di trasformazione dell'ambiente e del suolo e gli interventi edificatori previsti nella Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di **Finale Emilia** in provincia di Modena approvato con D.G.P. n. 432 del 30.10.2001, che d'ora in avanti sarà individuato per brevità con le parole "P.R.G.".

2') Nel territorio comunale gli interventi di cui al precedente comma sono pertanto regolati dalle Leggi Nazionali e Regionali vigenti in materia urbanistico - edilizia e per quanto non in contrasto, dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione con i relativi Allegati.

3') Detti interventi sono inoltre assoggettati, per le parti non in contrasto con la disciplina urbanistica della presente Variante Generale al P.R.G., alle disposizioni particolari del Regolamento Edilizio, del Regolamento Comunale d'Igiene, nonché dei piani attuativi, dei piani stralcio e/o di settore adottati in attuazione di specifiche Leggi Nazionali e/o Regionali approvati dagli Enti e organi competenti per legge.

L'Amministrazione Comunale provvederà all'adeguamento delle NTA del PRG attraverso variante specifica ai sensi dell'Art. 15 della Legge Rg. 47/78 modificata ed integrata.

4') Il P.R.G. e le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono soggetti alla Legge di salvaguardia a partire dalla data di adozione del provvedimento in Consiglio Comunale, diventano operanti con la loro approvazione da parte dell'Ente sovracomunale competente, hanno validità e restano in vigore a tempo indeterminato pur basandosi su previsioni insediative decennali come prescritto dalla Legge Rg. 47/78 modificata ed integrata.

5') Le presenti Norme Tecniche di Attuazione e le definizioni dei parametri urbanistici e dei parametri edilizi in esse contenute, prevalgono sulle corrispondenti del Regolamento Edilizio vigente. L'eventuale interpretazione autentica delle presenti norme, per quanto non esplicitamente dalle stesse disciplinato, alle singole specifiche e particolari problematiche, compete al Consiglio Comunale che la effettua seguendo la stessa procedura di formazione degli strumenti urbanistici.

6') Il riferimento al regime di proprietà nonché ai parametri edilizi e agli indici urbanistici "esistenti" fatto nelle presenti norme è sempre da riferire alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G. avvenuta con deliberazione del Consiglio Comunale in data 11.10.2000.

7') Patrimonio edilizio esistente

Le previsioni del P.R.G. riguardano le nuove previsioni insediative come pure il patrimonio edilizio ed urbano esistente. Pertanto dall'entrata in vigore dello strumento urbanistico generale, tutto ciò sia stato legittimato in forza ad una concessione edilizia (ovvero permesso di costruire) oppure ne sia chiaramente documentabile l'esistenza al patrimonio edilizio rurale o catastale, ricade nelle prescrizioni di piano come edificio esistente. Ogni edificio esistente costruito in assenza di autorizzazioni (e fatto salvo la dimostrazione della sua preesistenza nelle mappe catastali) è da ritenersi opera abusiva.

8') Destinazione d'uso legittimata

La destinazione d'uso di una unità immobiliare esistente viene desunta esclusivamente dal più recente provvedimento di licenza, concessione, autorizzazione edilizia, o altro titolo abilitativo rilasciato. Ove nessuno di tali atti sia stato rilasciato o nessuno di essi indichi univocamente la destinazione, potrà

essere assunta la classificazione catastale attribuita all'atto dell'accatastamento dell'unità immobiliare; in assenza di questa e limitatamente ad immobili legittimamente esistenti, la destinazione edilizia è assunta in corrispondenza della situazione fattuale.

ART. 2 - ELABORATI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G. E DELLA VARIANTE SPECIFICA 2004

1) Il P.R.G. del Comune di Finale Emilia (MO), approvato con D.G.P. richiamata al precedente Art. 1, è costituito dai seguenti elaborati così come modificati ed integrati sulla base della variante specifica adottata con delibera n. 59 del Consiglio comunale in data 09.06.2004 e approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 131 in data 01.12.2004.

A1 - ANALISI SULLO STATO DI FATTO - ELABORATI CARTOGRAFICI

TAVV. 0 - CENSIMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NEL TERRITORIO COMUNALE AL 30-09-1999 (Schede di rilevamento in copia unica depositata in Segreteria)

TAVV. 0.1A – 01B - Quadro di riferimento dei quartieri e delle unità di indagine in territorio agricolo	1: 10.000
TAV. 0.2 -Capoluogo – Centro Storico	
TAV. 0.3 -Capoluogo	
TAV. 0.4 -Massa Finalese	
TAV. 0.5 - Casoni di Sopra; Casoni di Sotto; Casumaro; Reno Finalese; Canaletto-Polo industriale; Tosina; Rosse; Le Quiete; Salde – Entra'	
TAV. 0.6 -Territorio Agricolo	
TAV. 0.7 -Territorio Agricolo	

TAV. 1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE 1:400.000

TAVV. 2A – 2B – 2C – 2D – 2E – 2F – 2G – 2H
RESTITUZIONE SINTETICA DELLE ANALISI SULLO STATO DI FATTO
E STATO DI EDIFICAZIONE DEL VIGENTE P.R.G. 1: 5.000

ALLEGATO 1 - Legenda delle tavole di restituzione sintetica delle analisi sullo stato di fatto
di fatto e stato di edificazione del vigente P.R.G. (Tavv. 2)

**TAVV. 3 - RESTITUZIONE DELLE ANALISI SULLO STATO DI FATTO DEL CENTRO
STORICO DEL CAPOLUOGO**

TAV. 3.1 - Documentazione fotografica	
TAV. 3.2 - Evoluzione storica dell'insediamento	1: 4.000
TAV. 3.3 - Destinazione e regime d'uso prevalente del patrimonio edilizio	1: 1.000
TAV. 3.4 - Epoca di costruzione e stato di conservazione del patrimonio edilizio	1: 1.000
TAV. 3.5 - Analisi dei valori morfologici	1: 1.000

TAVV. 4A – 4B - SISTEMA DELLA MOBILITA' E DEI SERVIZI RESIDENZIALI –
URBANI 1: 10.000

TAVV. 5A – 5B - DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI – RETI TECNOLOGICHE 1: 10.000

TAV. 6 – ELEMENTI DI CARATTERIZZAZIONE DEL PAESAGGIO E
DELL'AMBIENTE 1: 15.000

TAV. 7 - CARTA DEI VINCOLI IN ATTO SUL TERRITORIO 1: 15.000

A2 - ANALISI SULLO STATO DI FATTO - ELABORATI DESCRITTIVI

VOL. 1 - RELAZIONE STORICA E CATALOGAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO
DI VALORE STORICO - CULTURALE ESTERNO AL CENTRO STORICO
DEL CAPOLUOGO

VOL. 2 -ALLEGATI STATISTICI ALLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA

VOL. 3 -ANALISI AMBIENTALE

B1 - STATO DI PROGETTO - ELABORATI CARTOGRAFICI

TAV. 8A – SISTEMA DI MOBILITA' E CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE 1: 15.000

TAV. 8B – CARTA DEI RISPETTI E DEI VINCOLI ALL'EDIFICAZIONE 1 : 15.000

TAVV. 9A – 9B – 9C – 9D – 9E – 9F – 9G – 9H - VIABILITA' E ZONIZZAZIONE
1: 5.000

ALLEGATO 2 - Legenda delle tavole di zonizzazione

TAVV. 10.1 - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER LE ZONE OMOGENEE "A" E
"B1" : CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E VALORE ARCHITETTONICO
DEGLI IMMOBILI

TAV. 10.1A – Capoluogo 1: 1.000

TAV. 10.1B – Massa Finalese 1: 1.000

TAV. 10.1C – Casoni di Sotto; Casumaro; Reno Finalese 1: 1.000

TAVV. 10.2 - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER LE ZONE OMOGENEE "A" E
"B1" : ZONIZZAZIONE; CATEGORIE NORMATIVE D'INTERVENTO E
DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI NELLO STATO DI FATTO

TAV. 10.2A – Capoluogo 1: 1.000

TAV. 10.2B – Massa Finalese 1: 1.000

TAV. 10.2C – Casoni di Sotto; Casumaro; Reno Finalese
1: 1.000

TAV. 11 - SINTESI DELLE PREVISIONI DI PIANO 1: 15.000

TAV. 12 - CARTA DELLE UNITA' DI PAESAGGIO DI LIVELLO COM.LE 1: 15.000

TAVV. 13A – 13B – 13C – 13D – 13E – 13F – 13G – 13H VIABILITA' E PIANO DEI
SERVIZI 1: 5.000

ALLEGATO 3 - Legenda delle tavole del Piano dei Servizi

B2 - STATO DI PROGETTO - ELABORATI DESCRITTIVI

VOL. 4 - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

VOL. 5 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

VOL. 6A - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER LE ZONE OMOGENEE "A" E "B1"
NORME CON ALLEGATI GLI ELABORATI GRAFICI DELLE ZONE OMOGENEE
"SA2"

VOL. 6B - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO
EDILIZIO DI VALORE STORICO - CULTURALE ESTERNO ALLE ZONE
OMOGENEE "A" E "B1"
NORME CON ALLEGATE SCHEDE OPERATIVE PER LA CONSERVAZIONE

**C - INDAGINE GEOLOGICA CON RELATIVI ELABORATI CARTOGRAFICI E
DESCRITTIVI**

**ELABORATI INTRODOTTI E MODIFICATI IN SEGUITO ALL'ACCOGLIMENTO DELLE
RISERVE E DELLE OSSERVAZIONI**

STUDIO DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

VOL. 7A – RELAZIONE

VOL. 7B – ALLEGATI

VOL. 7C – contenente le seguenti tavole:

TAV. 14A – FLUSSI VEICOLARI	1: 15.000
TAV. 14B – INQUADRAMENTO ACUSTICO	1: 15.000
TAV. 14C1 e TAV. 14C2 – CATASTO ELETTROSMOG	1: 10.000

VOL. 7D – MATRICE

VOL. CATASTO ELETTROSMOG - NORME TECNICHE ATTUATIVE

TAVV. 15A – 15B – 15C – 15D – 15E – 15F – 15G – 15H LOCALIZZAZIONE DELLE OSSERVAZIONI	1: 5.000
--	----------

VOL. 8 - RELAZIONE TECNICA DI CONTRODEDUZIONE ALLE RISERVE
E ALLE OSSERVAZIONI

TAVV. 5A – 5B - DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI – RETI TECNOLOGICHE	1: 10.000
--	-----------

TAV. 8A – SISTEMA DI MOBILITA' E CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE	1: 15.000
---	-----------

TAV. 8B – CARTA DEI RISPETTI E DEI VINCOLI ALL'EDIFICAZIONE	1: 15.000
---	-----------

TAVV. 9A – 9B – 9C – 9D – 9E – 9F – 9G – 9H - VIABILITA' E ZONIZZAZIONE	1: 5.000
---	----------

ALLEGATO 2 - Legenda delle tavole di zonizzazione

TAVV. 10.1 - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER LE ZONE OMOGENEE "A" E "B1" :
CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E VALORE ARCHITETTONICO
DEGLI IMMOBILI

TAV. 10.1A – Capoluogo	1: 1.000
TAV. 10.1B – Massa Finalese	1: 1.000
TAV. 10.1C – Casoni di Sotto; Casumaro; Reno Finalese	1: 1.000

TAVV. 10.2 - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER LE ZONE OMOGENEE "A" E
"B1" :

ZONIZZAZIONE; CATEGORIE NORMATIVE D'INTERVENTO E
DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI NELLO STATO DI FATTO

TAV. 10.2A – Capoluogo	1: 1.000
TAV. 10.2B – Massa Finalese	1: 1.000

TAV. 10.2C – Casoni di Sotto; Casumaro; Reno Finalese	1: 1.000
TAV. 11 - SINTESI DELLE PREVISIONI DI PIANO	1: 15.000
TAV. 12 - CARTA DELLE UNITA' DI PAESAGGIO DI LIVELLO COMUNALE	1: 15.000
TAVV. 13B – 13E – 13F – 13G – 13H VIABILITA' E PIANO DEI SERVIZI	1: 5.000
ALLEGATO 3 - Legenda delle tavole del Piano dei Servizi	
VOL. 5 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
VOL. 5.1 - ALLEGATO ALLE N.T.A. SCHEDE DI SINTESI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE D'INTERVENTO PER LE AREE SOGGETTE A PIANO PARTICOLAREGGIATO	
VOL. 6A - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER LE ZONE OMOGENEE "A" E "B1" NORME CON ALLEGATI GLI ELABORATI GRAFICI DELLE ZONE OMOGENEE "SA2"	
VOL. 6B - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DI VALORE STORICO - CULTURALE ESTERNO ALLE ZONE OMOGENEE "A" E "B1" NORME CON ALLEGATE SCHEDE OPERATIVE PER LA CONSERVAZIONE	

ELABORATI MODIFICATI IN SEGUITO ALLA PRESENTE VARIANTE SPECIFICA IN SEDE DI APPROVAZIONE (DELIBERA C.C. N. 131 del 01-12-2004, esecutiva):

-RELAZIONE ILLUSTRATIVA (VOL. 8)	
-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE (VOL. 5)	
-ALLEGATO ALLE N.T.A. SCHEDE DI SINTESI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE -- D'INTERVENTO PER LE AREE SOGGETTE A PIANO PARTICOLAREGGIATO (VOL. 5.1)	
-DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER LE ZONE OMOGENEE "A" E "B1" – NORME CON ALLEGATI GLI ELABORATI GRAFICI DELLE ZONE OMOGENEE "SA2" (VOL. 6A)	
-DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DI VALORE STORICO-CULTURALE ESTERNO ALLE ZONE OMOGENEE "A" E "B1" – NORME CON ALLEGATE SCHEDE OPERATIVE PER LA CONSERVAZIONE (VOL. 6B)	
TAV. 8A Sistema di mobilità e classificazione delle strade	1:15.000
-TAVV 9A - 9B –9D – 9E – 9F – 9G – 9H	1: 5.000
-TAV. 10.1A – Capoluogo	1: 1.000
-TAV. 10.1C – Casoni di sotto, Casumaro, Reno Finalese	1: 1.000
-TAV. 10.2A - Capoluogo	1:1.000
-TAV. 10.2C – Casoni di sotto, Casumaro, RenoFinalese	1:1.000
-TAV. 11 SINTESI DELLE PREVISIONI DI PIANO	1:15.000
-INDAGINE GEOLOGICA	

ELABORATI MODIFICATI IN SEGUITO ALLA PRESENTE VARIANTE SPECIFICA IN SEDE DI APPROVAZIONE (DELIBERA C.C. N. 18 del 28-02-2008, esecutiva):

-RELAZIONE ILLUSTRATIVA (VOL. 8)

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE (VOL. 5)

-ALLEGATO ALLE N.T.A. SCHEDE DI SINTESI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE --
D'INTERVENTO PER LE AREE SOGGETTE A PIANO PARTICOLAREGGIATO (VOL. 5.1)

-DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DI
VALORE STORICO-CULTURALE ESTERNO ALLE ZONE OMOGENEE "A" E "B1" – NORME
CON ALLEGATE SCHEDE OPERATIVE PER LA CONSERVAZIONE (VOL. 6B)

TAV. 8A Sistema di mobilità e classificazione delle strade	1:15.000
-TAVV 9A - 9B – 9C - 9D – 9E – 9G – 9H	1:5.000
-TAV. 10.1A – Capoluogo	1:1.000
-TAV. 10.2A - Capoluogo	1:1.000
-TAV. 11 SINTESI DELLE PREVISIONI DI PIANO	1:15.000

**ELABORATI MODIFICATI IN SEGUITO ALLA PRESENTE VARIANTE SPECIFICA IN
SEDE DI APPROVAZIONE (DELIBERA C.C. N. 30 del 30-03-2009, esecutiva):**

-RELAZIONE TECNICA DI CONTRODEDUZIONE ALLE RISERVE (VOL. 8)

-NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE (VOL. 5)

-ALLEGATO ALLE N.T.A. SCHEDE DI SINTESI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE --
D'INTERVENTO PER LE AREE SOGGETTE A PIANO PARTICOLAREGGIATO (VOL. 5.1)

-TAVV. 9A - 9B - 9D – 9E – 9G – 9H	1:5.000
- ALLEGATO 2 - Legenda delle tavole di zonizzazione	
-TAV. 10.2A - Capoluogo	1:1.000
-TAV. 11 SINTESI DELLE PREVISIONI DI PIANO	1:15.000

2') In caso di contrasto tra gli elaborati grafici e normativi del P.R.G. prevalgono le prescrizioni contenute nelle presenti Norme, mentre nel caso di contrasto tra le previsioni cartografiche prevalgono quelle riportate negli elaborati cartografici di zonizzazione a scala maggiore.

3') In caso di erronea rappresentazione degli edifici nelle tavole di zonizzazione farà testo il rilievo documentato dello stato di fatto esistente alla data di adozione della variante generale del P.R.G..

4') Qualora dal confronto tra il perimetro delle zone omogenee risultante dalla cartografia di piano ed i confini di proprietà come risultanti dalle mappe catastali emergano differenze non eccedenti il 10 % delle singole misure lineari, le destinazioni di piano potranno essere uniformate allo stato catastale, sempre che le differenze suddette non siano dovute a frazionamenti posteriori alla data di adozione delle presenti norme. ¹

**ART. 3 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DEL TERRITORIO,
RELATIVI ONERI E OBBLIGHI**

1') In conformità a quanto disposto dalla legge 28/1/1977 n. 10 e sue successive modificazioni e integrazioni, giusto anche il contenuto della legge regionale 31/2002, ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri relativi in quanto e

¹ Comma inserito con variante specifica al PRG approvata con D.C.C. n. 18 del 28/02/2008.

se dovuti ai sensi di legge ed è subordinata alla richiesta del permesso di costruire o a Denuncia di Inizio Attività nei modi prescritti dalla vigente legislazione, dalle presenti Norme e dai Regolamenti Edilizio e d'Igiene vigenti.

2') Le previsioni del P.R.G. e/o quelle del relativo Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) non conferiscono possibilità di trasformazione del suolo e/o d'intervento ai fini edificatori se mancano o sono carenti le opere di urbanizzazione primaria.

3') I soggetti richiedenti il permesso di costruire o la denuncia inizio attività dovranno pertanto impegnarsi a realizzare a propria cura e spese, e secondo le prescrizioni comunali, le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria richieste dalla disciplina urbanistico - attuativa di ciascuna zona omogenea e quelle specifiche prescritte in sede di rilascio delle concessioni edilizie o delle autorizzazioni ad intervenire.

4') Qualsiasi intervento di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione, di realizzazione degli interventi urbanizzativi nelle diverse zone omogenee del PRG, è subordinato alla redazione di uno specifico studio di fattibilità geologica in conformità ai disposti della Circolare Regionale n° 1288 dell' 11.2.1983 nonché, in sede di progettazione esecutiva, da adeguate indagini geognostiche che approfondiscano puntualmente la conoscenza dei caratteri litomeccanici presenti nel primo sottosuolo come previsto dalle normative vigenti di cui all'art. 49 lettera "O" della L.R. 47/78; dal D.M. 11.03.1998; dalla Circolare LL.PP. 03.06.1981 n° 21597 e dalla Circolare Regionale n° 1283 del 23.06.1982 anche per valutare, in base alla tipologia degli edifici da realizzare, il carico unitario massimo ammissibile, nonché porre particolare attenzione ai cedimenti assoluti, differenziali e relative distorsioni. In particolare gli interventi dovranno uniformarsi alle prescrizioni specifiche dettate nella relazione di fattibilità geologica che correda il presente PRG, che si intendono in questa sede integralmente richiamate.

Inoltre in base alla classificazione di zona sismica di cui alla ordinanza D.P.C.M. n. 3274/2003 e ss.mm.ii. che pone il Comune di Finale Emilia in classe III, ai sensi della L.R. 31/2002 e ss.mm.ii., in fase di progettazione esecutiva per le opere da realizzare è necessario un approfondimento delle indagini geotecniche/geologiche e l'applicazione delle normative tecniche vigenti in materia di costruzioni in aree sismiche.

Visto l'art. 3, comma 4-bis della legge 26 febbraio 2007, n. 17 (pubblicata nella G.U. n. 47 del 26/02/2007 – Supplemento Ordinario n. 48) che recita testualmente:

“ Il termine di cui al comma 2-bis dell'articolo 5 del decreto-legge 28 maggio 2004, n. 136, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 luglio 2004, n. 186, e' prorogato al 31 dicembre 2007. Alle Amministrazioni aggiudicatrici che, ai sensi del predetto comma, abbiano affidato lavori o avviato progetti definitivi o esecutivi, avvalendosi della facoltà di applicare la normativa previgente sulla medesima materia, di cui alle leggi 5 novembre 1971, n. 1086, e 2 febbraio 1974, n. 64, e relative norme di attuazione, le precedenti norme tecniche continuano ad applicarsi fino alla data dell'intervenuto collaudo” per i progetti strutturali relativi alle nuove costruzioni e alle ristrutturazioni (comprese le manutenzioni straordinarie che incidono sulle strutture) il progettista potrà applicare la normativa previgente in materia, ed in particolare il D.M. n. 16-1-1996 - Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche -(Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 05 febbraio 1996, n. 29).

Visto il Decreto-Legge 31 Dicembre 2007, n. 248, recante: “PROROGA DI TERMINI PREVISTI DA DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E DISPOSIZIONI URBENTI IN MATERIA FINANZIARIA” ed in particolare l'art. 20 e la relativa legge di conversione n. 31 del 28/02/2008, ed in particolare il comma 1. Il termine di cui al comma 2-bis dell'articolo 5 del decreto-legge 28 maggio 2004, n. 136, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 luglio 2004, n. 186 e successive modificazioni, già prorogato al 31 dicembre 2007 ai sensi dell'art. 3, comma 4- bis del decreto-legge 28 dicembre 2006, n. 300, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 2007, n. 17, è differito al 30 giugno 2009

A seguito dell'entrata in vigore della revisione generale delle Norme tecniche per le Costruzioni approvate con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 14 settembre 2005, durante il periodo di cui all'articolo 5 comma 2-bis del citato decreto legge n. 136 del 2004, come, da ultimo, modificato dal comma 1 del presente articolo, in alternativa all'applicazione della suddetta revisione

generale è possibile l'applicazione del citato decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 14 settembre 2005 oppure dei decreti del Ministro dei lavori pubblici 20 novembre 1987, 3 dicembre 1987, 11 marzo 1988, 4 maggio 1990, 9 gennaio 1996 e 16 gennaio 1996.

Alla luce di quanto sopraesposto, anche ai sensi dell'art. 37 della L.R. n. 31/2002 e ss.mm.ii., in fase di progettazione esecutiva per le opere da realizzare successivamente alla data del 31 dicembre 2007, le indagini geologiche e geotecniche dovranno tenere conto di tali normative tecniche nazionali, e il Comune provvederà a porre in essere tutte le prescrizioni di legge per il rispetto dell'applicazione delle norme vigenti in materia di costruzioni in aree sismiche (comprese le verifiche).

5') – Miglioramento e Adeguamento Antisismico

1. Sono di miglioramento ed adeguamento antisismico, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente effettuati in ottemperanza al D.M. LL.PP. 16 gennaio 1996 «Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche», ed in conformità alle istruzioni di cui alla Circolare del Ministero LL.PP. n. 65/AA.GG.
 2. Detti interventi sono di due tipi:
 - a. interventi di miglioramento antisismico;
 - b. interventi di adeguamento antisismico.
 3. Gli interventi di miglioramento antisismico comportano l'esecuzione di una o più opere riguardanti i singoli elementi strutturali dell'edificio, con lo scopo di conseguire un maggior grado di sicurezza antisismica, senza peraltro modificarne in maniera sostanziale il comportamento strutturale globale. Per tali interventi é richiesta la sola valutazione, anche in forma semplificata, dell'incremento di sicurezza strutturale conseguito. In base alla classificazione di zona sismica, tali interventi sono obbligatori per chiunque intenda effettuare interventi locali volti a rinnovare o sostituire elementi strutturali dell'edificio.
 4. Gli interventi di adeguamento antisismico comportano l'esecuzione di un complesso di opere sufficienti per rendere l'edificio atto a resistere all'azione sismica, così come definita nel D.M. 16 gennaio 1997. Per tali interventi é richiesta la verifica sismica completa secondo modelli di calcolo rappresentativi del comportamento statico globale dell'edificio. In base alla classificazione di zona sismica, tali interventi sono obbligatori per chiunque intenda:
 - a. sopraelevare o ampliare l'edificio;
 - b. apportare incrementi dei carichi superiori al 20%;
 - c. trasformare la struttura dell'edificio;
 - d. effettuare innovazioni o sostituzioni che modifichino il comportamento globale dell'edificio.
- 4bis) Per le NORME TECNICHE PER LE COSTRUZIONI valgono il Decreto Ministeriale del 14/01/2008 (pubblicato sulla G.U. n. 29 del 04/02/2008) ed il Decreto Ministeriale del 06/05/2008 (pubblicato sulla G.U. n. 153 del 02/07/2008) e ss.mm.ii.²
5. Per quanto attiene gli interventi di miglioramento o adeguamento antisismico in edifici o manufatti di carattere monumentale o aventi, comunque, interesse archeologico, storico o artistico restano ferme le disposizioni del D.lgs. n. 42/2004.”

ART. 3.1 - ADEGUAMENTO AL P.R.G. DI OPERE ED EDIFICI ESISTENTI

1') Le opere e gli edifici esistenti che contrastino con le previsioni zonali e con le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., potranno subire trasformazioni solo per essere adeguati alle sue disposizioni.

2') Procedure coattive possono essere messe in atto dall'Amministrazione Comunale nei casi, nei modi e nei limiti di legge ove se ne ravvisi la necessità sotto il profilo urbanistico e/o giuridico - amministrativo.

² punto 4bis) inserito con variante specifica al PRG approvata D. C.C. n. 30 del 30/03/2009

ART. 3.2 - CONCESSIONI, AUTORIZZAZIONI E NULLA OSTA RILASCIATI MA CONTRASTANTI CON LE PREVISIONI DI P.R.G.

1') Ai sensi dell'Art. 31 - 11' comma della Legge 17/8/1942 N. 1150 e sue successive modificazioni e integrazioni, nonché ai sensi dell'Art. 63 della Legge Regionale 47/78 modificata ed integrata, l'entrata in vigore del P.R.G. comporta la decadenza delle concessioni, delle autorizzazioni, dei nulla osta, che risultano in contrasto con le previsioni zonali e/o normative del medesimo, fatti salvi i casi in cui alla data di adozione del piano stesso sia stato dato inizio ai lavori di edificazione e/o urbanizzazione in conformità ai progetti licenziati.

2') Gli strumenti di attuazione approvati dalla Regione prima della data di entrata in vigore della Legge Regionale 47/78 modificata ed integrata conservano efficacia nei limiti di cui all'Art. 18 della Legge 28/1/1977 N. 10.

3') Detti strumenti di attuazione, anche se convenzionati, perdono pertanto efficacia per le parti non ancora attuate, qualora risultino in contrasto con le previsioni urbanistiche del P.R.G..

4') Sono comunque fatti salvi :

- le richieste di titoli abilitativi³ che alla data di adozione della Var.. Specifica al P.R.G. hanno ottenuto parere favorevole della Commissione Edilizia, le quali potranno pertanto essere rilasciate a condizione che siano rispettati i parametri, gli indici insediativi e le eventuali prescrizioni di intervento contenuti nel medesimo parere della C.E. e per quanto non in contrasto con la Variante Specifica stessa;
- gli strumenti urbanistici preventivi già depositati alla data di adozione della presente Variante Specifica al P.R.G. e per quanto non in contrasto con la Variante Specifica stessa;
- gli strumenti urbanistici preventivi già approvati alla data di adozione della presente Variante Specifica al P.R.G.

ART. 3.3 - DEROGHE ALLE PRESENTI NORME

1') Ai sensi dell'Art. 16 della L. 6/8/1967 N. 765 e sue successive modificazioni e integrazioni, deroghe alle presenti Norme possono essere concesse nei modi di legge limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico.

2') Ai fini della corretta applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo e in conformità all'Art. 54 della L. Rg. 47/78 modificata ed integrata, si intende edificio o impianto pubblico ogni edificio o impianto di interesse collettivo qualificato dalla sua rispondenza ai fini perseguiti dall'amministrazione pubblica, restando ferme le disposizioni e la competenza di cui alla Legge 1/6/1939 N. 1089 e sue successive modificazioni.

ART. 4 - MODI E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

1') Il presente P.R.G., in quanto relativo ad un Comune compreso nell'elenco di cui alla D.C. Reg. n° 1466/3162 del 14/10/1982, si attua sulla base del programma pluriennale di attuazione previsto dalla Legge Regionale 2/1/1978 N. 2 e sue successive modificazioni attraverso :

a - intervento urbanistico preventivo;

b - intervento urbanistico e/o edilizio diretto;

e - denuncia inizio attività (D.I.A.) in conformità alla legge vigente in materia.

³ Modifica introdotta con variante specifica al P.R.G approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

ART. 4.1 - INTERVENTO URBANISTICO E/O EDILIZIO DIRETTO

1') Intervento urbanistico e/o edilizio diretto viene definito qualsiasi intervento di trasformazione (urbanistica e/o edilizia) del territorio che, per essere attuato, necessita del rilascio di uno dei seguenti strumenti di attuazione:

- a) - permesso di costruire oneroso;
- b) - permesso di costruire convenzionato;
- c) - permesso di costruire gratuito;
- e) - denuncia inizio attività (D.I.A.). onerosa o gratuita

ART. 4.2 - INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI

1') Gli interventi urbanistici preventivi sono :

- i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
- i Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P);
- i Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata (P.P.);
- i Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata (P.R.);
- i Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.);
- i Programmi di recupero urbano (P.R.U.);
- i Programmi di riqualificazione urbana (P.R.U.).
- i Programmi di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio (P.R.U.S.S.T.).

ART. 4.3 - RICHIESTA DI INTERVENTO URBANISTICO

1') Per gli interventi urbanistici preventivi di iniziativa privata, il proponente presenta la richiesta di intervento ai sensi della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata.

2') Tale richiesta deve contenere le generalità e la titolarità del Richiedente e l'elenco degli allegati che costituiscono il piano urbanistico di dettaglio. Salvo diversa indicazione nelle norme di zona omogenea del P.R.G., gli allegati minimi richiesti sono quelli di cui all'Art. 49 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata.

3') Gli interventi sono sottoposti al parere della CQAP e sono approvati dall'organo comunale competente con le procedure di cui alla L.R. n° 47/1978 modificata e integrata. La loro esecuzione è comunque subordinata alla stipula della relativa convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore, ed alla relativa trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

ART. 4.4 - PERIMETRI DEI COMPARTI URBANISTICI DI ATTUAZIONE

1') I perimetri dei comparti urbanistici di attuazione CA, entro i quali si applica un piano urbanistico di dettaglio, sono graficamente individuati dal P.R.G..

2') Il Piano Particolareggiato potrà costituire variante allo strumento urbanistico generale nei casi e limiti stabiliti dall'art. 3 della Legge Rg. 46/78 e s.m., secondo le procedure dell'art. 15 della Legge 47/78 e successive modificazioni.

ART. 4.5 - UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO URBANISTICO

1') I comparti urbanistici di attuazione CA individuati dal P.R.G. debbono essere considerati unità minime di intervento. Per la loro attuazione, è sempre prescritta la elaborazione e l'approvazione di un progetto completo ed unitario.

2') I CA possono essere attuati per parti, attraverso stralci funzionali, secondo un programma di attuazione approvato contestualmente al progetto del comparto ed inserito quale parte integrante della convenzione fra Comune e soggetto attuatore.

ART. 4.6 - AREE DESTINATE AGLI STANDARDS URBANISTICI

1') Le aree destinate agli standards urbanistici devono essere ricavate e attrezzate all'interno del comparto urbanistico di attuazione CA.

ART. 4.7 - INIZIATIVA DEI PROPRIETARI

1') I Piani Particolareggiati di iniziativa privata ed i Piani di Recupero di iniziativa privata, sono promossi solidalmente e pro-quota da tutti i proprietari degli immobili compresi nel relativo CA, i quali ne propongono il progetto all'approvazione comunale.

2') In caso di disaccordo fra i proprietari, è data facoltà di iniziativa, per la promozione, ai proprietari di aree e di edifici che rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili compresi nel CA. In tal caso i promotori dovranno comunque, nella proposta di Piano, fare salvi i diritti reali degli altri proprietari in base all'applicazione delle norme urbanistiche ed edilizie.

3') I proponenti attueranno il Piano per le quote di loro competenza; sulle restanti parti, in caso di perdurante inerzia dei proprietari, si procederà con interventi sostitutivi.

4') Modifiche dell'ambito e dei contenuti dello strumento preventivo, per eventuali difficoltà intervenute nella formazione dello strumento stesso, dovranno essere definite ai sensi di legge.

5') Nel caso di interventi di edilizia sociale e/o convenzionata è consentito all'Amministrazione Comunale la vendita diretta dei lotti ai richiedenti, per la realizzazione dei fini sociali urgenti.⁴

ART. 4.8 - INERZIA DEI PROPRIETARI

1') In caso di inerzia dei proprietari, protrattosi per oltre 5 anni dall'approvazione di classificazione dell'area nello strumento urbanistico comunale, nella formazione e/o attuazione di un Piano Particolareggiato o Piano di Recupero, le procedure di intervento sostitutivo, previste dalla legge, risultano come di seguito specificato.

2') Nel caso di inerzia nella formazione di un Piano Particolareggiato o di Recupero di iniziativa privata facente parte delle previsioni dell'eventuale P.P.A., il Comune può procedere alla adozione del Piano Particolareggiato o di Recupero di iniziativa pubblica, per il medesimo comparto, secondo quanto previsto dall'Art. 25 della L.R. n° 47/78 modificata ed integrata e dall'Art. 28 della L. n° 457/1978.

3') Nel caso di inerzia nell'attuazione di un Piano Particolareggiato o di Recupero di iniziativa privata facente parte delle previsioni dell'eventuale P.P.A., il Comune può procedere, nei confronti dei proprietari inadempienti, all'attuazione pubblica delle previsioni del Piano, secondo quanto previsto dall'Art. 23 della L. n° 1150/1942, dall'Art. 13 della L. n° 10/1977 e dall'Art. 28 della L. n° 457/1978.

⁴ comma inserito con variante PRG approvata con D.C.C. n. 30 del 30/03/2009.

ART. 4.9 - DISEGNO URBANO COORDINATO (DUC)

1') Il Piano Regolatore Generale può individuare ambiti territoriali per i quali la stessa formazione ed approvazione dei Piani attuativi di dettaglio è subordinata alla preventiva approvazione di un elaborato di inquadramento generale che è il Disegno Urbano Coordinato, avente lo scopo di coordinare le previsioni di diversi Piani attuativi, sotto il profilo dell'impianto, della morfologia, dell'organizzazione e dell'attuazione.

2') All'interno del perimetro di un ambito territoriale preordinato all'approvazione del DUC, possono essere compresi i CA di più Piani attuativi di dettaglio pubblici e/o privati, nonché altre aree destinate ad infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico.

3') Il DUC può essere formato ad iniziativa del Comune, ovvero dei proprietari che intendano attuare un Piano Particolareggiato o di Recupero compreso entro l'ambito del DUC stesso; è poi approvato con la stessa procedura prevista per l'approvazione dei Piani Particolareggiati.

4') I contenuti del DUC sono tutti quelli necessari a stabilire gli elementi di coordinamento urbanistico, infrastrutturale, edilizio ed architettonico per le fasi di progettazione successive, nel rispetto delle previsioni del P.R.G., mediante elaborati di tipo planivolumetrico redatti in scala 1:2.000 o 1:1.000, ed altre indicazioni tipologiche, morfologiche e di indirizzo.

5') Il DUC approvato ha valore di coordinamento e di indirizzo nei confronti delle progettazioni dei singoli CA dei Piani Particolareggiati o di Recupero, dei quali costituisce un allegato; qualora questi prevedano una modifica del DUC, la loro approvazione costituisce approvazione della correlativa variante al DUC stesso.

6') In particolare, il DUC può costituire lo strumento di coordinamento urbanistico da porre alla base dei Programmi Integrati di Intervento di cui all'Art. 16 della L. n° 179/1992 ed all'Art. 20 della L.R. n° 6/1995, dei Programmi di Recupero Urbano di cui all'Art. 11 della L. n° 493/1993, dei Programmi di Riqualificazione Urbana di cui al D.M. 21/12/1994, dei Programmi di Riqualificazione Urbana e di Sviluppo Sostenibile del Territorio di cui al D.M. 8/10/1998, nonché degli Studi di fattibilità di cui alla Delib. Reg. E.R. n° 1036/1986.

ART. 4.10 - PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE (P.S.A.) (cassato in sede di approvazione della Variante Specifica con Delibera C.C. n. 131/2004)

ART. 5 - PARAMETRI URBANISTICI (DEFINIZIONE - APPLICAZIONE)

ART. 5.1 - CENTRO ABITATO

1') Ai fini dell'applicazione del D.P.R. n° 147/1993, in esecuzione del Nuovo Codice della Strada, il perimetro di centro abitato è quello che risulta delimitato sulle Tavv. n°. 8 del P.R.G. a titolo "Sistema di mobilità e classificazione delle strade" salvo eventuali modificazioni determinate con atto deliberativo ai sensi di legge .⁵

ART. 5.2 - TERRITORIO URBANIZZATO

1') Ai fini dell'applicazione della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata, il perimetro di territorio urbanizzato è quello che risulta delimitato sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. e coincide con il "centro edificato" di cui all'Art. 18 della L. n° 865/1971.

ART. 5.3 - COMPARTO URBANISTICO DI ATTUAZIONE (CA)

⁵ Modifica introdotta con variante specifica al P.R.G. approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

1') Il comparto urbanistico di attuazione CA è la porzione di territorio destinata all'attuazione di un intervento urbanistico preventivo, pubblico o privato. Esso può comprendere, al suo interno, aree di diverse proprietà e con diverse destinazioni d'uso, edificate e non.

2') Il comparto CA, in generale, comprende, al suo interno:

- la superficie per opere di urbanizzazione primaria,
- la superficie per opere di urbanizzazione secondaria,
- la superficie fondiaria.

3') Inoltre, ove del caso, il comparto CA può comprendere, al suo interno:

- la superficie per opere di urbanizzazione generale,
- la superficie sottoposta a particolari vincoli di rispetto.

4') Ai fini della sua attuazione, il comparto CA è sempre delimitato da un perimetro continuo che individua "l'unità minima di intervento urbanistico" di cui al precedente Art. 4.5.

ART. 5.4 - SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

1') La superficie territoriale ST è la superficie complessiva lorda di un comparto urbanistico di attuazione CA e ad essa si applica di norma l'indice di utilizzazione territoriale o l'indice di densità territoriale salvo quanto specificato per le zone residenziali di nuova previsione nelle norme di zona omogenea.

ART. 5.5 - SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1)

1') La superficie per opere di urbanizzazione primaria U1 è la somma di tutte le superfici complessivamente destinate alle diverse opere di urbanizzazione primaria, e cioè alle opere necessarie per assicurare ad un'area edificabile l'idoneità insediativa in senso tecnico.

2') Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- strade di distribuzione e di servizio, e relativi svincoli;
- piazze e parcheggi pubblici (P1);
- percorsi e spazi pedonali attrezzati;
- piste ciclabili;
- verde di arredo e di protezione delle strade e degli altri spazi pubblici;
- fognature per lo smaltimento delle acque bianche e nere (possibilmente in reti separate);
- impianti di depurazione e smaltimento;
- barriere di protezione dal rumore;
- reti tecnologiche di distribuzione di acqua, gas, energia elettrica, pubblica illuminazione, telefono, linee telematiche, teleriscaldamento, e simili;
- sottostazioni e centraline delle reti tecnologiche;
- spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti solidi (isole ecologiche di base);
- spazi attrezzati per la fermata dei mezzi di trasporto pubblico;
- altri allacciamenti ai pubblici servizi, di diretta pertinenza dell'insediamento.

3') Alla superficie U1 si applica lo standard delle opere di urbanizzazione primaria. Detta superficie resta vincolata ad uso pubblico, e come tale viene ceduta gratuitamente al Comune; fatte salve le possibilità di monetizzazione sostitutiva ai sensi dell'Art. 46 della L.R. n°47/1978 modificata e integrata.

4') Le opere di urbanizzazione primaria sono di norma attuate dai concessionari ed il rilascio delle concessioni edilizie è sempre subordinato alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione di una loro realizzazione da parte dei proprietari, prima dell'ultimazione dei lavori.

5') Ogni nuovo insediamento previsto dal P.R.G. si considera dotato di opere di urbanizzazione primaria quando è verificata l'esistenza di :

- accesso mediante strade asfaltate della sezione carrabile minima di m. 6,00 connesse con continuità alla rete di strade e servizi esistenti ed aventi almeno su di un lato la previsione di un marciapiede della larghezza di ml. 1,50;
- fognature;
- acquedotto;
- gas (dove esiste la rete urbana);
- rete elettrica, forza motrice;
- telefono;
- rete di illuminazione stradale connessa con continuità a quella urbana;
- reti per futura posa di cavi tecnologici (solo posa n. 2 polifore)
- spazi di sosta o parcheggio pubblico e spazi di verde nelle quantità fissate dalle singole norme di zona.
- pista ciclabile, se richiesta dell'Amministrazione comunale

6') Nel territorio agricolo il rilascio di permessi di costruire per attività di tipo non agricolo, è comunque subordinato, ai sensi della legge n. 10/1977, all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria. Ai fini del rilascio del permesso, l'insediamento si considera dotato di opere di urbanizzazione primaria quando sussistano almeno le seguenti condizioni:

- a) collegamento alla viabilità ordinaria con strada carrabile e dotata di sistema di scolo delle acque meteoriche;
- b) collegamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- c) collegamento alla rete di fognatura pubblica, ovvero, in mancanza, di adeguato sistema di raccolta delle acque di rifiuto provenienti da scarichi civili, in conformità alla vigente normativa nazionale e regionale. Al di sopra dei 10 abitanti equivalenti andranno previste le soluzioni depurative contenute nelle "Linee Guida ARPA Emilia Romagna";
- d) adeguato sistema di raccolta, depurazione e smaltimento delle acque di rifiuto provenienti da scarichi di processo di insediamenti produttivi, in conformità alla normativa specifica per gli scarichi (D. Lgs. 152/99);
- e) collegamento alla rete di distribuzione idrica. L'uso di pozzi per usi domestici potrà essere consentito solo per destinazioni domestiche diverse da quella di rifornimento idropotabile.

7') Nei piazzali delle attività produttive destinati al deposito di materiali dilavabili andranno realizzati manufatti sifonati, con trabocco posizionato ad una quota tale che le prime acque di pioggia siano trattenute in essi per almeno 15-20 minuti. La capacità del comparto di decantazione dovrà essere commisurata alla massima piovosità da riferire ad un tempo di ritorno di 10 anni ed alle superfici impermeabili interessate.

8') Ai sensi dell'Art. 11 della Legge n.10/1977, con le modalità e le garanzie stabilite dall'organo comunale competente, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, quelle per lo smaltimento dei rifiuti e la sistemazione dei terreni a scomputo parziale o totale delle quote dei relativi oneri dovuti.

9') Le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, prodotti da insediamenti industriali od artigianali e quelli di cui al punto d) dell'art. 24 della Legge Reg. 47/78 modificata ed integrata, non possono essere in alcun caso considerate opere di urbanizzazione generale.

10') E' vietato lo smaltimento nel terreno di acque reflue domestiche mediante sistemi a dispersione basati sul metodo della subirrigazione semplice o drenata, salvo documentata comprova, sottoscritta da tecnico abilitato, che il sito d'intervento abbia i requisiti da permetterne la realizzazione senza pregiudizio per l'ambiente.

ART. 5.6 - SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (U2)

1') La superficie per opere di urbanizzazione secondaria U2 è la somma di tutte le superfici destinate alle diverse opere di urbanizzazione secondaria, e cioè alle opere necessarie per assicurare ad un'area edificabile l'idoneità insediativa in senso sociale.

2') Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo elementari e medie;
- mercati pubblici (permanenti o periodici) di quartiere;
- uffici di delegazioni comunali ed altri uffici pubblici di quartiere;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- centri civici e sociali;
- attrezzature culturali, ricreative e sanitarie di quartiere;
- spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport;
- parcheggi pubblici (P2).

3') Alla superficie U2 si applica lo standard delle opere di urbanizzazione secondaria. Detta superficie resta vincolata, tramite sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo da trascriversi presso l'ufficio dei registro al fine di dare data certa all'atto, ad uso pubblico, e come tale viene ceduta gratuitamente al Comune, quando questi ne farà richiesta, nella misura corrispondente allo standard prescritto; fatte salve le possibilità di monetizzazione sostitutiva ai sensi dell'Art. 46 della L.R. n° 47/1978 modificata e integrata che saranno stabilite e fissate con apposita successiva deliberazione consigliare.

4') Le opere di urbanizzazione secondaria devono essere realizzate sulle aree individuate nel P.R.G. e nel Piano dei Servizi, ovvero in quelle definite negli strumenti urbanistici attuativi in applicazione delle specifiche norme di zona, in attuazione di quanto previsto dall'art. 46 della Legge Reg. 47/78 modificata ed integrata.

5') Di norma non sono computabili come opere di urbanizzazione secondaria le aiuole stradali.

6') Le aree cedute al Comune in attuazione dei comparti soggetti a strumento urbanistico attuativo sono disciplinate dagli articoli delle presenti norme relativi alle "Zone di uso pubblico e di interesse generale" (Artt.15).

ART. 5.7 - STANDARDS URBANISTICI

1') Gli standards urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di spazi pubblici necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2). Essi sono stabiliti, per i diversi tipi di insediamento, dalle norme di zona omogenea.

ART. 5.8 - SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE GENERALE (UG)

1') La superficie per opere di urbanizzazione generale UG è la somma di tutte le superfici destinate ad infrastrutture ed attrezzature tecniche, funzionali e sociali, che non sono al diretto servizio di uno specifico insediamento, ma sono preordinate invece ad un'utilizzazione pubblica di carattere generale.

ART. 5.9 - POTENZIALITÀ EDIFICATORIA (PE)

1') Si definisce potenzialità edificatoria PE di un'area la quantità edilizia massima - edificabile, trasformabile o conservabile - consentita dalla completa applicazione dei parametri urbanistico-edilizi stabiliti per quell'area dal P.R.G..

2') La completa applicazione dei parametri urbanistico-edilizi degli strumenti vigenti su di un'area, ne esclude ogni ulteriore applicazione indipendentemente da frazionamenti e passaggi di proprietà successivi.

3') Ai fini del calcolo della PE di un'area, non vengono presi in considerazione i frazionamenti che siano stati effettuati in contrasto con le norme degli strumenti urbanistici vigenti al momento del frazionamento stesso.

ART. 5.10 - CARICO URBANISTICO (CU)

1') Si definisce carico urbanistico CU di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale; tale CU si valuta applicando i relativi standards delle opere di urbanizzazione alle dimensioni ed alle attività funzionali dell'insediamento stesso.

2') E' pertanto aumento del CU, l'aumento dei parametri dimensionali e/o del numero di unità immobiliari; il cambio della destinazione d'uso rispetto alla classificazione degli usi urbanistici o a quella delle categorie e/o classi catastali quando ciò comporta l'aumento delle esigenze di cui al precedente comma 1, oltre il limite del 30% della superficie utile dell'unità stessa e comunque oltre i 30 mq.. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa purchè contenuta entro il limite del 20% della superficie totale degli immobili e in ogni caso entro il limite massimo di metri quadri 100. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie e amovibili nei casi stabiliti dagli strumenti urbanistici. Tali strutture precarie e amovibili sono ammesse solo nelle zone agricole E1 – agricola normale e zone agricole E2 – agricola periurbana di salvaguardia ecologico-ambientale.

ART. 5.11 - CATEGORIA E CLASSE CATASTALE

1') Categoria catastale e classe catastale sono attribuzioni delle singole unità immobiliari (particelle catastali) operate dal Catasto (edilizio e rurale) a fini di perequazione fiscale, secondo quanto previsto dal D.M. 6/11/1984, e precisamente:

- la categoria, è l'attributo che ne indica le caratteristiche fisiche intrinseche;
- la classe, è l'attributo che ne indica il livello di redditività economica.

ART. 5.12 - CAPACITÀ INSEDIATIVA (CI)

1') Si definisce capacità insediativa CI di un intervento urbanistico o edilizio, il numero di abitanti teorici insediabili secondo il rapporto medio convenzionale di un abitante ogni 33 mq. di superficie utile (SU).

ART. 5.13 - SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

1') La superficie fondiaria SF è la superficie di un lotto direttamente destinato o destinabile all'uso edificatorio, oppure di un lotto su cui già insistono edifici, al netto di eventuali superfici per opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale. Ad essa si applica l'indice di utilizzazione fondiaria o l'indice di densità fondiaria.

ART. 5.14 - SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA (S.A.U.)

1') La superficie agricola utilizzata S.A.U. di un'azienda agricola, è la superficie fondiaria complessiva di tutti i terreni agricoli di proprietà dell'azienda e sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria, al netto dei sedimi catastalmente classificati come improduttivi.

2') Ai fini urbanistico-edilizi, la S.A.U. non può comunque risultare inferiore alla minima unità culturale di cui all'Art. 846 del Codice Civile.

3') Quando l'azienda agricola è costituita da fondi disgiunti, la consistenza della S.A.U. deve essere dimostrata dal Titolare mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo con vincolo di servitù immobiliare registrata e trascritta.

ART. 5.15 - UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO (UM)

1') L'unità minima d'intervento UM è la minima ST oppure la minima SF, stabilita dal P.R.G. o da altri strumenti urbanistici vigenti, come condizione necessaria affinché sia ammesso effettuare l'intervento urbanistico-edilizio sulla superficie stessa.

2') Qualora la UM risulti ripartita fra diverse proprietà, l'intervento dovrà essere da queste richiesto congiuntamente, in ragione della rispettiva titolarità, fatta salva la facoltà di iniziativa che compete alla rappresentanza dei tre quarti del valore degli immobili.

3') L'obbligo di rispettare la UM non si applica nei casi in cui gli strumenti urbanistici vigenti stabiliscono una disciplina edilizia particolareggiata che consente interventi relativi alle singole unità immobiliari.

ART. 5.16 - AREA DELL'INSEDIAMENTO (AI)

1') Si definisce area dell'insediamento AI, la superficie fondiaria SF di un insediamento all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, delimitata da opere di recinzione e/o come tale individuata catastalmente o progettualmente.

2') La misura della AI si utilizza, nei casi di cui al comma 1, per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ai fini del calcolo del contributo di concessione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.

ART. 5.17 - DISTANZA DI UN EDIFICIO (D)

1') La distanza D di un edificio, da un altro edificio o da un confine considerato, è la misura, sul piano orizzontale, della congiungente i due punti più vicini, posti rispettivamente sul perimetro della SQ dell'edificio stesso, e su quello della SQ dell'altro edificio oppure sul confine considerato.

2') Ai fini della misura della D, non si tiene conto delle recinzioni e delle strutture leggere da giardino che non presentino SC.

3') Nel caso di pareti prospicienti, la D è la misura minima relativa all'affacciamento diretto della veduta più svantaggiata.

ART. 5.18 - INDICE DI VISUALE LIBERA (VL)

1') L'indice di visuale libera VL di un fronte edilizio, rispetto a un altro fronte o a un confine considerato, è il rapporto tra la distanza D del fronte stesso e la sua altezza AF. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$VL = D/AF$$

ART. 5.19 - MISURA DELLA DISTANZA

1') La distanza D di un edificio (da un altro edificio o da un confine considerato) si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non finestrato.

2') Le misure delle distanze da considerare sono:

- D1 = distanza da un confine di proprietà
- D2 = distanza da un confine di zona,
- D3 = distanza da un altro edificio.

3') Per le misure delle distanze di cui al comma precedente, nonché per gli indici di visuale libera VL conseguenti, salvo diversa esplicita indicazione degli strumenti urbanistici vigenti alla data di adozione del presente P.R.G., debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti fatte salve le prescrizioni specifiche contenute nelle norme di zona omogenea.

4') Le norme sulle misure minime delle distanze stabilite agli articoli seguenti non si applicano per la realizzazione di recinzioni (NC11) e strutture leggere da giardino, per le quali sono però da rispettare le prescrizioni contenute nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

ART. 5.20 - DISTANZA DA UN CONFINE DI PROPRIETÀ (D1)

1') Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione che non comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono:

D1 = valore preesistente
VL = valore preesistente

2') Negli interventi di nuova costruzione e solo per le parti modificate negli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di recupero che comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono:

D1 = mt. 5,00
VL = 0,5

3') Quando sul confine vi è un edificio, è ammesso costruire in aderenza all'edificio stesso, rispettandone le vedute a norma del Codice Civile.

4') Per costruzioni temporanee NC7, per costruzioni di arredo urbano NC8 e per costruzioni leggere da giardino, fatte salve distanze minori di edifici esistenti, i valori da rispettare sono:

D1 = mt. 2,00
VL = 0,5

5') E' consentito costruire con valori di D1 inferiori a quelli riportati nei precedenti punti, previo assenso scritto del confinante in caso di superficie accessoria e previo accordo con la proprietà confinante stipulato con atto pubblico e trascritto in Conservatoria dei Registri Immobiliari nel caso di superficie utile, pur con l'obbligo di rispettare la distanza di ml. 10,00 fra pareti finestrate.

6') nei casi previsti al comma 11' dell'art. 7.3 è ammessa l'edificazione in confine, previo assenso scritto del confinante.⁶

7') Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, è possibile derogare alle distanze suddette nel rispetto delle modalità attuative previste nell'art. 11 comma 2° del Decreto Legislativo n. 115/2008 (Decreto di attuazione della direttiva 2006/32/CE), relativo all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici (pubblicato sulla G.U. n. 154 del 03/07/2008) .

⁶ Comma 5' e 6' modificati con variante specifica al P.R.G. approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

Qualora un edificio esistente è sul confine, può essere sottoposto ad interventi di ricostruzione e ampliamento anche sul confine , così come è ammesso al vicino costruire in aderenza all'edificio stesso.⁷

ART. 5.21 - DISTANZA DA UN CONFINE DI ZONA (D2)

1') Il confine di zona che si considera ai fini della misura della distanza D2 è quello che delimita zone territoriali omogenee classificate di tipo A, B, C, D, E, F e G dal Piano Regolatore Generale, ai sensi della legislazione urbanistica vigente, trascurando quindi le delimitazioni in sottozone ed aree elementari interne a detta classificazione.

Nel caso di contatto tra le zone omogenee A, B, C, D, F, G e la zona "E2" – agricola periurbana di salvaguardia ecologico-ambientale non si applica la distanza dal confine di zona D2 a condizione che le aree interessate appartengano allo stesso proprietario e che l'edificio in progetto sia realizzato nel pieno rispetto degli altri indici e prescrizioni dettati nelle norme della zona omogenea interessata all'edificazione.

2') Per la distanza D2 ed il relativo indice VL, i valori da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3 e 4 del precedente Articolo; valori inferiori non sono mai ammessi.

3') Nel caso che la zona F o G sia in particolare una zona stradale, la distanza D2 dal limite stradale è fissata dal presente P.R.G. con l'evidenziazione cartografica del "limite di arretramento della nuova edificazione" in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa.

In assenza dei limiti di arretramento della edificazione e/o di prescrizioni specifiche dettate nelle norme di zona omogenea, i valori da rispettare, in conformità a quanto previsto dal Decreto di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, sono, per i diversi tipi di strada:

A - Autostrade:

D2 = mt. 60,00 fuori dai centri abitati (mt. 5,00 per le recinzioni)

D2 = mt. 30,00 nei centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni)

B - Strade extraurbane principali:

D2 = mt. 40,00 fuori dai centri abitati (mt. 5,00 per le recinzioni)

D2 = mt. 20,00 nei centri abitati (mt. 0,00 per le recinzioni)

C - Strade extraurbane secondarie:

D2 = mt. 30,00 fuori dai centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni)

D2 = mt. 10,00 nei centri abitati (mt. 0,00 per le recinzioni)

D - Strade urbane di scorrimento:

D2 = mt. 10,00 nei centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni)

E - Strade urbane di quartiere:

D2 = mt. 5,00 nei centri abitati (mt. 0,00 per le recinzioni)

F - Strade locali e altre strade non classificate:

D2 = mt. 10,00 fuori dai centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni)

D2 = mt. 5,00 nei centri abitati (mt. 0,00 per le recinzioni).

ART. 5.22 - DISTANZA DA UN ALTRO EDIFICIO (D3)

1') Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione che non comportano modifiche di sagoma, i valori da rispettare sono:

D3 = valore preesistente

VL = valore preesistente

⁷ comma 7') inserito con con variante specifica al P.R.G. approvata con D.C.C. n. 30 del 30/03/2009

2') Negli interventi di nuova costruzione e solo per le parti modificate negli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di recupero che comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono:

$$D3 = \text{mt. } 10,00$$
$$VL = 0,5$$

3') Negli interventi di nuova costruzione, quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a mt. 12,00, il valore da rispettare è la maggiore fra le distanze:

$$D3 = \text{mt. } 10,00$$
$$D3 = \text{altezza del fronte più alto}$$

4') Nel caso in cui entrambi i fronti edilizi prospicienti non siano finestrati o siano dotati di sole luci, i valori minimi da rispettare sono:

$$D3 = \text{mt. } 5,00$$
$$VL = 0,5$$

ART. 5.23 - RIDUZIONE DELLE DISTANZE

1') I valori minimi di distanza e di visuale libera di cui ai precedenti Articoli, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere ridotti per la costruzione di:

- a) manufatti tecnologici di pubblica utilità, quali cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc.;
- b) manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, ecc.;
- c) allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;
- d) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;
- e) opere di arredo urbano (NC8).

2') Le riduzioni di cui al comma precedente, ove del caso, sono concesse dall'organo comunale competente al momento del rilascio del relativo atto, in base ad una specifica motivazione riportata nell'atto stesso, restando impregiudicati i diritti dei terzi. Nel caso si tratti di attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, come da Delib. G.R. n° 477/1995, è richiesto il rispetto di eventuali prescrizioni espresse dall'A.U.S.L. e dall'A.R.P.A.. Una riduzione delle distanze previste dalla legge reg.le 31.10.2000 n. 30 "Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico" e successive modificazioni ed integrazioni è consentita previo nulla osta concesso a seguito di verifica effettuata dall'ARPA.

ART. 6 - PARAMETRI EDILIZI (DEFINIZIONE - APPLICAZIONE)

ART. 6.1 - UNITÀ EDILIZIA (UE)

1') Si definisce unità edilizia UE, con la relativa area di pertinenza, l'entità edilizia individuata o individuabile come edificio autonomo e unitario dal punto di vista tipologico, statico, funzionale ed architettonico. La definizione non comprende quei manufatti minori che abbiano un mero carattere accessorio e/o tecnologico di servizio.

ART. 6.2 - AREA DI PERTINENZA

1') Si definisce area di pertinenza di un'unità edilizia la superficie fondiaria, catastalmente o progettuualmente individuata, la cui potenzialità edificatoria PE sia almeno pari alla consistenza - legittimata o legittimabile - dell'unità edilizia stessa, in applicazione dei parametri urbanistici vigenti al momento della sua individuazione.

ART. 6.3 - AREA CORTILIVA

1') Si definisce area cortiliva di una o più unità edilizie la superficie scoperta, catastalmente o progettuualmente individuata, posta al diretto servizio delle unità edilizie stesse ed a tale scopo attrezzata per la ricreazione, i movimenti, i depositi, ecc.. Pertanto l'area cortiliva può essere minore o maggiore dell'area di pertinenza.

ART. 6.4 - EDIFICIO RESIDENZIALE

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

ART. 6.5 - EDIFICIO UNIFAMILIARE

1') Si definisce edificio residenziale unifamiliare, anche ai sensi della delibera Cons. Reg. n° 1706/1978 e sue successive modificazioni, un'unità edilizia destinata o destinabile prevalentemente ad abitazione di un solo nucleo familiare; tale unità edilizia può essere isolata oppure aggregata in una schiera; in quest'ultimo caso presenta almeno un proprio fronte esterno completo, da terra a cielo.

2') Ai fini della gratuità del permesso di costruire per interventi di recupero e ampliamento fino al 20%, l'edificio unifamiliare deve essere tale sia prima che dopo l'intervento.

ART. 6.6 - UNITÀ IMMOBILIARE (UI)

1') Si definisce unità immobiliare UI, con o senza area di pertinenza, la minima entità edilizia, come censita nel Catasto, che risulti idonea ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinata catastalmente.

ART. 6.7 - ALLOGGIO

1') Si definisce alloggio un'unità immobiliare destinata o destinabile prevalentemente ad abitazione di un nucleo familiare (anche di un solo componente) avente una superficie utile minima di mq. 38 . Inoltre l'alloggio deve essere dotato di autorimesse e/o di parcheggi di pertinenza in conformità a quanto specificato all'Art. 7.3 e negli articoli che regolamentano ogni singola zona omogenea. Tale superficie utile minima di mq. 38 è vincolante nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti, nei cambi di destinazione d'uso con aumento di carico urbanistico, nelle demolizioni e

ricostruzioni anche senza aumento di carico urbanistico a far data dalla adozione della presente Variante Specifica, in tutte le zone del territorio comunale ad esclusione della Zona A.

ART. 6.8 - PERTINENZA EDILIZIA

1') Si definisce pertinenza edilizia quell'opera che, pur avendo una propria individualità ed autonomia, è posta in durevole rapporto di subordinazione con un'unità immobiliare - di cui fa parte - per renderne più agevole e funzionale l'uso, o anche per scopi ornamentali. La sua superficie utile ha generalmente il carattere di superficie accessoria.

ART. 6.9 - PARTI COMUNI CONDOMINIALI

1') Nel condominio degli edifici, le parti comuni sono quelle elencate all'Art. 1117 del Codice Civile.

2') Tra i locali di servizio in comune, oltre a quelli tecnici, di collegamento e di deposito (in particolare per le biciclette), sono compresi quelli destinati al gioco dei bambini e ad altre varie attività collettive; tali locali ad uso sociale debbono essere previsti in tutte le nuove costruzioni condominiali che contengano più di otto unità immobiliari residenziali, in misura non inferiore a 3 mq/alloggio, con un minimo comunque di 20 mq..

ART. 6.10 - SUPERFETAZIONE EDILIZIA

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

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

3') Gli interventi edilizi devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione. Le norme di zona omogenea del P.R.G. stabiliscono quando è obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni edilizie.

ART. 6.11 - SUPERFICIE LORDA (SL)

1') La superficie lorda SL di un'unità edilizia o immobiliare, è data dalla somma di tutte le superfici costruite, comunque praticabili e utilizzabili, calcolate al lordo delle strutture e di tutte le altre componenti tecniche, ma escludendo le pensiline a sbalzo, i cornicioni e gli spioventi.

ART. 6.12 - SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC)

1') La superficie complessiva SC di un'unità edilizia o immobiliare, è una misura convenzionale, che dipende dalla sua superficie utile (SU) e dalla sua superficie accessoria (S.a.), rispettivamente definite come ai successivi articoli, e che si calcola applicando la seguente formula:

$$SC = SU + 0,6 S.a.$$

2') La SC si calcola escludendo comunque dal computo quelle parti dell'unità edilizia o immobiliare che per definizione non costituiscono superficie utile né superficie accessoria secondo quanto specificato all'articolo 6.13 seguente.

3') La misura della SC si utilizza ai fini dell'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale UT e dell'indice di utilizzazione fondiaria UF, a meno dei casi in cui gli strumenti urbanistici vigenti alla data di adozione del presente P.R.G. stabiliscano specificatamente un diverso criterio.

ART. 6.13 - PARTI CHE NON COSTITUISCONO SUPERFICIE UTILE NE' SUPERFICIE ACCESSORIA

1') Non costituiscono superficie utile né superficie accessoria, e quindi non entrano nel computo della superficie complessiva SC, le superfici e gli spazi aventi le seguenti caratteristiche dimensionali e funzionali:

- a) le superfici dei locali sottotetto aventi altezza inferiore a metri 1,70;
- b) i lastrici solari non praticabili;
- c) _____
- d) i portici di uso pubblico e le pensiline architettonicamente integrate nel progetto originale;
- e) le scale esterne se aperte e quelle ad uso condominiale comunque configurate;
- f) le autorimesse pubbliche o di uso pubblico previste come opere di U1 dell'insediamento a qualunque livello collocate ed i posti auto privati esterni se scoperti ;
- g) le superfici coperte da balconi e pensiline a sbalzo, pergolati, chioschetti ed altre simili, arredi da giardino, complementari ed ornamentali, purché a carattere pertinenziale;⁸
- h) le superfici del tutto e permanentemente scoperte, anche se attrezzate per attività sportive e ricreative, comprese le piscine, purché a carattere pertinenziale;
- i) i serbatoi relativi a impianti tecnici di servizio;
- l) gli spazi fruibili delimitati da involucri leggeri e rimovibili, cioè privi di rigidità propria, quali teli, membrane e simili.
- m) androni di ingresso e corridoi di accesso alle scale se ad uso condominiale;
- n) locali adibiti a centrali termiche
- o) _____⁹

ART. 6.14 - SUPERFICIE UTILE (SU)

1') Per la funzione residenziale è la superficie netta degli alloggi in conformità con la definizione di superficie utile abitabile contenuta nell'art. 3 del D.M 10/5/1977 n. 801 e ripresa nell'art. 2 dello Schema di Regolamento Edilizio Tipo della Regione Emilia Romagna. Per le altre funzioni è la superficie netta degli spazi di fruizione definita in analogia alla superficie utile della funzione residenziale.

La Superficie utile abitabile (SU) è quindi costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici accessorie (S.a.).

ART. 6.15 - SUPERFICIE ACCESSORIA (S.a.)

1') Per la funzione residenziale è la superficie netta delle pertinenze dell'alloggio nonché delle pertinenze dell'organismo edilizio in conformità con la definizione di Superficie non residenziale (Snr) contenuta nell'art.2 del D.M. 10/5/1977 n.801 e ripresa nello Schema di Regolamento Edilizio

⁸ Lettera g) modificata con variante specifica al P.R.G. approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

⁹ Lettera o) modificato con D.C.C. n. 30 del 30/03/2009 e soppressa con variante specifica al P.R.G. adottata con D.C.C. 114/2009 e approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

tipo della Regione Emilia-Romagna. Per le altre funzioni è la superficie netta delle pertinenze, definita in analogia alla funzione residenziale.

Sono inoltre escluse dal conteggio della S.U. le strutture sportive scoperte pertinenti alla residenza. Per le altre funzioni è la superficie netta delle pertinenze, definita in analogia alla funzione residenziale, precisando che le attrezzature sportive scoperte non determinano S.U.

Quindi per Superficie accessoria (S.a.) si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), rimesse o posti macchina coperti, ad esclusione di quanto indicato alla lettera o) art. 6.13, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.¹⁰

2') Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella S.a. le superfici e gli spazi definiti al precedente Art. 6.13.

ART. 6.16 - SUPERFICIE DI VENDITA DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI DI CUI ALLA L.R. 14/99

1') Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende, ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 114/98, la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.

2') Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici ed altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purché non adibiti all'esposizione di merci.

ART. 6.17 - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (UT)

1') L'indice di utilizzazione territoriale UT è il rapporto tra la superficie complessiva SC delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie territoriale ST del comparto di attuazione CA.

Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$UT = SC/ST$$

ART. 6.18 - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF)

1') L'indice di utilizzazione fondiaria UF è il rapporto tra la superficie complessiva SC delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie fondiaria SF del lotto edificabile. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$UF = SC/SF$$

ART. 6.19 - VOLUME LORDO (VLR)

1') Il Volume lordo VLR di un'unità edilizia o immobiliare è la somma dei prodotti delle relative superfici lorde SL dei vari piani, moltiplicate ciascuna per la relativa altezza misurata al lordo del solaio soprastante.

ART. 6.20 - VOLUME UTILE (VU)

¹⁰ Comma 1') modificato con Delibera Consiglio Comunale n. 92/2008 (adozione) e con delibera C.C. 30 del 30/03/2009. ultima parte inefficace stante la soppressione della lettera o) avvenuta con variante specifica approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

1') Il volume utile VU di un'unità edilizia o immobiliare è la somma dei prodotti delle relative superfici complessive SC dei vari piani moltiplicate ciascuna per la rispettiva altezza utile AL. Per edifici destinati ad usi produttivi, terziari o di servizio pubblico che abbiano altezze utili AL superiori a mt. 3,50, e al solo fine del calcolo dei parcheggi di tipo P3 discendenti dalla applicazione della Legge 122/1989 (Legge Tognoli), si utilizza una altezza convenzionale di mt. 3,50 e ciò indipendentemente dalla effettiva altezza utile.

2') Quando l'altezza utile degli spazi locali (AL) non sia direttamente rilevabile in modo semplice perché trattasi di scale e simili, per il calcolo del volume utile corrispondente si considera una altezza convenzionale di mt. 2,70.

ART. 6.21 - INDICE DI DENSITÀ TERRITORIALE (DT)

1') L'indice di densità territoriale DT è il rapporto tra il volume utile VU delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie territoriale ST del comparto di attuazione CA. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$DT = VU/ST$$

ART. 6.22 - INDICE DI DENSITÀ FONDIARIA (DF)

1') L'indice di densità fondiaria DF è il rapporto tra il volume utile VU delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie fondiaria SF del lotto edificabile. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$DF = VU/SF$$

ART. 6.23 - SUPERFICIE COPERTA (SQ)

1') La superficie coperta SQ di un edificio (costituito da una o più unità edilizie), è la proiezione sul piano orizzontale delle strutture perimetrali del suo involucro, compresi i corpi aggettanti chiusi (ma esclusi quelli che costituiscono un semplice motivo architettonico), i balconi, le pensiline a sbalzo, i cornicioni, gli spioventi quando tutti detti elementi aggettano più di 2,00 metri dalle medesime strutture perimetrali.

ART. 6.24 - RAPPORTO DI COPERTURA (RQ)

1') Il rapporto di copertura RQ è il rapporto tra la superficie coperta SQ dell'edificio e la superficie fondiaria SF del lotto. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$RQ = SQ/SF$$

ART. 6.25 - SUPERFICIE PERMEABILE (SP)

1') La superficie permeabile SP di un lotto è la porzione inedificata di questo che viene lasciata priva di pavimentazioni o di altri manufatti che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.

2') Le superfici ghiaiate o pavimentate con elementi alveolati posati a secco, si considerano permeabili nella misura del 40%.

3') I giardini pensili e le sistemazioni a verde sui solai di copertura dei piani interrati o seminterrati possono essere calcolati nelle superfici permeabili secondo le seguenti percentuali:

- solaio con soprastanti 40 cm di terreno drenante con sistemazione a prato:

40%;

- solaio con soprastanti da 40 a 80 cm di terreno drenante con sistemazione arbustiva: 60%

- solaio con soprastanti oltre 80 cm di terreno drenante sistemato con vegetazione arborea: 80%.

4') Le normative di zona omogenea fissano l'incidenza minima percentuale che deve essere attribuita alla SP nei progetti di sistemazione delle aree cortilive.

ART. 6.26 - SAGOMA DELL'EDIFICIO

1') La sagoma di un edificio è la figura solida delimitata dai vari piani - verticali, orizzontali e inclinati - che contengono tutte le facce esterne dell'edificio stesso, compresi i corpi aggettanti chiusi (ma esclusi quelli che costituiscono un semplice motivo architettonico), i balconi, le pensiline a sbalzo, i cornicioni, gli spioventi quando tutti detti elementi aggettano più di 2,00 mt. dalle medesime facce esterne dell'edificio.

2') La proiezione sul piano orizzontale della sagoma dell'edificio coincide con la sua superficie coperta SQ.

ART. 6.27 - FRONTE DELL'EDIFICIO

1') Il fronte di un edificio è la figura piana delimitata dai vari spigoli - verticali, orizzontali e inclinati - che delimitano una faccia esterna dell'edificio stesso, senza tener conto di quegli incassi e di quegli aggetti (e di altre modeste irregolarità) che costituiscono un semplice motivo architettonico, come pure di pensiline a sbalzo, cornicioni, spioventi che non aggettino più di 2,00 mt. dalla medesima faccia.

ART. 6.28 - APERTURE: LUCI E VEDUTE

1') Le aperture degli edifici sono di due tipi: luci e vedute; nei rapporti tra confinanti queste sono regolate, oltre che dalle presenti norme, anche dal R.E. per quanto non in contrasto e da quelle del Codice Civile L.III, Tit.II, Sez.VII.

2') Per luci si intendono aperture che danno passaggio di aria e di luce ma non permettono l'affacciamento; per vedute si intendono aperture che permettono anche l'affacciamento, o diretto oppure obliquo o laterale.

3') La presenza di luci sul confine o verso il confine di proprietà, non determina servitù edilizia.

ART. 6.29 - PARETE FINESTRATA

1') Si definisce parete finestrata un fronte dell'edificio dotato di una o più aperture, aventi i requisiti di vedute ai sensi dell'Articolo precedente.

ART. 6.30 - PARETI PROSPICIENTI

1') Si definiscono prospicienti due pareti, di cui anche una sola finestrata, che si fronteggiano interessando l'affacciamento diretto di almeno una veduta.

ART. 6.31 - ALTEZZA DELLE FRONTI (AF)

1') Si definisce altezza di ciascun fronte di fabbricato la distanza verticale misurata dal piano di calpestio esterno al fabbricato (inteso come piano orizzontale prevalente del terreno circostante il fabbricato nella sua configurazione finale) alla quota corrispondente al punto di intersezione esterno tra la struttura verticale e quella di copertura; per i fronti a coronamento non orizzontale si fa riferimento alla base della figura solida corrispondente al piano di copertura. Porzioni di fabbricato aventi Hf diverse vengono conteggiate separatamente per porzioni autonome.

ART. 6.32 - QUOTA MEDIA DEL TERRENO

1') La quota media del terreno esterno, pavimentato o no, circostante un edificio, è la quota altimetrica media riferita allo sviluppo dell'intero perimetro di spicco dell'edificio stesso rispetto al terreno circostante.

2') Il suo calcolo, quando il terreno non è orizzontale, si effettua sommando alla quota altimetrica del punto più basso di detto perimetro, l'altezza media del terreno (a questa riferita) calcolata come quoziente tra l'area integrale dell'altezza stessa in funzione dello sviluppo completo del perimetro, e la lunghezza del perimetro stesso.

ART. 6.33 - PIANO DI UN EDIFICIO

1') Piano di un edificio è la porzione di spazio racchiusa tra due solai, delimitata in tutto o in parte da pareti perimetrali, o anche priva di pareti perimetrali; il solaio superiore può presentarsi piano, inclinato o voltato.

ART. 6.34 - ALTEZZA DEI PIANI (AP)

1') L'altezza dei piani AP, è data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al punto successivo.

ART. 6.35 - ALTEZZA UTILE DEGLI SPAZI LOCALI (AL)

1') L'altezza utile degli spazi locali utili è data dall'altezza misurata da pavimento a soffitto. Nei locali aventi soffitti inclinati ad una pendenza o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media risultante dalle altezze minima e massima della parte interessata.

ART. 6.36 - SOPPALCO

1') Si definisce soppalco qualsiasi struttura fissa orizzontale interposta tra i solai che delimitano un determinato piano di un edificio, quando detta struttura determina, al di sopra o al di sotto del soppalco stesso superficie aggiuntiva praticabile e cioè con altezza utile superiore a ml. 1,80. In questo caso la superficie del soppalco va quantificata nel calcolo della Superficie complessiva, come superficie accessoria quando l'altezza utile è inferiore a ml. 2,10 ovvero come superficie utile quando l'altezza utile è uguale o superiore a ml. 2,10.

2') I soppalchi non possono comunque avere superficie utile netta superiore al 50% del locale sottostante.

ART. 6.37 - ALTEZZA MASSIMA DI UN EDIFICIO

1') E' la massima fra le AF del fabbricato.

ART. 6.38 - ARREDI DA GIARDINO¹¹

1') Per Arredo da Giardino si intendono forni, barbecue, cucce, voliere, gazebo, bersò, pergolati, strutture in tela a protezione delle auto, giochi per bambini, tettoie in legno, prefabbricati in legno per deposito attrezzi da giardino, ecc. qualora siano di superficie coperta complessiva inferiore a 6 mq. per lotto, abbiano altezza massima non superiore a ml. 2,35, altezza media non superiore a ml. 2,20 e distino dai confini almeno ml. 2,00.

¹¹ Articolo 6.38 modificato con variante specifica al PRG approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

2') Tali arredi devono in ogni caso essere costruiti con materiali idonei e tipologie appropriate al decoro urbano e alle caratteristiche stilistico-architettoniche degli edifici cui si riferiscono e dovranno distare dai confini almeno ml. 2,00 salvo accordo scritto tra le ragioni confinanti.

3') Gli Arredi da Giardino così come definiti ai precedenti comma 1' e 2' non costituiscono edificazione, non costituiscono né SU né S.a. e non sono soggetti a titolo abilitativo.

ART. 6.39 - PIANI INTERRATI O SEMINTERRATI

1') La costruzione ex novo di piani interrati o seminterrati e di locali comunque posti al di sotto del piano campagna, è vietata nelle parti del territorio comunale ricadenti nei seguenti ambiti e nelle seguenti zone :

- aree ad elevata pericolosità idraulica rappresentate nella Tavola 6 del P.T.C.P. (A1);
- aree depresse ad elevata criticità idraulica con possibilità di permanenza dell'acqua a livelli maggiori di 1 m. rappresentate nella Tavola 6 del P.T.C.P. (A2);
- aree depresse ad elevata criticità idraulica ed aree a rapido scorrimento ad elevata criticità idraulica rappresentate nella Tavola 6 del P.T.C.P. (A3);
- aree a media criticità idraulica con bassa capacità di smaltimento rappresentate nella Tavola 6 del P.T.C.P. (A4);
- Zona "E4" agricola di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua di cui all'Art.16.4 delle presenti norme;
- Zona "E4" fasce di espansione inondabili di cui all'Art.16.4 delle presenti norme;
- Zona "E6" agricola valliva ad elevata criticità idraulica di cui all'Art.16.6 delle presenti norme.

2') Nel caso in cui piani interrati e/o seminterrati siano presenti nello stato di fatto, gli stessi potranno essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di recupero e ristrutturazione senza ampliamento, con obbligo di miglioramento delle condizioni igienico-ambientali e di sicurezza; in particolare è prescritto il mantenimento delle scale di collegamento tra i livelli interrati e/o seminterrati ed il piano terra degli edifici, nonché la eventuale nuova costruzione delle stesse qualora manchino nello stato di fatto.

3') _____.¹²

ART. 6.40 - TOLLERANZE¹³

1') Non costituiscono variazioni dei parametri edilizi gli scostamenti delle singole misure lineari o dei valori non superiori al 2%, fatto salvo comunque il rispetto dei valori minimi o massimi ammissibili. Sono parimenti fatte salve le definizioni di variazione indicate agli artt. 18 – 19 – 23 della legge regionale 31/2002.

¹² Comma 3' inserito con D.C.C. n.18 del 28/02/2008 e soppresso con variante P.R.G. approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

¹³ Art. 6.40 inserito con variante P.R.G. approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

ART. 7 - DISCIPLINA DEI PARCHEGGI E MODALITÀ PER LA LORO ATTUAZIONE

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

P1 = Parcheggi di urbanizzazione primaria;

P2 = Parcheggi di urbanizzazione secondaria;

P3 = Parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici.

ART. 7.1 - PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (P1)

1') I parcheggi di urbanizzazione primaria P1 sono parcheggi pubblici o comunque di uso pubblico, che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio urbanizzato, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio del sistema della mobilità veicolare, della popolazione e delle attività insediate e/o insediabili.

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

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

4') Ai fini della distanza dal confine di zona D2, non si tiene conto dei parcheggi P1, facendo invece riferimento solo al limite della sede stradale viaria maggiorata comunque di mt. 1,50.

5') Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi P1, si considera mediamente un posto-auto pari a 20 mq.. L'area di accesso e manovra compresa nel calcolo dello standard P1, non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento e non può in ogni caso determinare un rapporto, tra le superfici complessivamente destinate a P1 ed il numero dei posti macchina, superiore a 25. Le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a quelle previste dal Codice della Strada a ml. 2,50 x 5,00. Il numero ricavato deve essere in ogni caso rapportato all'unità superiore.

6') Per tutti i parcheggi di nuova realizzazione, in qualunque zona ricadano ed a qualunque categoria funzionale siano afferenti, è prescritto l'impiego di tecniche e materiali di pavimentazione che garantiscano la massima permeabilità del suolo ed un efficace drenaggio superficiale delle aree interessate. Quando tali parcheggi siano realizzati a raso, su aree libere da costruzioni interrato sottostanti, devono sempre essere alberati.

7') Nell'ambito dei comparti di nuovo insediamento, le aree destinate a parcheggio P1 dovranno comprendere spazi attrezzati per la sosta di biciclette e ciclomotori nella misura minima di 1 posto/bici-motociclo per ogni 25 posti/auto.

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

9') Apposito provvedimento comunale fissa i casi, i limiti e le tariffe per la eventuale sostituzione dell'onere relativo alla realizzazione dei parcheggi P1 con altro corrispondente onere monetario, nel rispetto delle facoltà concesse dall'Art. 46 della L. Rg. 47/78 modificata ed integrata e del Piano dei Servizi.

ART. 7.2 - PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (P2)

1') I parcheggi di urbanizzazione secondaria P2 sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.

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

3') Le aree necessarie per la realizzazione dei parcheggi P2 sono sempre completamente a carico degli interventi da cui dipendono, nella misura prescritta dalle presenti norme di P.R.G..

4') Ai fini della distanza dal confine di zona D2, non si considera il parcheggio P2 come una zona urbanistica distinta dalle altre zone per servizi pubblici.

5') Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi P2, si considera mediamente un posto-auto pari a 20 mq.. L'area di accesso e manovra compresa nel calcolo dello standard P2, non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento e non può in ogni caso determinare un rapporto, tra le superfici complessivamente destinate a P2 ed il numero dei posti macchina, superiore a 25. Le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a ml. 2,50 x 5,00. Il numero dei parcheggi così ricavato deve essere arrotondato alla unità superiore.

6') Per tutti i parcheggi di nuova realizzazione, in qualunque zona ricadano ed a qualunque categoria funzionale siano afferenti, è prescritto l'impiego di tecniche e materiali di pavimentazione che garantiscano la massima permeabilità del suolo ed un efficace drenaggio superficiale delle aree interessate. Quando tali parcheggi siano realizzati a raso, su aree libere da costruzioni interrato sottostanti, devono sempre essere alberati.

7') Nell'ambito dei comparti di nuovo insediamento, le aree destinate a parcheggio P2 dovranno comprendere spazi attrezzati per la sosta di biciclette e ciclomotori nella misura minima di 1 posto/bici-motociclo per ogni 25 posti/auto.

8') Apposito provvedimento comunale fissa i casi, i limiti e le tariffe per la eventuale sostituzione dell'onere relativo alla realizzazione dei parcheggi P2 con altro corrispondente onere monetario, nel rispetto delle facoltà concesse dall'Art. 46 della L. Rg. 47/78 modificata ed integrata e del Piano dei Servizi.

ART. 7.3 - PARCHEGGI E AUTORIMESSE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI (P3)

1') I parcheggi e le autorimesse di pertinenza degli edifici P3 sono parcheggi riservati al servizio di singoli edifici e attività economiche, che debbono soddisfarne le specifiche esigenze di parcheggio e rimessaggio privato e/o condominiale. Tali posti auto, la cui realizzazione non comporta aumento di superficie utile, non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale, con la conseguente nullità dei relativi atti di cessione, ai sensi del comma 5' dell'articolo 9 della legge 24 marzo 1989 n. 122 e ss.mm. e ii. Tuttavia dovrà esserne assicurato l'uso pubblico se connessi a funzioni di tipo commerciale, direzionale, di pubblici esercizi, dovendosi trattare comunque di spazi aperti direttamente accessibili da parte della clientela.

2') I parcheggi P3 fanno parte della superficie fondiaria di pertinenza dei singoli edifici, e vanno progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento edilizio, nella misura prescritta, per le diverse destinazioni d'uso degli edifici, al successivo 10' comma, ovvero dettati negli articoli che regolamentano le singole zone omogenee del P.R.G.. Per le destinazioni non specificatamente previste si procede per analogia.

3') In caso di ampliamento, di sopraelevazione e/o di cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, i parcheggi di tipo P3 sono richiesti in rapporto all'aumento di SU e/o di carico urbanistico che il progetto determina.

4') Quando nella stessa unità edilizia vi sia compresenza di più usi, la quota di parcheggi di pertinenza da realizzare dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso; con apposita convenzione potrà essere motivatamente ridotta la quantità così computata nel caso di usi che risultino complementari negli orari di utilizzazione dei parcheggi.

5') Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi P3 si considera un posto-auto scoperto pari a 25 mq. ed un posto-auto coperto pari a 12,5 mq. compresi, in quest'ultimo caso, gli eventuali muri perimetrali del posto-auto ma esclusi gli spazi di accesso e manovra.

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

7') Al solo fine della quantificazione dello standard di parcheggi di tipo P3 di pertinenza di edifici destinati ad usi produttivi, terziari o di servizio pubblico che abbiano altezze utili AL superiori a mt. 3,50, si utilizza per il calcolo del volume utile (VU) una altezza convenzionale di mt. 3,50 e ciò indipendentemente dalla effettiva altezza utile.

8') Previa stipula di un atto d'obbligo o convenzione con il Comune è possibile, purché non in contrasto con le indicazioni del Piano dei Servizi, il reperimento dei parcheggi P3, ad eccezione delle quantità da realizzare ai sensi dell'art.41 sexies della legge 1150/1942 e s.m., in altre aree di cui il richiedente dimostri la disponibilità e che siano ubicate in modo idoneo a garantire funzionalità all'intervento e comunque, in caso di usi commerciali in zone omogenee B, a non più di 100 mt. dal punto di vendita. Tali aree potranno essere garantite all'uso stabilito con atto d'obbligo o convenzione per tutto il tempo in cui resterà in essere l'attività che richiede tale dotazione di parcheggi.

9') Nell'area a parcheggi di tipo P3 relativi ad usi commerciali andrà ricavato 1 posto/bici-motociclo ogni 10 posti/auto.

10') La dotazione minima di parcheggi di tipo P3 per le diverse destinazioni d'uso degli edifici è la seguente :

Abitazioni private (Uso 1.1) :	33 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 1 posto macchina per alloggio
Abitazioni agricole (Uso 6.1):	33 Mq/100 Mq di SU con un minimo di 1 posto macchina per alloggio
Abitazioni collettive (Uso 1.2) :	33 Mq/100 Mq di SU
Asili nido e scuole materne (Uso 2.1) :	33 Mq/100 Mq di SU
Scuole dell'obbligo (Uso 2.2) :	33 Mq/100 Mq di SU
Servizi collettivi di quartiere (Uso 2.3):	50 Mq/100 Mq di SU
Servizi religiosi (Uso 2.4) :	50 Mq/100 Mq di SU
Attrezzature del verde (Uso 2.5) :	in base ai progetti di intervento
Esercizi di vicinato (Uso 3.1), compresi quelli ammessi nell'uso 4.1 :	33 Mq/100 Mq di SU

Medie e Grandi strutture di vendita di prodotti alimentari (Uso 3.2; 3.3; 3.4):

- per esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 30 mq. di Sv o frazione,
- per esercizi da 400 mq. fino a 800 mq. di superficie di vendita: 1 posto auto ogni 18 mq. di Sv o frazione,
- per esercizi da 800 mq. fino a 1.500 mq. di superficie di vendita: 1 posto auto ogni 13 mq. di Sv o frazione,
- per esercizi con oltre 1.500 mq. di superficie di vendita: 1 posto auto ogni 8 mq. di Sv o frazione.

Medie e Grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari (Uso 3.2; 3.3; 3.4):

- per esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita: 1 posto auto ogni 40 mq. di Sv o frazione,
- per esercizi da 400 mq. fino a 800 mq. di superficie di vendita: 1 posto auto ogni 25 mq. di Sv o frazione,
- per esercizi da 800 mq. fino a 1.500 mq. di superficie di vendita: 1 posto auto ogni 20 mq. di Sv o frazione,
- per esercizi con oltre 1.500 mq. di superficie di vendita: 1 posto auto ogni 16 mq. di Sv o frazione.

Negozi e botteghe (Uso 4.1): 33 Mq/100 Mq di SU

Pubblici esercizi (Uso 4.2):

- per esercizi fino a 400 mq.: 80 Mq/100 Mq di SU
- per esercizi da 400 mq. a 1.000 mq.: 160 Mq/100 Mq di SU
- per esercizi oltre 1.000 mq.: 200 Mq/100 Mq di SU

Uffici e studi (Uso 4.3):	50 Mq/100 Mq di SU
Attrezzature amministrative e direzionali (Uso 4.4):	60 Mq/100 Mq di SU
Attrezzature espositive (Uso 4.5):	200 Mq/100 Mq di SU
Attrezzature ricettive (Uso 4.6):	60 Mq/100 Mq di SU
Attrezzature per l'istruzione superiore (Uso 4.7):	40 Mq/100 Mq di SU
Attrezzature sociosanitarie (Uso 4.8):):	40 Mq/100 Mq di SU
Attrezzature culturali (Uso 4.9):	40 Mq/100 Mq di SU
Attrezzature per lo spettacolo (Uso 4.10):	200 Mq/100 Mq di SU
Attrezzature sportive-ricreative (Uso 4.11):):	40 Mq/100 Mq di SU
Attrezzature tecniche e tecnologiche (Uso 4.13):	40 Mq/100 Mq di SU
Opifici artigiani (Uso 5.1):	33 Mq/100 Mq di SU
Impianti industriali (Uso 5.2):	33 Mq/100 Mq di SU
Terziario produttivo avanzato (Uso 5.3):	33 Mq/100 Mq di SU
Magazzini e depositi (Uso 5.4):	33 Mq/100 Mq di SU

11) Per gli edifici destinati ad abitazione esistenti alla data del 11.10.2000 in tutte le zone, esclusa quella A, è consentita, mediante intervento edilizio diretto, la costruzione di una autorimessa per ogni alloggio esistente che ne sia totalmente privo, nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- l'autorimessa potrà essere realizzata "una tantum" purchè l'altezza non superi i ml. 2,50 ed abbia una superficie lorda massima di mq. 20,00 per ciascuna autorimessa. L'autorimessa dovrà essere uniformata al fabbricato principale per materiali e per tipologia. Se realizzati al servizio di fabbricati plurifamigliari esistenti dovranno essere edificati preferibilmente in un unico corpo e comunque con un progetto unitario.

Tali manufatti, in quanto pertinenze dell'abitazione, possono essere costruiti in confine di proprietà, nel rispetto del Codice Civile, ed in confine di zona in tutte le sottozone, nel rispetto dell'articolo 5.20.

- l'intervento non dovrà essere in contrasto con la categoria d'intervento dell'edificio di abitazione. Nelle zone B1 le superfetazioni esistenti possono essere demolite e ricostruite con materiali confacenti con la zona al fine di ricavare servizi all'abitazione come pure è consentita la sola demolizione se fatiscenti.

ART. 8 - INTERVENTI DI RECUPERO E MANUTENZIONE

ART. 8.1 - MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O.)¹⁴

1. Sono definite manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (punto a) dell'allegato alla L.R. n° 31/2002 e s.m.i.). Per manutenzione ordinaria si intendono pertanto l'insieme delle azioni manutentive che hanno lo scopo di riportare un sistema (o un suo componente) in stato di avaria, allo stato di buon funzionamento precedente.

2. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi sulla generalità del patrimonio edilizio, nel rispetto dei principi di decoro delle costruzioni.

3. Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti ad alcun titolo edilizio.

4. Per quanto riguarda gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, restano ferme le disposizioni specifiche del decreto stesso.

5. Ai fini della applicazione del primo comma rientrano nella manutenzione ordinaria, a titolo esemplificativo:

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

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

8. Ove il complesso di opere di manutenzione ordinaria da eseguirsi abbia carattere di sistematicità, la trasformazione è da classificarsi come di manutenzione straordinaria.

ART. 8.1 bis – OPERE ASSIMILABILI ALLA MANUTENZIONE ORDINARIA ¹⁵

1. Si intendono assimilabili alla manutenzione ordinaria, le seguenti opere di finitura e arredo dell'area esterna degli edifici:

- realizzazione di opere di arredo da giardino come individuate al precedente art. 6.38;
- realizzazione di cancelli, sbarre, recinzioni leggere in rete metallica di altezza non superiore a m. 1,20.

¹⁴ Art. 8.1 modificato con variante P.R.G. approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

¹⁵ Art. 8.1bis introdotto con variante P.R.G. approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

2. Sono assimilati alle opere di manutenzione ordinaria in quanto analoghe ad installazione di elettrodomestici, anche:

- l'installazione di antenne paraboliche di piccole dimensioni (di diametro inferiore a cm. 80) se poste sui tetti degli edifici;
- l'installazione di condizionatori di potenzialità frigorifera non superiore a 5 Kwh;
- l'installazione di pannelli solari/fotovoltaici per la produzione di acqua calda sanitaria/energia elettrica purché complanari alla falda e integrati nel manto di copertura.

3. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 26, comma 1, della L. 10/91 e s.m.i., gli interventi di incremento dell'efficienza energetica che prevedano l'installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, nonché di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, sono considerati interventi di manutenzione ordinaria e non sono soggetti a titolo abilitativo, qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso. In tal caso, fatti salvi i casi di cui all'art. 3, comma 3, lettera a), del D.lgs. 192/2005 e s.m.i., è sufficiente una comunicazione preventiva.

4. Le opere descritte ai precedenti commi, se ricadenti in Zona "A" o in Zona "SA2" o riguardanti edifici assoggettati ad intervento di Restauro Scientifico o Restauro e Risanamento conservativo, necessitano di titolo abilitativo.

ART. 8.2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (M.S.)

1') Ferme restando le disposizioni e le competenze di cui alle Leggi 1089/39 e 1497/39 con successive modifiche ed integrazioni ed in conformità a quanto stabilito nell'Art. 43 della Legge Rg. 47/78 modificata ed integrata, giusto il dettato delle legge regionale n. 31/2002, sono opere di manutenzione straordinaria :

le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali, fatiscenti o collabenti, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che le stesse non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, quali ad esempio: ¹⁶

- il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazioni dei tipi dei materiali esistenti, delle tinte, nonché il rifacimento ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici senza aumento di volume;
- creazione dei lucernai ed abbaini;
- sostituzione o tinteggiatura di infissi esterni con modificazione dei materiali o delle tinte esistenti;
- demolizione e sostituzione dei solai;
- creazione di collegamenti verticali interni all'unità immobiliare;
- demolizione di tramezzature o loro spostamento senza aumento della superficie complessiva sempre però nel rispetto del rapporto illuminante per ogni stanza;
- creazione di soppalchi che non determinano aumento di superficie utile (H media maggiore ml. 1,80) o quando questi sono assimilabili ad opere di arredo;
- adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, ai fini strutturali o di coibentazione termica ed acustica;
- sostituzione di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini ect.) con modificazione dei tipi o della forma;
- installazione di cancelli, cancelletti, inferriate;
- installazione di antenne paraboliche, trasmittenti (escluse quelle televisive tradizionali di uso domestico);

¹⁶ Comma 1 modificato con variante P.R.G approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

- installazioni fisse di elementi di impianti di condizionamento posti all'esterno su pareti e copertura;
- installazione e sostituzione di vetrine con alterazione dei tipi, dei colori o dei materiali;
- costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio;

2 - Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e delle strutture anche ai fini dell'adeguamento a norme di sicurezza e di antinquinamento nonché quelle finalizzate a un diverso ciclo produttivo senza aumento di carico urbanistico.

ART. 8.3 - RESTAURO SCIENTIFICO (R.S.)

1') All'intervento di restauro scientifico (R.S.) sono assoggettate le unità edilizie e gli immobili vincolate ai sensi della Legge 1/6/1939 N. 1089 e sue successive modificazioni o di rilevante interesse architettonico e/o tipologico evidenziate nelle tavole di P.R.G. con la classificazione di edifici di valore monumentale.

2') Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

3') 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, cioè sulla base di analisi e documentazioni storiche, di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto per il quale è prescritto il ripristino del manto di copertura originale;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni intese 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 indicazioni d'intervento di cui ai punti precedenti.

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

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

ART. 8.4 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO A (R.A.)

1') Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo A riguardano le unità edilizie e gli immobili il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio originario e permette il suo completo recupero anche attraverso destinazioni d'uso compatibili con la zona in cui sono inseriti.

2') Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici attraverso il ripristino dei valori tipologici, stilistici e architettonici dell'impianto originario;
- b) il restauro e il ripristino delle fronti esterne ed interne; su queste ultime sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
- c) il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- d) il consolidamento con possibilità di sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale, se riconducibili all'impianto originario "tipico";
 - tetto, per il quale è prescritto il ripristino del manto di copertura originale;
- e) l'eliminazione delle superfetazioni quali parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- f) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

E' inoltre consentita:

- la creazione di nuove unità immobiliari quando non venga alterata la riconoscibilità tecnologica e morfologica dell'edificio;
- la rimozione di controsoffitti non di pregio e la loro eventuale sostituzione con strutture orizzontali leggere;
- demolizione e ricostruzione in altra posizione di tramezze interne sempre fatto salvo il rispetto del rapporto illuminante per ogni stanza;
- l'accorpamento in riduzione dei volumi accessori esistenti nell'area di pertinenza dell'edificio principale, purchè legittimi, al fine di migliorare l'aspetto planimetrico degli spazi scoperti con aumento delle aree da destinare a verde e senza alterare le caratteristiche morfologiche ed architettoniche del fabbricato principale da salvaguardare. Non è consentito l'accorpamento di volumi identificabili come superfetazioni.

3') A corredo dei progetti d'intervento dovranno essere presentati:

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

ART. 8.5 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI TIPO B (R.B.)

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

2') Il tipo di intervento prevede consentendo destinazioni d'uso compatibili con la zona in cui inseriti:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici significativi mediante :
 - il restauro e il ripristino delle fronti esterne ed interne, con possibilità di nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e la sua caratterizzazione;
 - il restauro ed il risanamento degli ambienti interni per i quali sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
- b) il consolidamento ed il rinnovo strutturale esteso anche a larghe parti dell'edificio;

- c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali per il miglioramento igienico - funzionale;

3') In ogni caso, le modificazioni conseguenti agli interventi di cui al precedente punto d) non dovranno alterare i caratteri emergenti dell'impianto tipologico originario.

A titolo esemplificativo per unitarietà del prospetto si intende il mantenimento delle bucature originali o tipologicamente ricorrenti nell'edilizia minore finalese, l'inserimento di finestre o finestrini nel sottogronda ove esista lo spazio fra la gronda e bucature del piano inferiore, inserimento di finestre o porte in asse od a completamento di quelle esistenti ove mancanti, allargamento o restringimento di porte o finestre in equilibrio ed armonia con le dimensioni del prospetto, inserimento di portoni carrabili se ciò non pregiudica la chiusura o l'annullamento totale delle finestre esistenti che ben si inseriscono nel prospetto.

4') A corredo dei progetti di intervento dovranno essere presentati:

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

ART. 8.6 - RIPRISTINO TIPOLOGICO (R.T.)

1') All'intervento di ripristino tipologico (R.T.) sono assoggettate le unità edilizie e gli immobili di interesse tipologico - architettonico o di interesse ambientale fatiscenti o parzialmente crollate o demolite, per le quali è possibile reperire adeguata documentazione dell'organizzazione tipologica originaria anche attraverso analogie con altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della medesima area culturale.

2') Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici significativi mediante :

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

b) la ristrutturazione anche intesa come demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e riproposizione degli aspetti architettonici significativi sopra descritti, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per il risparmio energetico e per l'installazione di impianti tecnologici.

3') La ricostruzione deve avvenire sull'area di sedime risultante dalla documentazione storica o catastale di primo impianto anche in deroga alle norme sulle distanze fatto salvo il rispetto delle norme del codice civile.

4') A corredo dei progetti d'intervento dovranno essere presentati:

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

ART. 8.7 - RIPRISTINO EDILIZIO (R.ed.)

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

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

3') A corredo dei progetti d'intervento dovranno essere presentati:

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

ART. 8.8 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON VINCOLO PARZIALE (R.V.P.)

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

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

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

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

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

5') A corredo dei progetti d'intervento dovranno essere presentati:

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

ART. 8.9 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (R.E.)

1') All'intervento di ristrutturazione edilizia (R.E.) sono assoggettate le unità edilizie e gli immobili esistenti che presentano elementi di valore ambientale nonché gli immobili privi di valore ma compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.

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

3') Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- Sono ammesse anche variazioni dei materiali strutturali e di finitura per migliorare l'inserimento nel contesto urbano ed ambientale;
- Potranno essere variati il numero, la forma e le dimensioni delle bucature per adeguamento igienico sanitario o per la regolarizzazione dei prospetti nel rispetto comunque dei diritti dei terzi;

b) nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi ed area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per il risparmio energetico¹⁷ e per l'installazione di impianti tecnologici.

4') I progetti di intervento dovranno sempre essere corredati dal rilievo dello stato di fatto ed in caso di edifici che presentano elementi di valore ambientale dovranno essere supportati anche da relazione storico - critica e da relazione illustrativa atta a giustificare sotto il profilo metodologico e culturale le scelte progettuali.

5') Rientra invece in tale tipo di ristrutturazione la contemporanea realizzazione di volumi interrati destinati ad autorimesse purchè pertinenti ai sensi dell'art. 9 della legge 122 del 1989.

ART. 8.10 - RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE (R.A.L.)

1') All'intervento di recupero e risanamento delle aree libere (R.A.L.) sono assoggettati tutti gli spazi e le aree pubbliche e private di pertinenza delle unità edilizie, degli immobili, dei complessi edilizi quando detti spazi ed aree di pertinenza sono o si presentano in condizioni di degrado ambientale o comunque si trovano in contrasto con le prescrizioni igienico - sanitarie e di decoro urbano contenute nel Regolamento Edilizio e nel Regolamento comunale d'Igiene.

2') Nei casi di grave contrasto con le esigenze di tutela e salvaguardia dell'ambiente e del decoro urbano, il recupero ed il risanamento delle aree libere è imposto con apposita ordinanza nei modi e nelle forme di legge.

¹⁷ Lettera b) modificata con variante specifica approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

3') L'intervento di recupero e risanamento delle aree libere è comunque sempre prescritto per le aree destinate nel P.R.G. a zona omogenea "F" o "G" e nelle aree evidenziate nella cartografia di P.R.G. con la simbologia di verde privato di pregio da salvaguardare.

4') Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici e architettonici relativi agli spazi sopradetti attraverso l'eliminazione di opere esistenti incongrue alle specifiche destinazioni di zona, all'ambiente e al paesaggio urbano e l'esecuzione, nel rispetto delle norme e prescrizioni del P.R.G., di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione formale e funzionale delle aree e degli spazi liberi medesimi.

ART. 9 - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

ART. 9.1 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (T1)

1') All'intervento di ristrutturazione urbanistica (T1) sono assoggettate, o potranno in ogni caso essere assoggettate attraverso P.P. o piano di recupero deliberato nelle forme di legge, parti di territorio urbanizzato e edificato che racchiudono unità edilizie e relative aree di pertinenza incongrue in toto o in parte all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.

2') Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, se risultassero in contrasto con le caratteristiche dell'impianto urbanistico originario.

3') Il tipo di intervento, che prevede il miglioramento degli aspetti urbanistici ed architettonici nell'area interessata al progetto anche in rapporto al contesto urbanizzato, può esercitarsi solo nel rispetto delle norme di zona omogenea del P.R.G. e con le destinazioni d'uso da esso sancite per le aree ricadenti nel piano di ristrutturazione.

ART. 9.2 - RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO (T2)

1') Sono interventi di ristrutturazione con ampliamento T2 quegli interventi che, in aggiunta alle opere di ristrutturazione classificabili come R.E. (ristrutturazione edilizia semplice di cui all'Art. 8.9), presentano ampliamenti dell'edificio preesistente, e quindi aumenti di SC e di VU fino al raggiungimento degli indici di zona UF o DF.

2') In ogni caso di intervento T2, è necessario che l'ampliamento di progetto venga realizzato contestualmente alla ristrutturazione del resto dell'unità edilizia, secondo un progetto organico complessivo; in caso contrario l'ampliamento stesso dovrà essere considerato come intervento di nuova costruzione.

ART. 9.3 - OPERE INTERNE DI ADEGUAMENTO IGIENICO-FUNZIONALE (T3)

- 1') Sono interventi di opere interne di adeguamento igienico-funzionale T3 quegli interventi che:
- non modificano la sagoma, la copertura ed i prospetti dell'edificio;
 - non comportano aumento di SC o di VU, salvo che per l'eliminazione di partizioni interne;
 - non modificano la destinazione d'uso;
 - non aumentano le unità immobiliari né il loro carico urbanistico;
 - non riguardano parti comuni condominiali né la struttura statica dell'edificio, e comunque non ne recano pregiudizio;
 - non alterano le originarie caratteristiche tipologiche e costruttive, quando riguardino immobili sottoposti a vincolo di tutela.

2') Gli interventi T3 non possono costituire un insieme sistematico e correlato di interventi, su più unità immobiliari, in modo tale da realizzare nel complesso una completa trasformazione dell'unità edilizia, configurabile in sostanza come una ristrutturazione.

ART. 9.4 - TRASFORMAZIONE E MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO (T4)

1') Sono interventi di cambio della destinazione d'uso T4 di un'unità edilizia o di un'unità immobiliare, quegli interventi che - anche senza comportare l'esecuzione di opere edilizie - ne modificano l'uso esistente, ovvero quello previsto, con altro uso ammissibile, secondo le classificazioni e con le limitazioni stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti.

2') Si considerano come ufficialmente in atto, e quindi preesistenti, tutti gli usi in essere alla data di adozione della presente variante generale al P.R.G., come risultanti da licenza, concessione, autorizzazione, certificato catastale o altri atti e documenti aventi data certa e anteriore.

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

4') Per gli interventi T4 si danno due casi:

- T4a = Cambio della destinazione d'uso con aumento del carico urbanistico CU, determinato dal mutamento dell'uso o rispetto alla classificazione di cui al successivo Art. 11, o rispetto alla classificazione catastale, sempreché tale cambio di destinazione riguardi più di 30 mq. o più del 30% della superficie complessiva di ciascuna unità immobiliare;
- T4b = Cambio della destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico CU, negli altri casi.

ART. 9.5 - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (T5)

1') Sono interventi di eliminazione delle barriere architettoniche T5, all'interno ed all'esterno degli edifici, quelli che comportano la realizzazione di opere indispensabili per ottemperare a quanto disposto dal D.P.R. n° 503/1996 per gli edifici pubblici, dalla L. n° 13/1989 per gli edifici privati, e dalla L. n° 104/1992 per gli edifici privati aperti al pubblico, nonché dai relativi Regolamenti d'attuazione.

2') Si intendono indispensabili le opere minime necessarie per conseguire i requisiti obbligatori di legge in ordine all'accessibilità, alla visitabilità ed all'adattabilità degli spazi di movimento, di vita e di lavoro.

ART. 9.6 - ADEGUAMENTO DI IMPIANTI TECNOLOGICI (T6)

1') Sono interventi di adeguamento di impianti tecnologici al servizio di edifici e/o attrezzature esistenti (T6), quegli interventi che si rendono indispensabili per garantire il rinnovo, l'adeguamento ed il potenziamento degli impianti stessi, in base alle norme di legge, di sicurezza, di igiene, di compatibilità ambientale, di buona tecnica, e di economicità di funzionamento, e che eccedono le operazioni definibili di manutenzione.

2') Sono compresi negli interventi T6 anche quelli che comportano la realizzazione di volumi tecnici, purché si tratti di volumi strettamente indispensabili e non utilizzabili altrimenti con possibilità di aumento dell'altezza complessiva del fabbrico esistente contenuto nella misura lineare non superiore al 2%, e quindi senza aumento di SC o di VU.¹⁸

¹⁸ Comma 2') modificato con variante specifica al PRG approvata con D.C.C. n. 30 del 30/03/2009.

3') Nel caso di insediamenti produttivi, sono compresi fra gli interventi T6 anche quelli riguardanti impianti industriali, come previsto dalla Circ. Min. LL.PP. n° 1918 del 16/11/1977 e successive modificazioni, quando tali interventi sono funzionali ai cicli produttivi esistenti, senza aumento di capacità produttiva, né di SC né di VU.

ART. 9.7 - REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI INTERRATI (T7)

1') Sono interventi di realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati T7 quelli volti a dotare gli edifici preesistenti dei parcheggi e/o autorimesse privati necessari per il soddisfacimento dei minimi standards richiesti, ricavandoli nel piano interrato degli edifici stessi o comunque nel sottosuolo del lotto relativo.

2') Tali parcheggi interrati sono realizzati ai sensi della L. n° 122/1989 e successive modificazioni, e debbono essere come tali vincolati nella destinazione d'uso al servizio delle unità immobiliari. La loro realizzazione non comporta aumento di SC o di VU.

3') La costruzione ex novo di piani interrati o seminterrati e di locali comunque posti al di sotto del piano campagna, è vietata nelle parti del territorio comunale ricadenti nei seguenti ambiti e nelle seguenti zone :

- aree ad elevata pericolosità idraulica rappresentate nella Tavola 6 del P.T.C.P. (A1);
- aree depresse ad elevata criticità idraulica con possibilità di permanenza dell'acqua a livelli maggiori di 1 m. rappresentate nella Tavola 6 del P.T.C.P. (A2);
- aree depresse ad elevata criticità idraulica ed aree a rapido scorrimento ad elevata criticità idraulica rappresentate nella Tavola 6 del P.T.C.P. (A3);
- aree a media criticità idraulica con bassa capacità di smaltimento rappresentate nella Tavola 6 del P.T.C.P. (A4);
- Zona "E4" agricola di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua di cui all'Art.16.4 delle presenti norme;
- Zona "E4" fasce di espansione inondabili di cui all'Art.16.4 delle presenti norme;
- Zona "E6" agricola valliva ad elevata criticità idraulica di cui all'Art.16.6 delle presenti norme.

4') Nel caso in cui piani interrati e/o seminterrati siano presenti nello stato di fatto, gli stessi potranno essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di recupero e ristrutturazione senza ampliamento, con obbligo di miglioramento delle condizioni igienico-ambientali e di sicurezza; in particolare è prescritto il mantenimento delle scale di collegamento tra i livelli interrati e/o seminterrati ed il piano terra degli edifici, nonché la eventuale nuova costruzione delle stesse qualora manchino nello stato di fatto.

ART. 9.8 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE E RECUPERO DEL SEDIME (T8)

1') All'intervento di demolizione senza ricostruzione sono assoggettate le superfetazioni precarie in contrasto con l'ambiente o tali da pregiudicare la corretta fruibilità degli spazi urbani.

2') Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edilizi e dei manufatti incongrui al tessuto urbanistico e/o architettonico e l'esecuzione dei lavori necessari per recuperare il sedime a verde dal punto di vista urbanistico, ambientale, funzionale.

ART. 9.9 – RECUPERO ABITATIVO DEL SOTTOTETTO

1') sono interventi di recupero abitativo del sottotetto, ai sensi della legge regionale 6 aprile 1998 n. 11, quelli finalizzati a recuperare e riutilizzare ad uso abitativo negli edifici residenziali, i sottotetti preesistenti alla data del 23.04.1998 (e non già utilizzati come abitazione), senza che ciò comporti alcuna modificazione delle altezze, delle linee di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza

delle falde del tetto. Detti interventi sono subordinati alla collocazione esistente o futura di comignoli e canne fumarie nei termini minimali indicati dalle norme UNI-CIG.

Nei sopradetti interventi è richiesto il rispetto delle seguenti condizioni:

- a) minima altezza media interna uguale a ml. 2,50 per i locali adibiti ad abitazione;
- b) minima altezza media interna uguale a ml. 2,20 per le parti destinate a servizi, quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli.
- c) minimo rapporto illuminante (apertura in falda-pavimento) pari ad 1/16;
- d) almeno una apertura illuminante verticale nei locali di soggiorno, salvo che si tratti di edificio portatore di vincolo;
- e) parcheggi di pertinenza (è consentita la monetizzazione se non è possibile l'individuazione materiale del posto macchina);

2') Con esclusioni degli edifici soggetti a restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo di tipo A sono ammesse terrazze in falda, esclusivamente sui fronti secondari con le seguenti limitazioni:

- estensione massima non superiore a mq 8;
- numero massimo non superiore a uno per ogni unità minima;
- altezza minima nel punto più basso m 1,20; - altezza massima nel punto più alto m 2,50;
- larghezza non superiore al doppio della profondità;

é ammessa l'installazione di impianti solari solo se appoggiati alle falde.

Nel caso di interventi sugli altri fronti si demanda ad una Valutazione Preventiva, sentito il parere della competente Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.¹⁹

ART. 10 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

ART. 10.1 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (NC1) – (soppresso in sede di Variante Specifica)

ART. 10.2 - AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE (NC2)

1') Sono interventi di ampliamento di edificio esistente NC2 quegli interventi di nuova costruzione che, pur essendo organicamente collegati con un edificio esistente, non comportano necessariamente un intervento di recupero di questo. Detto ampliamento deve avvenire in conformità alle norme di zona del presente P.R.G. o del P.P..

2') Per gli interventi NC2 si danno due casi:

NC2a = Ampliamento della SC fino al raggiungimento del massimo consentito dall'indice di zona UF;

NC2b = Ampliamento della SC, al massimo, pari al 20% della SC preesistente.

ART. 10.3 - NUOVO IMPIANTO EDILIZIO (NC3)

1') Sono interventi di nuovo impianto edilizio NC3 quelli che realizzano nuovi edifici e manufatti, sia fuori che entro terra, e cioè tutti i casi di nuova costruzione edilizia che non ricadono nei precedenti NC1 e NC2. Gli interventi di nuovo impianto edilizio NC3 si attuano in conformità alle norme di zona del presente P.R.G. o del P.P..

¹⁹ Comma 2' inserito con variante specifica al PRG approvata con D.C.C. n. 18 del 28/02/2008 .

Sono comunque da considerarsi tali :

a – l'ampliamento dei manufatti esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

b – gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

c – l'installazione di torri e tralicci per impianti radio ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo. L'installazione di manufatti leggeri anche prefabbricati, di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee.

ART. 10.4 - ATTREZZATURA DEL TERRITORIO (NC4)

1') Sono interventi di attrezzatura del territorio NC4 quelli rivolti alla manutenzione, al ripristino, all'adeguamento, ed alla costruzione di opere di urbanizzazione primaria, opere di urbanizzazione generale e di ogni altra attrezzatura tecnica e tecnologica che serve il territorio (urbano ed extraurbano).

2') Gli interventi NC4 sono realizzati dagli organi istituzionalmente competenti per le opere pubbliche di cui trattasi, nonché dagli enti e dalle aziende concessionarie, oppure da privati che abbiano stipulato la relativa convenzione con il Comune.

ART. 10.5 - MODIFICAZIONE DEL SUOLO (NC5)

1') Sono interventi di modificazione del suolo NC5 gli interventi sul territorio che ne comportano modifiche morfologiche ed altimetriche - quali scavi, reinterri e rilevati - permanenti e significative, o comunque incidenti sulle caratteristiche del contesto.

2') Non fanno parte degli interventi NC5 le modifiche connesse con le attività produttive agricole, né quelle connesse con la coltivazione di cave e torbiere, né quelle connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche e con il consolidamento della stabilità dei versanti, effettuate dagli Enti competenti.

ART. 10.6 - DEPOSITI A CIELO APERTO (NC6)

1') Sono interventi di deposito a cielo aperto NC6 quelli che riguardano spazi aperti destinati al deposito - temporaneo o no - di materiali, manufatti e merci, con finalità di stoccaggio, oppure di esposizione o di vendita, e con esclusione di qualsiasi attività di trasformazione e lavorazione. Tali depositi possono essere collegati ad una specifica attività insediata, oppure no.

2') Non fanno parte degli interventi NC6 le attività operanti nel settore dei rifiuti normate dal D.Lgs. 22/97, che rientrano fra gli interventi NC14.

ART. 10.7 - COSTRUZIONI TEMPORANEE (NC7) *(Soppresso in accoglimento delle riserve provinciali)*

ART. 10.8 - ARREDO URBANO (NC8)

1') Si definiscono interventi di arredo urbano NC8 quelli che riguardano manufatti minori che concorrono alla determinazione dell'immagine urbana-paesaggistica dei luoghi; da tale definizione restano comunque esclusi quei manufatti destinati allo svolgimento di un'attività economica.

2') Le opere di arredo urbano NC8, sono classificate nel relativo Piano comunale; in generale, sono da intendersi opere NC8, anche in relazione al loro impatto visivo ed eventualmente al parere espresso dalla C.E.:

- monumenti, lapidi e cippi commemorativi,
- fontane, fioriere, e oggetti decorativi ed artistici,

- insegne e indicatori segnaletici e pubblicitari,
- pensiline, cabine e box di pubblico servizio,
- apparecchi di illuminazione e per altri servizi tecnici,
- costruzioni leggere da giardino e per i giochi infantili,
- sedili, dissuasori di sosta, gettacarta, reggibiciclette, ecc..

ART. 10.9 - ALLESTIMENTO DEL VERDE (NC9)

1') Gli interventi di allestimento del verde NC9 riguardano le sistemazioni a parco e giardino, nei casi in cui queste costituiscono un intervento autonomo (non facente parte, cioè, di una più complessa opera edilizia regolata da una specifica procedura), ed hanno tuttavia una loro rilevanza per dimensione ed impatto visivo-paesaggistico; e come tali sono anche classificate nel relativo Piano comunale.

ART. 10.10 - CAMPI PER ATTIVITÀ SPORTIVE E RICREATIVE (NC10)

1') Gli interventi di allestimento di campi attrezzati per attività sportive e ricreative, purché del tutto e permanentemente scoperti, comprendono le opere di pavimentazione e le opere accessorie funzionali alla specifica attività sportiva e ricreativa, compreso l'allestimento del verde complementare.

2') Di tali interventi fanno parte anche le piscine del tutto e permanentemente scoperte.

ART. 10.11 - RECINZIONI, PASSI CARRAI E RAMPE (NC11)

1') Recinzioni, passi carrai e rampe carraie, di qualunque tipo, quando riguardano una sede stradale, sono regolati da quanto contenuto nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

2') Le recinzioni rientrano negli interventi NC11 quando la loro altezza non supera mt. 2,20, a meno che un'altezza maggiore sia richiesta da specifiche norme di sicurezza; quelle che dividono solo aree private, rientrano nel caso NC11 solo se hanno un carattere murario. Le recinzioni non classificabili come NC11 sono da considerarsi come interventi NC3.

3') In corrispondenza dell'accesso, le recinzioni devono prevedere gli allestimenti necessari per installare numero civico, campanelli, cassette postali, contatori d'utenza e quant'altro occorra all'allacciamento dell'immobile recintato.

4') In corrispondenza di strade extraurbane di qualunque tipo e di strade urbane di scorrimento di tipo D, i passi carrai debbono prevedere l'arretramento dell'accesso di recinzione con i relativi raccordi idoneamente svasati, in modo da consentire la sosta fuori dalla sede stradale di un veicolo del tipo a cui il passo carraio è destinato. In altri tipi di strade urbane, tale arretramento non è richiesto quando sia presente un dispositivo di movimento automatico del cancello.

5') In presenza di rampe d'accesso che immettono su una strada di qualunque tipo, i passi carrai debbono disporre di un tratto piano che consenta la sosta di un veicolo fuori dalla sede stradale. Le stesse rampe d'accesso dovranno avere una pendenza non superiore al 20%.

ART. 10.12 - OPERE CIMITERIALI (NC12)

1') Gli interventi riguardanti opere funerarie e cimiteriali NC12 sono regolati dalla specifica autorizzazione amministrativa, nel rispetto del Regolamento comunale di polizia mortuaria.

2') Nel caso di opere di edilizia funeraria gentilizia di maggiore importanza, è richiesta la permesso di costruire gratuito.

ART. 10.13 - DISTRIBUZIONE AUTOMATICA DI CARBURANTE (NC13)

1') Gli interventi riguardanti distributori automatici di carburante NC13 sono regolati dal D. Lgs. n° 32/1998 e dalle Norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione approvate con D.C.Rg. n° 355/2002.

ART. 10.14 – ATTIVITA' OPERANTI NEL SETTORE DEI RIFIUTI (NC14)

1') Gli interventi riguardanti impianti relativi ad attività operanti nel settore dei rifiuti NC14 sono regolati dalla legislazione vigente in materia.²⁰

ART. 10.15 - COLTIVAZIONE DI CAVE (NC15)

1') Gli interventi di coltivazione di cave e di attività estrattive in genere NC15, sono regolati dalla L.R. n° 13/1978 e dalla L.R. n° 17/1991 e loro successive modificazioni ed integrazioni, nonché dai relativi strumenti di pianificazione sovracomunale e comunale disposti in attuazione della legge stessa.

ART. 10.16 - CAMPEGGI (NC16)

1') Gli interventi di allestimento di campeggi NC16, come pure quelli di allestimento dei campi-nomadi, sono regolati dalla specifica normativa vigente in materia, nonché dai relativi strumenti di pianificazione settoriale. Per i campeggi, in particolare, vale la L.R. n° 1/1985 e sue successive modificazioni ed integrazioni e la L.Rg. n° 26/94.

ART. 10.17 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO (NC17)

1') Gli interventi di occupazione di suolo pubblico NC17 sono disciplinati dal D.L. n° 285/1992 e dal D.Lg. n° 507/1993 e loro successive modificazioni ed integrazioni, a seconda della classificazione del Comune, ed in conformità a quanto disposto nel Regolamento Comunale per l'applicazione della tassa per l'occupazione di suolo pubblico.

2') Gli interventi NC17, con o senza la presenza di manufatti e/o impianti, sono di due tipi:

- permanenti, quando l'occupazione è preordinata a una durata non inferiore a un anno;
- temporanei, quando l'occupazione è preordinata a una durata inferiore a un anno.

ART. 10.18 - IMPIANTI DI PUBBLICITÀ O PROPAGANDA (NC18)

1') Gli impianti di pubblicità o propaganda NC18 su suolo pubblico o di uso pubblico, sono disciplinati, ai sensi della L. n° 689/1981 e sue successive modificazioni ed integrazioni e del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, dal relativo Regolamento comunale, che ne prevede la casistica e la tipologia.

2') Ai sensi dell'Art. 33, comma 1°, del PTCP della provincia di Modena, nel sistema forestale e boschivo, nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua, nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, nelle zone ed elementi di interesse storico-archeologico, nelle zone di tutela naturalistica esterne alla perimetrazione del territorio urbanizzato, è vietata l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, ad eccezione delle insegne e delle indicazioni segnalabili relative alle attività produttive e

²⁰ Eliminato riferimento normativo superato, con variante specifica al PRG approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonché delle indicazioni segnalabili aventi finalità turistica locale.

ART.10.19. - EDIFICAZIONE E COSTRUZIONI TEMPORANEE

1. Si definisce edificazione la realizzazione di costruzioni, o di manufatti che, non necessariamente infissi al suolo e pur semplicemente aderenti a questo, alterino lo stato dei luoghi e, difettando del carattere di assoluta precarietà, siano destinati alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

2. L'edificazione è ammessa unicamente nei casi e nei modi esplicitamente previsti dalla disciplina di Piano regolatore e da eventuali strumenti urbanistici di attuazione. In particolare è vietata la realizzazione di nuova edificazione sulle aree nelle quali sia esaurita la capacità edificatoria prevista dal P.R.G. vigente in riferimento al lotto originario, ad eccezione dei servizi all'abitazione. Gli interventi di sostituzione edilizia consistenti nella demolizione di costruzioni esistenti tese a dar luogo a nuove costruzioni che le sostituiscono sono assoggettati alla disciplina del presente articolo.

3. Non costituiscono edificazione ai sensi delle presenti norme la realizzazione di:

- a. coperture asportabili, tunnel ed altri impianti analoghi non classificabili come serre stabili, se finalizzati all'intensificazione o al semplice riparo di colture praticate direttamente sulla superficie agraria da esse ricoperta;
- b. sistemazioni delle superfici inedificate di pertinenza di edifici esistenti e relativi arredi, anche fissi, ove non si tratti di patrimonio di interesse culturale o paesistico, soggetto a tutela, ed esse non incidano sulla destinazione funzionale di tali superfici, come definita dall'art. 13.6 seguente.

4. Sono costruzioni temporanee (C7), facilmente rimovibili, quelle destinate a far fronte a specifiche esigenze temporanee, e che non comportano permanenti e sostanziali modificazioni dei luoghi in cui si collocano. Non rientrano fra tali interventi le strutture destinate esclusivamente ad attività stagionali, quali ad esempio gli esercizi all'aperto di pubblico spettacolo e di somministrazione di alimenti e bevande, la cui realizzazione è assoggettata all'ordinario regime delle trasformazioni edilizie.

5. La realizzazione di quei manufatti che siano destinati ad attività e manifestazioni di carattere temporaneo e limitato nel tempo, con durata comunque non superiore a mesi sei, è soggetta alla sola autorizzazione amministrativa all'esercizio dell'attività, quando prescritta. Allo scadere del termine i manufatti devono essere rimossi e la relativa area di sedime deve essere ripristinata, o di concerto con il Comune, adeguatamente risistemata.

L'autorizzazione all'esercizio dell'attività viene rilasciata, previo parere del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, sentita la Commissione Qualità, quando prescritto, ed a condizione che il concessionario si obblighi con atto unilaterale a demolire la costruzione ed eseguire le sistemazioni eventualmente necessarie entro il termine fissato, prestando allo scopo, all'atto del rilascio della predetta autorizzazione, congrue garanzie finanziarie.

Il termine di durata massima di cui al presente comma non si applica alle costruzioni provvisorie di cantiere, che possono essere mantenute in essere per tutta la regolare durata dei lavori, né alle opere provvisorie finalizzate alla eliminazione di barriere architettoniche in immobili con vincolo di tutela, ai sensi dell'art. 24 della legge 5 febbraio 1992, n. 104.

ART. 11 - USI URBANISTICI

ART. 11.1 - USI RESIDENZIALI (1)

1') **Abitazioni private (1.1) e/o turistiche:** questo uso comprende ogni tipo di abitazione privata con i relativi servizi ed accessori, privati e condominiali. Nelle unità edilizie con più di 8 alloggi, gli spazi per attività condominiali non potranno risultare inferiori a 3 mq/alloggio con un minimo di 20 mq..

E' compresa anche l'attività saltuaria di alloggio e prima colazione (bed & breakfast).

2') **Abitazioni collettive (1.2):** questo uso comprende ogni tipo di abitazione collettiva a carattere stabile, pubblica o privata: quali i collegi, i convitti, le case protette, le case di riposo, i conventi, con i relativi servizi comuni complementari, residences (residenze turistiche), affittacamere, come previsto dalla Dir. Reg. n° 560/1991.

ART. 11.2 - USI SOCIALI A LIVELLO DI QUARTIERE (2)

1') **Asili nido e scuole materne (2.1):** questo uso comprende gli asili nido e le scuole materne, sia pubblici che privati.

2') **Scuole dell'obbligo (2.2):** questo uso comprende le scuole di tutto il ciclo dell'obbligo, elementari e medie, sia pubbliche che private.

3') **Servizi collettivi di quartiere (2.3):** questo uso comprende i vari servizi pubblici - o comunque di uso pubblico - a livello di quartiere, quali le delegazioni comunali, i centri civici ed i centri sociali e sociosanitari; comprende pure i mercati ambulanti ed altri servizi assimilabili.

4') **Servizi religiosi (2.4):** questo uso comprende gli edifici per il culto e le opere parrocchiali complementari, comprese quelle per le attività culturali, sociali, ricreative e sportive.

5') **Attrezzature del verde (2.5):** questo uso comprende le attrezzature elementari del verde, a livello di quartiere, per la formazione di parchi e giardini, nonché per il gioco, la ricreazione e la pratica sportiva di base; in questo uso possono essere comprese piazze pedonali e parcheggi pubblici di U2.

ART. 11.3 - USI COMMERCIALI AL DETTAGLIO (3) (in base alla tipologia dimensionale)

1') **Esercizi di vicinato (3.1):** questo uso comprende le attività di commercio al dettaglio in sede fissa di piccola dimensione, aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq..

2') **Medio piccole strutture di vendita (3.2):** questo uso comprende gli esercizi ed i centri commerciali, così come definiti nel D.Lgs 31 Marzo 1998 n. 114, aventi superficie di vendita superiore a 250 mq. e fino a 1500 mq..

3') **Medio grandi strutture di vendita (3.3):** questo uso comprende gli esercizi e i centri commerciali, così come definiti nel D.Lgs 31 Marzo 1998 n. 114, aventi superficie di vendita superiore a 1500 mq. e fino a 2500 mq..

4') **Grandi strutture di vendita (3.4):** questo uso comprende le attività commerciali aventi superficie di vendita superiori a 2500 mq.,

ART. 11.4 - USI TERZIARI (4)

1') **Negozi e botteghe (4.1):** questo uso comprende i negozi per la vendita al dettaglio appartenenti alla tipologia di "esercizi di vicinato" (fino a 250 Mq di Superficie di vendita) e le botteghe dell'artigianato produttivo o di servizio che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli usi urbani-residenziali, con esclusione comunque delle autocarrozzerie e verniciature.

2') **Pubblici esercizi (4.2):** questo uso comprende i locali di ristoro e di ritrovo di ogni tipo, aventi un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali, con esclusione dei locali di svago ad intenso concorso di pubblico.

3') **Uffici e studi (4.3):** questo uso comprende gli uffici privati e gli studi professionali e ambulatoriali che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali; con esclusione delle grandi strutture terziarie e di quelle direzionali che producono intenso concorso di pubblico.

4') **Attrezzature amministrative e direzionali (4.4):** questo uso comprende tutte le maggiori attrezzature terziarie a carattere amministrativo e direzionale, pubbliche e private; in particolare le attrezzature che per dimensione, concentrazione di funzioni e specializzazione, producono un forte concorso di pubblico e comunque tutte quelle aventi SC > 300 mq..

5') **Attrezzature espositive (4.5):** questo uso comprende le attrezzature per mostre ed esposizioni, temporanee o permanenti, ed anche le attrezzature commerciali di rappresentanza a grande effetto espositivo.

6') **Attrezzature ricettive (4.6):** questo uso comprende tutti i tipi di alberghi, nonché le residenze alberghiere, gli ostelli, le locande e le pensioni, rifugi escursionistici, affittacamere, con i loro servizi comuni e complementari.

7') **Attrezzature per l'istruzione superiore (4.7):** questo uso comprende tutte le scuole e gli istituti di istruzione che vanno oltre il ciclo dell'obbligo, sia pubblici che privati, con i relativi servizi comuni e complementari.

8') **Attrezzature sociosanitarie (4.8):** questo uso comprende i presidi sociosanitari, i poliambulatori, gli ospedali, le cliniche, le case di cura ed in genere tutte le attrezzature sociosanitarie, pubbliche e private, ed assimilabili, quando non hanno il carattere di servizio di quartiere.

9') **Attrezzature culturali (4.9):** questo uso comprende le attrezzature culturali, pubbliche o private, che non hanno il carattere di servizio di quartiere: biblioteche, musei, sale riunioni, gallerie d'arte, centri ed istituti culturali in genere.

10') **Attrezzature per lo spettacolo (4.10):** questo uso comprende tutte le attrezzature, pubbliche e private, per lo spettacolo ed il divertimento, a forte concorso di pubblico, quali cinema, teatri, auditorium, sale da ballo, discoteche, impianti per lo sport-spettacolo.

11') **Attrezzature sportive-ricreative (4.11):** questo uso comprende tutte le attrezzature sportive e ricreative, pubbliche e private, scoperte e coperte, con i relativi impianti, club-house, sale per ritrovo e riunioni, quando non rientrano fra i servizi di quartiere e non hanno il carattere prevalente di attrezzature per lo spettacolo.

12') **Attrezzature per la mobilità (4.12):** questo uso comprende gli impianti e le attrezzature, pubbliche e private, per il sistema della mobilità nel suo complesso, le stazioni di servizio compreso impianti di auto-lavaggio, le rimesse, i parcheggi attrezzati (quando non sono di urbanizzazione U1 ed U2 né pertinenziali), ed i relativi servizi complementari.

13') **Attrezzature tecniche e tecnologiche (4.13):** questo uso comprende le attrezzature, pubbliche e private, che hanno un carattere prevalentemente finalizzato all'esercizio ed alla gestione di un servizio tecnico o di una funzione tecnologica per il territorio.

ART. 11.5 - USI PRODUTTIVI URBANI (5)

1') **Opifici artigiani (5.1):** questo uso comprende gli opifici destinati ad attività artigianali produttive, con i relativi servizi accessori e complementari, come pure piccole industrie a questi assimilabili.

2') **Impianti industriali (5.2):** questo uso comprende tutti gli stabilimenti e gli impianti produttivi-industriali che non rientrano nell'uso 5.1, con tutti i relativi servizi accessori e complementari.

3') **Terziario produttivo avanzato (5.3):** questo uso comprende tutte le attività di servizio per le imprese dei vari settori produttivi, interne o esterne alle imprese stesse, per lo svolgimento di funzioni tecniche e tecnologiche non direttamente produttive, bensì di amministrazione, gestione, promozione, sviluppo, informazione, elaborazione dati, ricerca, innovazione, ecc..

4') **Magazzini e depositi (5.4):** questo uso comprende magazzini e depositi sia di pertinenza delle imprese produttive, sia esterni a queste e di servizio generale, compresi quelli destinati al commercio all'ingrosso ed alla movimentazione delle merci, nonché le sedi degli spedizionieri e degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi.

ART. 11.6 - USI PRODUTTIVI AGRICOLI (6)

1') **Abitazioni agricole (6.1):** questo uso comprende le abitazioni collegate con le attività agricole ed utilizzate dai soggetti aventi i requisiti di operatore agricolo a titolo principale e di coltivatore diretto ai sensi della legislazione vigente; oltre all'abitazione ed ai relativi servizi e accessori, possono essere compresi locali per lavoro a domicilio (che non eccedano i 50 mq. per ogni abitazione), quelli per lo spaccio dei prodotti aziendali agricoli e zootecnici, nonché quelli definibili come strutture agrituristiche ai sensi della L.R. n° 26/1994 (e relativo Regolamento Regionale n° 11/1996).

2') **Servizi agricoli (6.2):** questo uso comprende i fabbricati al diretto servizio delle attività aziendali, quali i depositi di mezzi d'opera, di materiali d'uso e di prodotti agricoli e zootecnici, gli spacci di prodotti aziendali, nonché i ricoveri per allevamenti destinati all'autoconsumo ed i locali di prima trasformazione di prodotti per l'autoconsumo in conformità alla Delibera provinciale 3/3/98 n° 130 (max 5 capi equivalenti bovini di peso unitario 500 Kg. o suini di peso unitario 80 Kg.).

3') **Allevamenti aziendali (6.3):** questo uso comprende allevamenti zootecnici di ogni genere quando sono collegati all'azienda agricola singola o associata che disponga di almeno un ettaro di terreno agricolo funzionalmente connesso con l'attività di allevamento e di coltivazione del fondo ogni 340Kg/Ha/anno di azoto contenuto negli effluenti di allevamento, come definiti all'art. 2 della L. Rg. 50/95.

4') **Impianti zootecnici intensivi (6.4):** questo uso comprende allevamenti zootecnici di ogni genere nei quali è superato il carico di bestiame per ettaro di cui al punto precedente. Questo uso è consentito solo per il mantenimento degli impianti già esistenti alla data di adozione del P.R.G., salvo diversa indicazione del Piano Zonale Agricolo nel rispetto del Reg. CEE n° 2066/1992 che definisce la densità di bestiame per ettaro che il territorio può sopportare, definito in UBA (unità bestiame adulto), ed è correlata alla superficie foraggera aziendale adibita all'alimentazione degli animali presenti in azienda.

5') **Impianti agroalimentari (6.5):** questo uso comprende le strutture di prima lavorazione e trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici, quando tali strutture sono collegate con le aziende agricole singole o associate, e ne trattano i relativi prodotti.

6') **Impianti tecnici complementari (6.6):** questo uso comprende le strutture per il diretto svolgimento di attività di servizio e di supporto alle aziende agricole e zootecniche, singole o associate, e che tuttavia sono esterne a queste, quali silos, serbatoi e magazzini, rimesse per macchine di contoterzisti, e simili, impianti di biogas da mais e cogenerazione di energia elettrica per fermentazione anaerobica di prodotti agricoli e/o deiezioni animali di cui la loro localizzazione sul

territorio (solo nelle sottozone E1) dovrà essere stabilita attraverso una specifica deliberazione consiliare e sottoposta a convenzionamento.

7') **Serre fisse (6.7):** questo uso comprende le serre per coltivazioni intensive con manufatti specialistici fissi nei quali è reso artificiale il supporto del terreno di coltura; negli altri casi le serre rientrano semplicemente fra le tecniche agronomiche.

8') **Allevamenti ittici (6.8):** questo uso comprende gli invasi, le vasche e i laghetti destinati alla attività di itticoltura, con le relative infrastrutture di supporto.

9') **Lagoni di accumulo liquami (6.9):** questo uso comprende tutte le opere per la costruzione e l'esercizio dei lagoni zootecnici ad uso di fertirrigazione; esso è regolato dalla specifica normativa di cui alla D.G.R. n° 3003 del 25/10/95 adottata in attuazione della L.R. n° 50/95.

10') **Impianti fotovoltaici a terra (6.10):** questo uso comprende tutte le opere per la costruzione e l'esercizio di impianti fotovoltaici ai sensi del D.lgs 387/2003 e ss.mm.ii., nel rispetto della D.A.L. 06/12/2010 n.28, a condizione che sia prestata particolare attenzione all'inserimento degli impianti nel contesto territoriale attraverso verifiche di compatibilità ambientale e sia stipulata convenzione con il Comune per la previsione di misure di compensazione e/o interventi di mitigazione.²¹

ART. 11.7 - USI SPECIALI (7)

1') **Infrastrutture per il territorio (7.1):** questo uso comprende la costruzione dei diversi tipi di infrastrutture tecniche al servizio del territorio e degli usi urbanistici ivi previsti.

2') **Opere di salvaguardia ecologico-ambientale (7.2):** questo uso comprende la costruzione dei diversi tipi di opere per la salvaguardia del territorio e delle risorse territoriali sotto il profilo idrogeologico, ecologico ed ambientale; comprende altresì le opere inerenti la realizzazione di aree di riequilibrio ecologico di cui alla Del. Reg. E.R. n° 848/1992.

3') **Orti urbani (7.3):** questo uso comprende le attività di conduzione di orti urbani a scopo sociale e ricreativo, con le piccole attrezzature complementari ed i servizi di uso comune necessari.

4') **Distributori di carburante e servizi-auto (7.4):** questo uso comprende le stazioni di servizio e i distributori di carburante al servizio diretto della rete stradale, nonché le piccole attività complementari di assistenza, pronto servizio e ristoro dell'automobilista, in quanto collegate; questo uso è regolato dalla specifica normativa di legge (anche in relazione al tipo di carburante).

5') **Attività estrattive (7.5):** questo uso comprende le attività di coltivazione delle cave e tutte le attività direttamente collegate, quali in particolare le opere di adeguamento delle infrastrutture e di risistemazione del suolo; questo uso è regolato dalla specifica normativa di legge e dal relativo Piano delle Attività Estrattive (P.A.E.).

6') **Campeggi e campi nomadi (7.6):** questo uso comprende l'allestimento e la gestione di campi per l'accoglienza temporanea ed il soggiorno, esclusivamente in abitazioni improprie e precarie, salvi gli indispensabili servizi comuni; esso è regolato dalla specifica normativa di legge.

7') **Allestimenti cimiteriali (7.7):** questo uso comprende tutte le opere funerarie e complementari che si eseguono nei cimiteri; esso è regolato dalla specifica normativa di legge.

ART. 12 – DISCIPLINA DEL COMMERCIO IN SEDE FISSA

²¹ Comma 10' inserito con variante specifica al PRG approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

1') In adempimento alla deliberazione di Consiglio Regionale del 23/9/99 n. 1253 "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell'art.4 della L.R. 5/7/99 n.14 (Proposta della Giunta Regionale in data 7/9/99 n. 1604) , gli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa sono articolati nelle seguenti tipologie dimensionali:

- **Esercizi di vicinato:** gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita (così come definita al precedente Art. 6.16) non superiore a 250 mq.;
- **Medie strutture di vendita:** gli esercizi aventi superficie superiore a 250 mq. e fino a 2500 mq di Sv., così ulteriormente suddivisi:
- **medio piccole strutture di vendita:** gli esercizi e i centri commerciali, così come definiti nel D.Lgs 31/3/1998 n. 114, aventi superficie di vendita superiore a 250 mq. e fino a 1500 mq.;
- **medio grandi strutture di vendita:** gli esercizi e i centri commerciali, così come definiti nel D.Lgs 31/3/1998 n. 114, aventi superficie di vendita superiore a 1500 mq. e fino a 2500 mq.;
- **Grandi strutture di vendita:** gli esercizi aventi superficie di vendita superiori a 2500 mq.
- **Grandi strutture di vendita di livello superiore:** le grandi strutture di vendita alimentari di almeno 4.500 mq. di Sv e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq. di S.v.

2') Si definisce **Centro commerciale** una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura con destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente. I centri commerciali possono contenere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone ecc.). Nell'ambito dei centri commerciali si definiscono:

- **centri commerciali di vicinato:** quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio piccola struttura;
- **centri commerciali di attrazione** gli altri, suddivisi in:
- **attrazione di livello superiore** se comprensivi di grandi strutture alimentari di livello superiore e comunque di medie e grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 mq. o di grandi strutture non alimentari di livello superiore, e comunque di medie e grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superano complessivamente i 10.000 mq.;
- **attrazione di livello inferiore** se comprensivi di medie strutture e/o di grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq. di superficie di vendita per le strutture alimentari e di 10.000 mq. per le strutture non alimentari e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.

Non costituiscono centro commerciale i "**complessi commerciali di vicinato**" o "**gallerie commerciali di vicinato**", cioè un'aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato, eventualmente con la presenza anche di medio-piccole strutture di vendita, e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorché collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti. Per i "complessi commerciali di vicinato" o "gallerie commerciali di vicinato" non si considera la superficie di vendita complessiva e pertanto le dotazioni minime richieste vanno applicate con riferimento ai singoli esercizi.

3') Nelle zone ove il PRG prevede la destinazione d'uso commerciale, e fatto sempre salvo il reperimento degli standards e i relativi parcheggi di pertinenza, sono sempre ammessi esercizi di vicinato.

4') Nelle zone dove il PRG prevede la destinazione d'uso commerciale, e fatto sempre salvo il reperimento degli standards e i relativi parcheggi di pertinenza, le medie e grandi strutture di vendita sono ammesse esclusivamente nelle aree indicate puntualmente nelle tavole di zonizzazione del PRG ed approvate dalla Conferenza dei Servizi in data 10 Maggio 2000.

Resta inteso che ove è consentita la grande struttura di vendita è ammessa anche la medio-grande struttura di vendita, la medio-piccola struttura di vendita e l'esercizio di vicinato; ove è ammessa la

medio-grande struttura di vendita è ammessa anche la medio-piccola struttura di vendita e l'esercizio di vicinato.

5') Gli esercizi esistenti in contrasto con quanto suddetto, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, tuttavia possono subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti Norme, od essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria.

6') L'insediamento di grandi strutture di vendita alimentari e non alimentari, anche per cambio d'uso dei contenitori preesistenti, va subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo accompagnato da "Relazione sugli effetti socio economici, infrastrutturali e trasportistici". Anche nei casi di aree già assoggettate a piani particolareggiati, l'insediamento di grandi strutture non alimentari è subordinato a variante allo stesso piano, ovvero ad un nuovo piano particolareggiato.

In relazione ai criteri regionali, l'Amministrazione Comunale valuta in fase di definizione del Piano particolareggiato i possibili impatti dei nuovi insediamenti commerciali sull'ambiente, sulla mobilità e sulla rete dei servizi pubblici e privati preesistenti, in particolare dovranno essere considerati gli effetti del traffico indotto sulla rete stradale in relazione al tipo di accessibilità previsto, alle caratteristiche geometriche delle sedi stradali e al loro stato di congestione.

I progetti a corredo delle domande per grandi strutture dovranno contenere idonee simulazioni dei prevedibili flussi generati/attratti nelle ore di punta dalle strutture commerciali, al fine di verificare la compatibilità degli stessi con le densità veicolari ordinarie sulla viabilità esistente e l'efficacia delle soluzioni proposte.

Il sistema infrastrutturale trasportistico dovrà risultare adeguato in termini di capacità e condizioni di sicurezza, ai flussi di mobilità indotti dalle nuove strutture commerciali insediabili; in particolare nel caso di ambiti di nuova urbanizzazione e con riferimento all'assetto della viabilità extraurbana, dovrà essere operato, applicando la direttiva dell'art. 63 del PTCP (comma 1), un raffronto tra la capacità della rete stradale esistente e di progetto al fine di verificare l'idoneità della nuova configurazione. Qualora la sostenibilità delle previsioni di traffico provocate dai nuovi insediamenti commerciali, sia condizionata alla preventiva realizzazione o potenziamento di determinate infrastrutture, tale condizione di subordinazione temporale devono essere esplicitate in sede di redazione degli strumenti urbanistici attuativi.

Nel caso di insediamento di strutture commerciali ubicate sulla viabilità classificata come principale nel PTCP, nonché su strade in cui l'intervento provochi variazioni dei flussi di traffico non compatibili con le caratteristiche esistenti della rete stradale, occorre prevedere l'adeguamento della infrastruttura e devono essere possibilmente evitati accessi diretti; in caso contrario tali accessi andranno opportunamente raccordati tramite corsie di accelerazione e decelerazione.

In relazione alla zonizzazione acustica in fase attuativa dovrà essere valutata la compatibilità, ponendo specifici limiti in relazione alla classe stessa.

Lo strumento urbanistico attuativo deve prevedere nella convenzione l'inserimento di impegni relativi alle opere di mitigazione ambientale e/o miglioramento della accessibilità.

Non è ammessa l'installazione di impianti rumorosi all'esterno degli edifici.

7') Le aree da cedere ad uso pubblico per standards urbanistici sono quelle previste dall'art. A-24 della L.R. 20/2000, con le seguenti precisazioni:

- agli esercizi di vicinato e ricompresi in ambiti prevalentemente residenziali sono applicabili le norme sugli standards relative agli insediamenti residenziali;
- alle medie e grandi strutture commerciali, ancorchè inserite in ambiti comprendenti altre funzioni, si applicano sempre le norme specifiche sugli standards relative agli insediamenti commerciali.

8') La dotazione minima di parcheggi pertinenziali è specificata al precedente articolo 7.3, mentre le caratteristiche localizzative, organizzative e tipologiche sono descritte al punto 5.2 della deliberazione di Consiglio Regionale del 23/9/99 n. 1253.

TITOLO II°

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE E RELATIVE NORME DI ZONA

1') Il territorio comunale è suddiviso in zone omogenee conformi ai disposti della Legge Regionale 47/78 modificata ed integrata ed in particolare alle classificazioni contenute negli Artt. 13, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 44, 45 e 46 della Legge stessa.

2') Dette zone omogenee sono evidenziate sulle tavole di azzonamento del P.R.G. in scala 1:5000 e sono così articolate:

- ZONE URBANE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE (ART. 13)

13.1 - Zona omogenea tipo "A"

13.2 - Zona "B1" residenziale di ristrutturazione soggetta a disciplina particolareggiata

13.3 - Zona "B2" residenziale edificata e di completamento

13.4 - Zona "B3" residenziale edificata a bassa densità fondiaria

13.5 - Zona "B4" residenziale di ristrutturazione urbanistico-edilizia soggetta a P.R.

13.6 - Zona "C1" residenziale di espansione soggetta a P.P.

13.7-Zona "C2" residenziale-direzionale-pubblici esercizi-mista di espansione soggetta a P.P.

- ZONE OMOGENEE "D" A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA (ART. 14)

14.1 - Zona "D1" artigianale edificata e di completamento di Tipo 1

Art. 14.1bis - Zona "D1bis" Artigianale-industriale edificata e di completamento di Tipo 2

14.2-Zona "D2" commerciale-direzionale e turistico-alberghiera edificata e di completamento

14.2bis-Zona "D2bis" Per attrezzature private per sport e tempo libero

Art. 14.3 - Zona "D3" Artigianale di espansione soggetta a P.P. di Tipo 1

Art. 14.3bis- Zona "D3 bis" Artigianale-industriale di espansione soggetta a P.P. di Tipo 2

14.4 - Zona "D4" commerciale - direzionale di ristrutturazione urbanistico-edilizia soggetta a P.R.

14.5 - Zona "D5" industriale speciale destinata alla lavorazione di prodotti agricoli

14.5bis - Zona "D5bis" industriale speciale destinata a impianto alimentato a biomasse ²²

14.5bis1 - Zona "D5bis.1" area bonifica e messa in sicurezza discarica amianto ²³

14.5.1 – Zona "D5.1" mista speciale

²² Art 14.5bis inserito con variante specifica al PRG approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

²³ Art 14.5bis.1 inserito con variante specifica al PRG approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

14.6 - Zona "D6" per attività estrattive

- ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE (ART. 15)

15.1 - Zona "F1" per attrezzature scolastiche

15.2 - Zona "G1" per servizi comunali e di quartiere

15.3 - Zona "G2" per verde pubblico urbano e di quartiere

15.4 - Zona "G3" per servizi ed attrezzature sportive di livello comunale

15.5 - Zona "G4" per servizi tecnologici o anonari di livello comunale

15.6 - Zona "G5" per i parcheggi di urbanizzazione

15.7 - Zona per la viabilità e relative fasce di rispetto

15.8 – Impianti di distribuzione carburanti

- ZONE OMOGENEE "E" DESTINATE ALL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA AGRICOLA (ART. 16)

16.1 - Zona "E1" agricola normale

16.2 - Zona "E2" agricola periurbana di salvaguardia ecologico-ambientale

16.3 - Zona "E3" agricola di rispetto cimiteriale

16.4 - Zona "E4" agricola di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua

16.5 - Zona "E5" agricola di particolare interesse paesaggistico - ambientale

16.6 - Zona "E6" agricola valliva ad elevata criticità idraulica

16.7 - Zona "E7" agricola per fitodepurazione

16.8 - Zona "E8" di recupero alla produzione agricola del P.R.G. previgente

- ZONE SOTTOPOSTE A NORMATIVE SPECIALI (ART. 17)

17.1- Zona "SA2" omogenea "A" di interesse storico - culturale esterna al centro storico

17.2 - Edifici di valore monumentale, tipologico - architettonico, ambientale esterni ai perimetri di zona omogenea "A" e "B1"

17.3 - Zona destinata a discarica privata di 2ª categoria tipo B

17.4 - Zona attrezzata per pesca sportiva

17.5 - Zona per pubblici spettacoli di iniziativa privata in territorio agricolo.

17.6 – Zona speciale destinata ad attività agroindustriali e di servizio alle attività agricole;

3') Qualora una componente territoriale si sovrappone ad altre zone e/o perimetri relativi a vincoli e/o tutele, valgono comunque le prescrizioni più vincolistiche e quelle maggiormente limitative delle trasformazioni e delle utilizzazioni del suolo.

ART. 13 - ZONE URBANE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE

(CRITERI GENERALI DI INTERVENTO)

1') Tali zone comprendono le zone territoriali omogenee "A" (per le parti a prevalente destinazione residenziale), "B" e "C" di cui agli Artt. 13, 36, 37 e 38 della Legge Regionale 47/78 modificata ed integrata.

2') Nelle zone di cui al presente articolo sono ammessi i seguenti usi :

a) Usi Residenziali :

- ABITAZIONI PRIVATE : Uso 1.1 che comprende ogni tipo di abitazione privata con i relativi servizi ed accessori, privati e condominiali.

- ABITAZIONI COLLETTIVE : Uso 1.2 che comprende ogni tipo di abitazione collettiva a carattere stabile, pubblica o privata: quali i collegi, i convitti, le case protette, le case di riposo, i conventi, con i relativi servizi comuni complementari, come previsto dalla Dir. Reg. n° 560/1991.

b) Usi commerciali al dettaglio :

Le attività commerciali al dettaglio in sede fissa superiori all'esercizio di vicinato, sono ammesse esclusivamente nelle aree e secondo le tipologie indicate puntualmente nelle tavole di zonizzazione del PRG.

c) Usi Terziari :

- NEGOZI E BOTTEGHE : Uso 4.1 che comprende i negozi per la vendita al dettaglio appartenenti alla tipologia di "esercizi di vicinato" (fino a 250 Mq. di Superficie di vendita), le banche e le botteghe dell'artigianato produttivo o di servizio che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli usi urbani-residenziali e non risultano in contrasto per fattori inquinanti in base ai pareri dei competenti servizi dell'A.U.S.L., purché in ogni caso la loro quantità non superi complessivamente i 250 Mq. di SC, con esclusione comunque delle autocarrozzerie e verniciature, e fermo restando che le attività insediabili dovranno essere caratterizzate da valori di immissione ed emissione delle sorgenti sonore corrispondenti alla classe II^a del D.P.C.M. 14/11/1997.

- PUBBLICI ESERCIZI : Uso 4.2 che comprende i locali di ristoro e di ritrovo di ogni tipo, aventi un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli usi urbani-residenziali, con esclusione comunque dei locali di svago ad intenso concorso di pubblico, compreso sale gioco e di tutte quelle attività che risultino in contrasto con l'uso residenziale per fattori inquinanti e acustici in base ai pareri dei competenti servizi dell'A.U.S.L..

- UFFICI E STUDI : Uso 4.3 che comprende gli uffici privati e gli studi professionali e ambulatoriali che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli usi urbani-residenziali; con esclusione delle grandi strutture terziarie e di quelle direzionali che producono intenso concorso di pubblico.

- ATTREZZATURE RICETTIVE : Uso 4.6 che comprende tutti i tipi di alberghi, nonché le residenze alberghiere, gli ostelli, le locande e le pensioni, con i loro servizi comuni e complementari. Questo uso può essere ammesso dal Comune, previo parere della Commissione edilizia e dei competenti uffici dell'A.U.S.L., in rapporto allo stato di fatto e alla possibilità di reperire sul lotto

d'intervento o in un conveniente intorno le necessarie aree di parcheggio pubblico P1 e di pertinenza P3.

- In ogni caso le "botteghe", e quindi le attività dell'artigianato produttivo o di servizio che in esse si svolgono, sono consentite solo nel caso in cui, oltre alle prescrizioni più restrittive esplicitate negli articoli di zona omogenea, rispettino le seguenti condizioni :

- non comportino la produzione di acque reflue non domestiche che necessitano di trattamento depurativo per il loro scarico nel ricettore finale;
- non siano assoggettabili alla disciplina dell'uso e detenzione di gas tossici;
- non comportino emissioni in atmosfera per le quali sia necessario il rilascio di autorizzazione ai sensi del DPR 203/88, sia in forma ordinaria che in forma generale o semplificata di cui alla Delib. Reg. 16/6/99 n° 960;
- non comportino l'uso di impianti e/o attrezzature rumorose che superino il valore limite di immissione ed emissione delle sorgenti sonore indicate dal DPCM 14/11/97 per la classe di destinazione d'uso prevalente del territorio urbano attribuita dalla N.T.A.

3') L'uso residenziale presuppone la prevalenza delle destinazioni di cui al punto a) del presente articolo su quelle "compatibili" di cui ai punti b) e c) le quali, qualora siano previste, non potranno superare il 20% delle SC costruibili sull'unità fondiaria o sui comparti soggetti ad intervento urbanistico preventivo.

4') Stralciato in sede di controdeduzione alle riserve provinciali.

5') In tutti gli interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione entro gli indici di zona omogenea di tipologie condominiali o a schiera con più di otto alloggi o unità abitative, di residences e villaggi residenziali è richiesta la previsione di sale apposite per le riunioni condominiali ed il gioco dei bambini nella misura minima di 3 mq/alloggio, con un minimo comunque di 20 Mq..

6') Nelle zone residenziali di nuovo impianto, vanno osservate le seguenti prescrizioni :

- a) per le aree eventualmente interessate da linee elettriche, impianti a rete di rilevanza comunale o sovracomunale (fognature, metanodotti, adduttrici gas-acqua, Telecom, Enel) andranno osservati in sede di intervento i limiti di distanza e di rispetto previsti per legge ed in caso di impossibilità ad osservare tali limiti l'edificazione è subordinata al trasferimento degli impianti a rete interessati dal progetto secondo soluzioni tecniche da concordare preventivamente all'inoltro dell'istanza del titolo abilitativo²⁴ con gli Enti ed i Soggetti gestori, con i competenti servizi dell'A.U.S.L. e con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- b) analogamente, in caso di contatto o prossimità degli insediamenti in progetto con strade di attraversamento urbano con più di 1.000 veicoli/giorno o con insediamenti artigianali-industriali-commerciali caratterizzati da livelli di rumorosità superiori a 50 decibel dovranno essere messe in atto, in sede di intervento, le soluzioni più idonee per contenere l'inquinamento acustico entro le soglie di legge per le aree a prevalente destinazione residenziale, in conformità ai pareri dei competenti servizi dell'A.U.S.L. cui dovranno essere sottoposti i progetti.
- c) vanno rispettate le disposizioni e le prescrizioni contenute nella Relazione geologica allegata al presente P.R.G. che si intendono integralmente richiamate.
- d) L'intervento di utilizzazione del suolo dei comparti di espansione e di riqualificazione urbana sarà subordinato alla realizzazione di un adeguato sistema di protezione idraulica del territorio.
Il sistema di drenaggio dovrà essere realizzato a reti separate.
Per ciascun intervento dovrà essere progettato e attuato un sistema di drenaggio delle acque meteoriche con caratteristiche tali da evitare che, per la durata della pioggia critica determinata in riferimento ad una Linea Segnalatrice di Possibilità Pluviometrica relativa ad un periodo di ritorno di almeno 10 anni, affluiscano ai recipienti finali portate meteoriche maggiori di quelle affluenti dal medesimo terreno nelle condizioni preesistenti.

²⁴ Modifica introdotta con variante specifica al PRG approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

A questo fine, i sistema di drenaggio delle acque meteoriche dovranno presentare volumi complessivi di invaso, volume del sistema “minore” (volume delle condotte e dei piccoli invasi) più eventuale volume del sistema “maggiore” (strutture di controllo delle portate eccedenti, invasi di laminazione), non inferiori a 100 m³ / ha di ST.

In ogni caso, in conformità alle vigenti disposizioni in materia, le acque meteoriche reflue dai diversi comparti dovranno presentare le caratteristiche qualitative di accettabilità per il recapito in acque di superficie ed i manufatti di scarico dovranno consentire le ispezioni e le verifiche obbligatorie.

- e) Lo studio di sostenibilità ambientale di cui all’art. 2 (volumi 7A-7B-7C-7D) delle presenti norme ha definito limiti di disponibilità della risorsa idrica e criticità delle attuali dotazioni tecnologiche richiamando altresì gli interventi necessari per l’adeguamento delle reti e degli impianti di trattamento dei reflui a servizio del Capoluogo e di Massa Finalese che presentano impianti insufficienti già al carico attuale e della disponibilità idrica.

Con riferimento alla necessità di adeguare e/o realizzare le reti tecnologiche ed i relativi impianti di trattamento, al fine di assicurare la sostenibilità delle nuove previsioni insediative residenziali, la preventiva risoluzione delle specifiche problematiche infrastrutturali rimane condizione vincolante per l’avvio di processi urbanistico-edilizi dei comparti residenziali di cui al presente articolo. Pertanto l’autorizzazione alla presentazione degli strumenti attuativi preventivi e convenzionati è subordinata alla realizzazione di interventi strutturali sulle reti e sugli impianti.

E’ prevista la possibilità per i soggetti attuatori di partecipare in termini di contributo economico alla realizzazione delle opere infrastrutturali. In tal caso l’attuazione delle previsioni insediative deve essere subordinata alla realizzazione delle opere: tempi e modalità di realizzazione delle reti e degli impianti di depurazione e degli insediamenti residenziali, sono sottoposti alle prescrizioni che saranno definite nelle convenzioni attuative dei Piani.

- f) In sede di formazione dei piani attuativi dei comparti di espansione e di riqualificazione urbana, dovrà risultare accertata da parte dei competenti Enti gestori la necessaria disponibilità idrica per l’insediamento.

ART. 13.1 - ZONA OMOGENEA TIPO "A"

1') Ai fini dei disposti di cui agli articoli 13, 36 e 40 della Legge Regionale 47/78 modificata ed integrata nonché dell'art. 22 delle Norme del P.T.C.P., sono considerate "Zone omogenee di tipo A" le aree comprese nei perimetri di centro storico soggette a specifica disciplina particolareggiata (zone A1 - Centri Storici), nonché gli edifici ed i complessi edilizi sparsi classificati di valore monumentale o di valore tipologico-architettonico quando le aree di pertinenza sono individuate come "Zona SA2 di interesse storico-culturale" sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.

2') Per le aree del centro storico soggette a disciplina particolareggiata e per gli edifici sparsi di valore storico - culturale compresi nella Zona SA2 , valgono le disposizioni, i criteri e le indicazioni grafiche e normative contenute nella medesima Disciplina Particolareggiata riportata nello specifico allegato, che si intende in questa sede integralmente richiamato.

ART. 13.2 - ZONA "B1" RESIDENZIALE DI RISTRUTTURAZIONE SOGGETTA A DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA

1') Comprende le aree edificate di vecchio impianto dei nuclei e dei centri abitati che, per il loro assetto urbanistico - edilizio, presentano nel loro complesso esigenze di tutela ambientale pur in presenza di un patrimonio edilizio di scarso o nullo valore tipologico-architettonico e spesso interessato da recenti interventi di ristrutturazione che hanno notevolmente modificato i tipi edilizi originari.

2') Dette zone si attuano nel rispetto della Disciplina Particolareggiata riportata nello specifico allegato, che si intende in questa sede integralmente richiamato.

3') Le zone identificate con la sigla di piano di recupero vengono sottoposte a convenzione.²⁵

ART. 13.3 - ZONA "B2" RESIDENZIALE EDIFICATA E DI COMPLETAMENTO

1') Tale zona coincide con i lotti residenziali edificati e con le aree libere intercluse alle quali il P.R.G. intende affidare comunque una prevalente funzione residenziale, nonché con i lotti di completamento dei Piani Particolareggiati approvati ed i termini per l'attuazione delle previsioni contenute nella convenzione siano scaduti.

2') Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle prevalentemente residenziali indicate all'Art. 13.

3') In tale zona sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, risanamento, ristrutturazione, ampliamento e/o sopraelevazione, e se del caso, di demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente privo di valore storico - architettonico, nonché interventi di nuova costruzione nel rispetto degli indici e dei criteri di seguito riportati.

4') Lotti residenziali edificati e lotti liberi esterni ai perimetri di P.P. approvati:

a) UM = unità minima di intervento:

- superficie del lotto esistente alla data di adozione del presente P.R.G.;

b) UF = indice di utilizzazione fondiaria:

- 0,60 Mq/Mq. ovvero indice di utilizzazione fondiaria esistente +20% "una tantum" per i lotti edificati in caso di recupero, ristrutturazione e/o ampliamento e semprechè non si superino i 5 Mc/Mq.;

0,45 Mq/Mq. per i lotti liberi;

c) RQ = rapporto massimo di copertura : 40%;

d) H max = altezza massima : ml 12,50, fermo restando comunque il numero dei piani fuori terra quando siano già superiori a 3 oltre il piano terra nello stato di fatto;

e) VI = indice di visuale libera : $\geq 0,5$ in tutti i casi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione, ovvero quello esistente per gli interventi di recupero;

f) D1 = distanza minima dai confini di proprietà : 5 metri con obbligo di osservare anche gli eventuali limiti cartografici di arretramento riportati sulle tavole del P.R.G. per la nuova edificazione e gli ampliamenti;

g) D2 = distanza minima dai confini di zona : 5 metri con obbligo di osservare anche gli eventuali limiti cartografici di arretramento riportati sulle tavole del P.R.G. per la nuova edificazione e gli ampliamenti;

h) D3 = distanza minima fra pareti finestrate di altri edifici : 10 metri;

i) P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria : minimo 15 mq/100 mq di SU residenziale + 40 mq/100mq di SU per le eventuali destinazioni extraresidenziali; in caso di ampliamento, di sopraelevazione e/o di cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, i parcheggi di tipo P1 sono richiesti in rapporto all'aumento di SU e/o di carico urbanistico che il progetto determina;

l) P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici = nella misura richiesta all'Art. 7.3;

m) Opere di U1 = quelle mancanti o carenti nello stato di fatto;

n) SP = superficie permeabile del lotto: minimo 30% della SF.

²⁵ Comma 3 modificato con Delibera Consiglio Comunale n. 30 del 30/03/2009.

5') Per i lotti compresi entro i perimetri dei P.P. individuati sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. con le siglature P.P. 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 17 - 19 valgono i limiti, le prescrizioni e gli indici sanciti dai piani stessi, giusto quanto indicato all'art. 17 della legge 1150/42. Allo scadere di detti piani, nei lotti in essi compresi dovranno essere applicati gli indici di cui al 4' comma del presente articolo e ciò anche nei casi in cui la loro applicazione comporti un aumento dei volumi e del carico urbanistico esistente, a condizione però che siano reperiti i parcheggi pubblici dovuti all'aumento del carico urbanistico almeno nella misura di 15 mq/100 mq di SU.

6') Per gli edifici classificati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. di valore monumentale, tipologico - architettonico, ambientale, si applica la disciplina particolareggiata.

7') Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, qualora, per la particolare conformazione planivolumetrica dello stato di fatto dell'edificato, non sia possibile rispettare i parametri di cui alle lettere e); f); g); h) del precedente 4' comma, è facoltà dell'organo comunale competente, su parere favorevole della Commissione Edilizia, consentire l'applicazione dei parametri VL; D1; D2; D3; eventualmente più favorevoli discendenti dalla applicazione dei criteri descritti ai precedenti Articoli da 5.17 a 5.23 compresi.

8') Quando sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. è riportato il perimetro di comparto di attuazione (CA) con la siglatura "CONV" (convenzionato), gli interventi edificatori sono subordinati alla stipula di una convenzione attuativa ai sensi del comma 3 art. 25 della Lg. Rg. 47/78 e s.m. con la quale il richiedente il titolo abilitativo²⁶ si impegna a cedere all'Amministrazione Comunale le aree eventualmente classificate come zona omogenea "G" nell'ambito del CA, nonché a realizzare a propria cura e spese i parcheggi e le opere di urbanizzazione eventualmente mancanti o carenti nello stato di fatto.

9') Qualora l'area sia perimetrata con la sigla "D.P." (disciplina particolare) gli interventi edificatori sono subordinati al rispetto dei seguenti indici:

- UF = indice di utilizzazione fondiaria – volume utile esistente + 20%
- H = massima due piani fuori terra fatto salvo esistente se superiore in caso di recupero o ristrutturazione;
- Per tutti gli altri indici ed obblighi non qui richiamati si fa fede e quindi applicabili a quanto già riportato al precedente comma 4'.

Nello specifico però per la parte di fabbricato sottoposto a ristrutturazione edilizia semplice identificato al foglio 102 mappale 119 l'Amministrazione comunale potrà valutare, in sede d'esame del progetto edilizio d'intervento, la possibilità di consentire il collegamento dell'alloggio posto al piano primo con vano scala autonomo e coperto con il prolungamento della falda del fabbricato esistente in cortina stradale.

10')²⁷

11') Per la Zona B2 CONV. posta in Massa Finalese, Via Buca Galliera, la proprietà dovrà cedere a titolo gratuito al Comune di Finale Emilia un lotto di terreno urbanizzato pari al 30 % della capacità edificatoria stabilita in complessivi mq 660 di SC (pari n. 6 alloggi teorici) . In alternativa la proprietà potrà chiedere al Comune di monetizzare l'importo di tale corrispettivo sulla base di valori determinati dal Servizio Urbanistica"²⁸

²⁶ Modifica introdotta con variante al PRG approvata con D.C.C. n 25 del 30/03/2011

²⁷ Comma 10' introdotto con Delibera Consiglio Comunale n. 18 del 28/02/2008 ed eliminato con del. C.C. n.30 del 30/03/2009

²⁸ comma 11') inserito con delibera C.C. 30 del 30/03/2009 ed integrato con variante al PRG approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011.

12') L'intervento edilizio previsto sul lotto meglio distinto al C.T. al Foglio 59, mappale 60 parte e 177, assoggettato a convenzionamento, mantiene una SF pari a mq 2100.²⁹

13') L'intervento edilizio previsto sul lotto meglio distinto al C.T. al Foglio 59, mappale 205 parte e 206 parte, assoggettato a convenzionamento, mantiene una SF pari a mq 3.600.³⁰

14') In caso di alienazione del fabbricato meglio distinto al CEU al Foglio 102, mappale 95, l'acquirente dovrà garantire la destinazione d'uso attuale al piano terra ad Ufficio Postale, e concordare l'eventuale nuova sede dell'Ufficio Postale con l'Amministrazione Comunale di Finale Emilia, previo Convenzionamento.³¹

15') L'area meglio distinta al C.T. al Foglio 110, mappale 5/parte, 36/parte, 193/parte, 195/parte, ha capacità edificatoria massima di mq. 990 di S.C. da attuarsi con convenzione attuativa per la cessione a titolo gratuito al Comune della restante proprietà posta in adiacenza al Cimitero Monumentale di Finale Emilia Capoluogo e classificata come Zona G2, per la realizzazione di un "Bosco Urbano" di superficie di mq. 43.000 catastali.³²

ART. 13.4 - ZONA "B3" RESIDENZIALE EDIFICATA A BASSA DENSITA' FONDIARIA

1') Tale zona coincide, di massima, con i lotti edificati caratterizzati da bassi indici fondiari o per i quali interessa la conservazione e la valorizzazione del verde alberato esistente (verde privato di pregio da salvaguardare individuato con apposita simbologia sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.) e per i quali si prescrive il consolidamento della destinazione a parco privato o ad orto e giardino delle aree recintate. Per i lotti ineditati esistenti in detta zona alla data di adozione della variante generale del P.R.G. del 11.10.2000 e così risultanti da certificazione catastale, è ammessa una utilizzazione fondiaria con $uf = 0,20 \text{ Mq/Mq}$ massimo di SU. E' consentito un numero massimo di piani utili fuori terra pari a 2 (due) con H max = ml. 6,20.

2') In tale zona sono pertanto imposti, nel rispetto delle disposizioni attuative e dei vincoli specifici contenuti nel Piano Regolatore del Verde eventualmente vigente, il potenziamento e la valorizzazione dei parchi e dei giardini ed è richiesto il recupero e la riqualificazione ambientale delle aree libere nonché, ove si ritenga opportuno, la riqualificazione del paesaggio agrario circostante l'area di intervento sulla base di un rilievo di dettaglio della situazione di fatto e di progetti di riqualificazione e di ripiantumazione delle aree di proprietà del richiedente ad intervenire, da valutare in sede di Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

3') Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle prevalentemente residenziali di cui all'articolo 13.

4') Nella zona residenziale di cui al presente articolo sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente ed interventi di qualificazione ambientale secondo i seguenti indici, parametri e criteri:

- a) per gli edifici classificati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. di valore monumentale, tipologico - architettonico, ambientale, si applicano le categorie d'intervento evidenziate nelle schede operative della conservazione allegate alla disciplina particolareggiata;
- b) per gli altri edifici, oltre agli interventi di manutenzione, recupero e ristrutturazione, sono ammessi anche ampliamenti "una tantum", sopraelevazioni, trasformazioni di destinazione d'uso, al fine di ottenere alloggi moderni e funzionali, purché :

²⁹ Comma 12') relativa all'osservazione n. 22 introdotto con delibera Consiglio Comunale n. 30 del 30/03/2009.

³⁰ comma 13') relativa all'osservazione n. 26 introdotto con delibera Consiglio Comunale n. 30 del 30/03/2009.

³¹ comma 14') introdotto con delibera Consiglio Comunale n. 30 del 30/03/2009.

³² Comma 15 introdotto con variante P.R.G. approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011.

- gli ampliamenti "una tantum" e le sopraelevazioni siano contenuti entro il 20% per ogni singolo alloggio esistente alla data di adozione del presente P.R.G.
- il numero degli alloggi complessivi (esistenti + progetto) non superi le 4 unità e i 500 mq di SU per ogni unità edilizia ricompresa in zona "B3" fatta eccezione unicamente per le situazioni in cui il numero degli alloggi sia già superiore nello stato di fatto, nel qual caso si potrà mantenere il numero degli alloggi esistenti incrementandolo eventualmente di una sola unità, sentito il parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.
- sia garantito il rispetto del criterio della visuale libera e la distanza minima assoluta di 10 metri tra pareti finestrate illuminanti locali di categoria A;
- sia assicurata un'adeguata dotazione di servizi alla residenza con un minimo di un posto macchina coperto e di una cantina per alloggio ed un massimo di 100 Mq/alloggio, fatte salve le situazioni di fatto che presentano già dotazioni superiori; in sede di intervento è fatto obbligo di demolire le superfetazioni precarie eventualmente esistenti;
- sia allegato all'istanza del permesso di costruire uno specifico progetto riferito a tutta l'area di pertinenza con l'indicazione delle essenze esistenti e di quelle da porre a dimora, che dovranno essere scelte tra le specie autoctone, delle soluzioni di pavimentazione e di arredo, fermo restando che almeno il 50% della superficie del lotto deve essere sistemata a verde alberato;
- sia dimostrata l'esistenza o garantita la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria;
- siano osservati gli eventuali limiti di arretramento dell'edificazione riportati con linea a tratteggio sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. per le parti in ampliamento;
- sia garantita comunque una distanza minima di mt. 5 dell'edificazione dai confini di proprietà e di zona fatte salve unicamente le parti della costruzione già esistenti a distanze inferiori e non venga in ogni caso ridotta la distanza dalla strada quando questa sia già inferiore ai minimi prescritti dal Nuovo Codice della Strada e dai suoi regolamenti di attuazione.

5') Giusto il contenuto del precedente art. 7.3 il Comune, su parere favorevole della competente Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio potrà consentire la realizzazione di nuove autorimesse nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti, anche se classificati di valore storico-ambientale e perciò sottoposti nelle schede operative della conservazione ad interventi di carattere conservativo, tutte le volte in cui sia dimostrata l'impossibilità di ricavare dette autorimesse attraverso il recupero e/o l'ampliamento dei contenitori edilizi esistenti; resta fermo che per le eventuali nuove autorimesse dovranno essere trovate soluzioni ubicazionali e tipologiche compatibili con il carattere storico - culturale degli edifici esistenti e con le esigenze di salvaguardia del verde di pregio.

6') Sull'area compartata convenzionata sottoposta ad intervento di recupero, identificata nelle tavole con il numero (13) è consentito l'insediamento di attività di gestione di servizi;

Gli indici e gli usi ad esso applicabili sono: edificabilità esistente con il massimo di 20% di ampliamento della Sc, oltre ad una superficie di mq. 388 di S.C. per spazi museali e/o espositivi, altezza massima ml. 10,50 e comunque viene confermato il contenuto della delibera G.C. n. 92 del 07.05.2003 .

7') La capacità edificatoria del lotto classificato al C. T. al Foglio 112, map. 60, della Superficie di mq. 840, viene trasferita al lotto, posto nelle vicinanze (della stessa proprietà), meglio distinto al C. T. al Foglio 112, map. 170, della Superficie di mq. 1607, con parziale cambio di destinazione d'uso da Zona "G3- Per Servizi ed Attrezzature Sportive di livello comunale", a Zona "B3-Residenziale Edificata a Bassa Densità Fondiaria", mentre il lotto meglio distinto al C. T. al Foglio 112, map. 60, della Superficie di mq. 840, viene riclassificato da Zona "B3-Residenziale Edificata a bassa densità fondiaria", a Zona "G3- Per Servizi ed Attrezzature Sportive di livello comunale", a pari superficie fondiaria.³³

³³ Comma 7') introdotto con Delibera Consiglio Comunale n. 18 del 28/02/2008.

8') L'area meglio distinta al Catasto Terreni al Foglio 31, mappale 131, è stralciata dal Comparto P.P. 9 e riclassificata come Zona "B3" collegata ai mappali adiacenti della stessa proprietà.³⁴

9') L'intervento edilizio previsto sul lotto meglio distinto al C.T. al Foglio 102, mappali 110 e 111 dovrà essere contestuale al trasferimento del gruppo scout nei locali di proprietà della Parrocchia di San Lorenzo di Casumaro, siti in Cento, frazione Casumaro, Via Ex Dogana (meglio distinto al C.T. del Comune di Cento al Foglio 1, mappale 130), per realizzare la nuova sede del gruppo scout, o altra similare.³⁵

10') L'intervento edilizio previsto sul lotto meglio distinto al C.T. al Foglio 57, mappale 256 parte, di SF mq 2.000 circa, ha potenzialità massima SC di mq 440 ed è soggetta a convenzionamento.³⁶

11') L'intervento edilizio previsto sul lotto meglio distinto al C.T. al Foglio 56, mappale 70 parte, di SF mq 1320 circa, è assoggettato a convenzionamento con le seguenti condizioni:

- la capacità edificatoria deriva dalla traslazione della volumetria dell'edificio rurale (fienile) classificato Re nella scheda n 1921 del Vol. 6B;
- il nuovo corpo di fabbrica deve mantenere la stessa area di sedime e la stessa altezza in gronda del citato fabbricato rurale;
- il nuovo corpo di fabbrica dovrà essere realizzato utilizzando materiali esterni.³⁷

12') L'intervento edilizio previsto sul lotto meglio distinto al C.T. al Foglio 101, mappale 91, di SF mq 2.140, ha potenzialità massima SC di mq 160 di cui mq 110 di S.U. e mq. 50 di S.A. ed è soggetta a convenzionamento con intervento sulla viabilità frontistante.³⁸

ART. 13.5 - ZONA "B4" RESIDENZIALE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA SOGGETTA A P.R.

1') Tale zona coincide con le aree edificate dei centri urbani, esterne alle zone "A" e "B1", nelle quali la necessità di riordino dell'edificato e/o il trasferimento di attività incompatibili con la prevalente destinazione residenziale della zona richiede interventi di ristrutturazione urbanistico-edilizia.

2') Le destinazioni d'uso ammesse in tale zona sono quelle prevalentemente residenziali di cui all'Art. 13, con possibilità di destinazioni d'uso terziari compatibili con la residenza fino ad un massimo del 20% della superficie complessiva costruibile, ad esclusione del Comparto P.R. 2 che, per questo e per gli altri indici e parametri edilizio-urbanistici, fa riferimento alla Scheda normativa delle NTA Volume 5-1.³⁹

3') In tali zone sono consentiti interventi di recupero, ristrutturazione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente da attuarsi attraverso piano particolareggiato di recupero di iniziativa pubblica o privata.

4') In assenza del piano di recupero sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la realizzazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico - sanitari eventualmente mancanti purché gli stessi non comportino ampliamento delle superfici coperte esistenti.

³⁴ Comma 8') introdotto con Delibera Consiglio Comunale n. 18 del 28/02/2008.

³⁵ Comma 9') introdotto con Delibera Consiglio Comunale n. n.30 del30/03/2009.

³⁶ Comma 10') introdotto con Delibera Consiglio Comunale n. n.30 del30/03/2009.

³⁷ Comma 11') introdotto con Delibera Consiglio Comunale n. n.30 del30/03/2009.

³⁸ Comma 12') introdotto con Delibera Consiglio Comunale n. n.30 del30/03/2009.

³⁹ Comma 2') e 5'-b) modificato con D.C.C. n. 27/2011 approvato con D.C.C. n. 95 del 12/10/2011.

5') Nella redazione dei piani di recupero e di ristrutturazione urbanistico-edilizia dovranno essere rispettati, i seguenti indici e parametri e le indicazioni contenute nelle schede normative allegate alle presenti norme :

- a) UM = unità minima di intervento : quella coincidente con il perimetro di comparto urbanistico di attuazione (CA) riportato sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.;
- b) UT = indice di utilizzazione territoriale :
 - 4000 Mq/Ha. per il P.R.12;
 - 3000 Mq/Ha. per il P.R.3, P.R.4;
 - 2000 Mq/Ha. per il P.R.5, P.R.10, P.R.11.
- c) RQ = rapporto massimo di copertura : 45% della SF;
- d) H max = altezza massima : ml. 12,50;
- e) VI = indice di visuale libera : $\geq 0,5$;
- f) D1 e D2 = distanza minima dai confini di proprietà e di zona = 5 metri, fatta salva comunque, la prevalenza dell'indicazione grafica di un diverso, anche se più ridotto, limite di arretramento dal confine di zona individuato tramite le linee di arretramento dell'edificazione e la possibilità di ricomposizione delle cortine edilizie sui fronti stradali di cui alla successiva lettera h);
- g) D3 = distanza minima da altri edifici = 10 metri;
- h) Distanza minima dalle strade e dalle zone d'acqua = limiti di arretramento all'edificazione riportati sulle tavole del P.R.G., oppure 5 mt. in mancanza di limiti di arretramento cartografici, fatta salva la possibilità di ricomposizione delle cortine edilizie sui fronti stradali in sede di studio del piano di recupero;
- i) P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria : minimo 15 mq/100 mq. di S.U. residenziale + 20 mq/100 mq di S.U. per le eventuali destinazioni extraresidenziali;
- l) P3 = Parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici = nella misura richiesta all'Art. 7.3;
- m) Opere di U1 = quelle mancanti e quelle eventualmente convenzionate in sede di piano di recupero.

6') Per il P.R. 7 soggetto ad intervento urbanistico già approvato alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G. valgono le condizioni ed i parametri edificatori previsti dal Piano stesso, con la specifica che oltre al residenziale viene consentita anche la funzione di terziario.

7') Per il P.R.1 soggetto ad intervento urbanistico già depositato alla data di adozione della Var. Gen. al P.R.G., valgono le condizioni ed i parametri edificatori previsti dal Piano stesso fatte salve le eventuali prescrizioni introdotte dal Comune in sede di approvazione del Piano attuativo medesimo (Delibera C.C. n. 50 del 22/04/2002 e relativa Convenzione Urbanistica del 11/07/2002, rep. 67184) e della successiva Variante al P.R. 1 (Delibera C.C. n. 75 del 12/07/2004 e relativa Convenzione Urbanistica del 22/09/2004, rep.227880).

8') Per i Piani di Recupero P.R. 2, P.R. 4, P.R. 10 si fa riferimento agli Indici di U.T. di cui alle rispettive Convenzioni Urbanistiche già sottoscritte alla data di approvazione della Variante Specifica 2007 (approvata con Delibera CC. N. 18/2008) e/o alla richiesta di Osservazione, accolta dalla Amministrazione Comunale, da parte della proprietà agli Indici ed alle rispettive Destinazioni d'uso compatibili. E' facoltà della Amministrazione Comunale di traslare/accorpate le eventuali quote di S.C. per residenza previste nelle singole schede dei P.P. e non utilizzate dai soggetti attuatori (e di cui è stata sottoscritta la relativa Convenzione Urbanistica) in altri comparti adiacenti soggetti a Piano di

Recupero e/o Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica e/o Privata, ad invarianza di Indici Complessivi.⁴⁰

ART. 13.6 - ZONA "C1" RESIDENZIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A P.P.

1') Tale zona coincide con le parti del territorio comunale riservate all'espansione dei centri urbani attuabili tramite Piano Particolareggiato a carattere planivolumetrico.

2') Le destinazioni d'uso ammesse in tale zona sono quelle prevalentemente residenziali di cui all'Art. 13, con la limitazione che tra gli usi complementari compatibili non sono ammesse attività di artigianato produttivo ma solo attività artigianali di servizio alla persona.

3') Sono consentiti interventi di urbanizzazione e di nuova costruzione da attuarsi tramite l'adozione e l'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, da riferire all'intera superficie del comparto urbanistico di attuazione (CA) riportato sulle tavole di azionamento del P.R.G.

E' comunque ritenuta applicabile l'identificazione catastale o reale asseverata se vi sono lievi scostamenti nell'individuazione del confine di proprietà.

4') I piani particolareggiati di attuazione dovranno essere corredati dagli elaborati prescritti dall'Art. 49 della Legge Regionale 47/78 modificata ed integrata e dovranno rispettare i seguenti indici e parametri e le indicazioni contenute nelle schede normative allegate alle presenti norme:

a) UT; SF max; Aree pubbliche (U1+U2); Numero piani utili; H max; SP : quelli evidenziati per ciascun comparto nelle schede normative allegate alle presenti norme;

b) RQ, VI e distanza dai confini di proprietà (D1), di zona (D2) e dagli edifici (D3) : quelle del P.P. da prevedersi comunque nel rispetto degli articoli 5 e 6 delle presenti Norme;

c) Distanza dalle strade pubbliche esterne ai CA e dalle zone d'acqua: limiti di arretramento riportati sulle tavole del P.R.G. oppure 7,50 mt. in mancanza di limiti di arretramento cartografici;

d) Distanza minima dalle strade interne di servizio ai lotti edificabili : 5 metri;

e) P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria : minimo 15 mq/100 mq di SU residenziale + 40mq/100mq di SU per le eventuali destinazioni extraresidenziali;

f) P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici : nella misura richiesta all'Art. 7.3;

g) Aree di U1 e U2: dovranno essere determinate in via definitiva in sede di studio ed elaborazione del P.P. nel rispetto degli standards minimi di cui all'Art. 46 della Lg. Rg. 47/78 modificata ed integrata, del Piano dei servizi e della opportunità di prevedere quantità di verde pubblico urbano di compensazione ambientale;

5') L'assetto urbanistico di comparto, riportato con apposita grafia sulle tavole di azionamento del P.R.G. in scala 1:5000, è indicativo, fermi restando tuttavia l'obbligo di rispettare i vincoli di recupero degli edifici di valore storico-culturale e di conservazione del verde alberato di pregio eventualmente esistenti e di dare continuità al sistema dei percorsi pedonali e ciclabili e al sistema del verde pubblico sia nell'ambito del comparto che in riferimento alle aree per servizi pubblici circostanti.

6') In fase di progettazione delle strutture di fondazione degli edifici ricadenti nella zona omogenea, di cui al presente articolo, si dovrà porre particolare attenzione al fenomeno dei cedimenti differenziali adottando le misure più idonee per evitare lesioni sugli edifici.

⁴⁰ Comma 8') introdotto con Delibera Consiglio Comunale n. 18 del 28/02/2008.

7') Le superfici accessorie, quali autorimesse, ingressi/vani condominiali, cantine e balconi, qualora siano realizzate secondo criteri di accessibilità di cui alla L.13/1989 e DM 14 giugno 1989 n°236, pur non essendone a ciò vincolate dalla suddette Legge, saranno computate ai fini del contributo sul costo di costruzione ma non concorreranno al conteggio della potenzialità edificatoria assegnata ad ogni lotto.

8') A seguito della riconfigurazione grafica del Comparto P.P. 9, con diminuzione della S.T., la capacità di Superficie complessiva residua (mq. 320) viene trasferita al Comparto P.P. 2, e viene trasferita al Comparto P.P. 2 la capacità di Superficie complessiva residua (Mq. 182) del Comparto P.P. 10, non utilizzato.⁴¹

ART. 13.7 - ZONA "C2" RESIDENZIALE-DIREZIONALE-PUBBLICI ESERCIZI-MISTA" DI ESPANSIONE SOGGETTA A P.P.

1') Tale zona coincide con le parti del territorio comunale riservate all'espansione dei centri urbani attuabili tramite Piano Particolareggiato a carattere planivolumetrico (P.P. 26).

2') Le destinazioni d'uso ammesse in tale zona sono quelle prevalentemente residenziali di cui all'Art. 13, con la limitazione che tra gli usi complementari compatibili non sono ammesse attività di artigianato produttivo ma solo attività artigianali di servizio alla persona.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

USO U1 – Residenza per mq. 1120 di S.C.

USO U4.2 – Pubblici Esercizi per mq. 660 di S.C.

USO U4.1 – Negozi e botteghe

USO U4.3 – Uffici e Studi

USO U4.4 – Attrezzature Amministrative e direzionali

Tali attività hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli usi urbani-residenziali.

3') Sono consentiti interventi di urbanizzazione e di nuova costruzione da attuarsi tramite l'adozione e l'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, da riferire all'intera superficie del comparto urbanistico di attuazione (CA) riportato sulle tavole di azionamento del P.R.G.

E' comunque ritenuta applicabile l'identificazione catastale o reale asseverata se vi sono lievi scostamenti nell'individuazione del confine di proprietà.

4') I piani particolareggiati di attuazione dovranno essere corredati dagli elaborati prescritti dall'Art. 49 della Legge Regionale 47/78 modificata ed integrata e dovranno rispettare i seguenti indici e parametri e le indicazioni contenute nelle schede normative allegate alle presenti norme:

a) UT; SF max; Aree pubbliche (U1+U2); Numero piani utili; H max; SP : quelli evidenziati per ciascun comparto nelle schede normative allegate alle presenti norme e/o ai parametri di cui alla precedente convenzione urbanistica, ai sensi dell'art. 17 della Legge n. 1150/1942 ;

b) RQ, VI e distanza dai confini di proprietà (D1), di zona (D2) e dagli edifici (D3) : quelle del P.P. da prevedersi comunque nel rispetto degli articoli 5 e 6 delle presenti Norme;

c) Distanza dalle strade pubbliche esterne ai CA e dalle zone d'acqua: limiti di arretramento riportati sulle tavole del P.R.G. oppure 7,50 mt. in mancanza di limiti di arretramento cartografici;

d) Distanza minima dalle strade interne di servizio ai lotti edificabili : 5 metri;

e) P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria : minimo 15 mq/100 mq di SU residenziale + 40mq/100mq di SU per le eventuali destinazioni extraresidenziali;

f) P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici : nella misura richiesta all'Art. 7.3;

⁴¹ Comma 8') introdotto con Delibera Consiglio Comunale n. 18 del 28/02/2008.

g) Aree di U1 e U2: dovranno essere determinate in via definitiva in sede di studio ed elaborazione del P.P. nel rispetto degli standards minimi di cui all'Art. 46 della Lg. Rg. 47/78 modificata ed integrata, del Piano dei servizi e della opportunità di prevedere quantità di verde pubblico urbano di compensazione ambientale;

5') L'assetto urbanistico di comparto, riportato con apposita grafia sulle tavole di azionamento del P.R.G. in scala 1:5000, è indicativo, fermi restando tuttavia l'obbligo di rispettare i vincoli di recupero degli edifici di valore storico-culturale e di conservazione del verde alberato di pregio eventualmente esistenti e di dare continuità al sistema dei percorsi pedonali e ciclabili e al sistema del verde pubblico sia nell'ambito del comparto che in riferimento alle aree per servizi pubblici circostanti.

6') In fase di progettazione delle strutture di fondazione degli edifici ricadenti nella zona omogenea, di cui al presente articolo, si dovrà porre particolare attenzione al fenomeno dei cedimenti differenziali adottando le misure più idonee per evitare lesioni sugli edifici.

7') Per il Piano Particolareggiato P.P. 19 fanno testo gli Indici di U.T. di cui alla rispettiva Convenzione Urbanistica già sottoscritta alla data di approvazione della Variante Specifica 2007 (approvata con Delibera CC. N. 18/2008) e/o alla richiesta di Osservazione da parte della proprietà per altri Comparti soggetti a Piano Particolareggiato agli Indici ed alle rispettive Destinazioni d'uso compatibili.

E' facoltà della Amministrazione Comunale di traslare/accorpare le eventuali eccedenze di S:C. in altri comparti adiacenti soggetti a Piano di Recupero e/o Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica e/o Privata, ad invarianza di Indici Complessivi.⁴²

ART. 14 - ZONE OMOGENEE "D" A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA

(CRITERI GENERALI DI INTERVENTO)

1') Tali zone corrispondono alle zone territoriali omogenee "D", di cui all'Art. 39 della Legge Regionale 47/78 modificata ed integrata, che rivestono, nello stato di fatto o alle quali il P.R.G. intende affidare, una prevalente funzione produttiva inerente le attività industriali, artigianali, commerciali e terziarie con esclusione delle attività produttive specificatamente riferibili al settore agricolo locale regolamentate al successivo Articolo 16 delle presenti Norme.

1' bis) Lo studio di sostenibilità ambientale di cui all'art. 2 (volumi 7A-7B-7C-7D) delle presenti norme ha definito limiti e criticità delle attuali dotazioni tecnologiche richiamando altresì gli interventi necessari per l'adeguamento delle reti e degli impianti nelle località "Polo Industriale", "Crocette" e di "Massa Finalese" - non ancora dotate di sistemi di depurazione o che presentano impianti insufficienti già al carico attuale.

Con riferimento alla necessità di adeguare e/o realizzare le reti tecnologiche ed i relativi impianti di trattamento dei reflui, al fine di assicurare la sostenibilità delle nuove previsioni insediative, la preventiva risoluzione delle specifiche problematiche infrastrutturali rimane condizione vincolante per l'avvio di processi urbanistico-edilizi dei comparti produttivi di cui al presente articolo. Pertanto l'autorizzazione alla presentazione degli strumenti attuativi preventivi e convenzionati è subordinata alla realizzazione di interventi strutturali sulle reti e sugli impianti.

La realizzazione dei progetti indicati dalla presente Variante Generale al P.R.G. devono precedere ovvero essere contestuali e coordinati con le nuove previsioni insediative.

E' prevista la possibilità per i soggetti attuatori dei Piani Particolareggiati, del PRU e dei Piani convenzionati, di partecipare in termini di contributo economico alla realizzazione delle opere infrastrutturali. In tal caso l'attuazione delle previsioni insediative deve essere subordinata alla realizzazione delle opere: tempi e modalità di realizzazione delle reti e degli impianti di depurazione e degli insediamenti produttivi, sono sottoposti alle prescrizioni che saranno definite nelle convenzioni attuative dei Piani.

⁴² Articolo 13.7 introdotto con Delibera Consiglio Comunale n. 18 del 28/02/2008.

2") Le specifiche destinazioni di zona produttiva omogenea sono evidenziate sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. in scala 1:5000 secondo le seguenti articolazioni:

Zona "D1" artigianale edificata e di completamento di Tipo 1 (Art. 14.1)

Zona "D1 bis" artigianale - industriale edificata e di completamento di Tipo 2 (Art. 14.1bis)

Zona "D2" commerciale-direzionale e turistico-alberghiera edificata e di completamento (Art. 14.2)

Zona "D2 bis" Per attrezzature private per sport e tempo libero (Art. 14.2 bis)

Zona "D3" artigianale di espansione di Tipo 1 soggetta a P.P. (Art. 14.3)

Zona "D3" artigianale - industriale di espansione di Tipo 2 soggetta a P.P. (Art. 14.3bis)

Zona "D4" commerciale-direzionale di ristrutturazione urbanistico-edilizia soggetta a P.R. (Art. 14.4)

Zona "D5" industriale speciale destinata alla lavorazione di prodotti agricoli (Art. 14.5)

Zona "D5bis" industriale speciale destinata a impianto alimentato a biomasse vegetali (Art. 14.5.bis)⁴³

Zona "D5bis.1" area bonifica e messa in sicurezza discarica amianto (Art. 14.5.bis1)⁴⁴

Zona "D5.1" mista speciale (Art. 14.5.1)⁴⁵

Zona "D6" per attività estrattive (Art. 14.6)

3') In tali zone sono consentiti gli usi e le attività specificate, per ciascuna sottozona omogenea, nei successivi articoli con i seguenti limiti di intervento:

a) l'insediamento di nuove attività commerciali al dettaglio in sede fissa superiori all'esercizio di vicinato potrà essere consentito solo nelle aree e secondo le tipologie individuate puntualmente sulle tavole di zonizzazione del P.R.G., mentre la realizzazione di pubblici esercizi funzionali alle attività insediate e gli esercizi con superficie di vendita inferiore o uguale a 250 mq. (esercizi di vicinato) potranno essere consentiti previo parere preventivo di compatibilità ambientale rilasciato dai competenti uffici dell'A.R.P.A. e dell'A.U.S.L.;

b) la costruzione di nuovi alloggi per il titolare dell'azienda e/o per il personale minimo di sorveglianza degli impianti, fatto salvo il criterio della prevalenza della destinazione d'uso produttiva nella misura minima di 2/3 della SU edificata, sarà ammessa nella misura massima di :

- un alloggio non superiore a 110 mq. di SU e 40 mq. di SA per superfici complessive produttive o terziarie inferiori a 500 mq

- due alloggi complessivamente non superiori a mq. 180 di SU e 80 mq. di SA per superfici complessive produttive o terziarie superiori a 500 mq

da computarsi nell'ambito della SC complessivamente ammessa dalle norme di zona.

La costruzione di nuovi alloggi nelle zone produttive di tipo 2 ad elevato impatto è comunque consentita solo nella misura di un alloggio non superiore a 110 mq. di SU e 40 mq. di SA e solo per funzioni di custodia e sorveglianza degli impianti.

La costruzione di nuovi alloggi vuoi "per il titolare dell'azienda" vuoi per "funzioni di custodia e sorveglianza degli impianti", risulti nella normativa di Piano non frazionabile dall'attività produttiva di riferimento e consideri nel computo gli alloggi esistenti.

Queste quote abitative non possono essere alienate separatamente dall'attività principale e godute da chi non è titolare, conduttore o custode della medesima.

c) l'insediamento di lavorazioni insalubri di 1ª classe è consentito solo nelle zone artigianali - industriali di Tipo 2 previo parere favorevole dei competenti servizi dell'A.R.P.A. e dell'A.U.S.L. e purché i soggetti richiedenti il titolo abilitativo⁴⁶ ottemperino, attraverso atto unilaterale d'obbligo o convenzione, all'installazione degli impianti di depurazione prescritti per legge;

d) dovrà essere garantito, da parte delle imprese, il controllo sulla corretta conduzione delle lavorazioni insalubri in conformità ai disposti di legge e delle circolari vigenti ed una volta accertato, tramite gli organi e gli uffici competenti, il venir meno delle condizioni imposte riguardo

⁴³ Modifica introdotta con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

⁴⁴ Modifica introdotta con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

⁴⁵ Modifica introdotta con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

⁴⁶ Modifica introdotta con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

all'igiene, alla tutela ecologico - ambientale, al controllo e alla depurazione degli scarichi inquinanti, l'organo comunale competente dovrà sospendere, e se del caso revocare, le concessioni d'uso e le licenze rilasciate nel rispetto delle presenti norme;

e) l'installazione degli impianti di depurazione e la costruzione dei servizi igienico - sanitari mancanti è sempre consentita in ragione delle documentate esigenze anche in caso di avvenuto sfruttamento degli indici urbanistici di P.R.G. purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- V1 = indice di visuale libera : $\geq 0,5$;
- D1 e D2 = distanza minima dai confini di proprietà e di zona: mt. 5, fatto salvo comunque il rispetto dei limiti di arretramento cartografici del P.R.G.;
- Distanza minima dalle strade e dalle zone d'acqua : limiti di arretramento del P.R.G. o 5 mt. in mancanza di limiti di arretramento cartografici;

f) nell'ampliamento di zone industriali-artigianali poste al confine con zone a prevalente destinazione residenziale, andranno previste fasce di verde alberato inedificabili in conformità ai pareri dei competenti uffici dell'ARPA e dell'AUSL cui dovranno essere sottoposti preventivamente i progetti al fine di valutare la compatibilità tra le attività produttive che si prevede di insediare e le zone residenziali circostanti;

g) vanno rispettate le disposizioni e le prescrizioni contenute nella Relazione geologica allegata al presente P.R.G. che si intendono integralmente richiamate.

4') Per le aree eventualmente interessate da linee elettriche, impianti a rete di rilevanza comunale o sovracomunale (fognature, metanodotti, adduttrici gas-acqua, Telecom, Enel) andranno osservati in sede di intervento i limiti di distanza e di rispetto previsti per legge ed in caso di impossibilità ad osservare tali limiti l'edificazione è subordinata al trasferimento degli impianti a rete interessati dal progetto secondo soluzioni tecniche da concordare preventivamente all'inoltro dell'istanza di titolo abilitativo⁴⁷ con gli Enti ed i Soggetti gestori, con i competenti servizi dell'A.U.S.L. e con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

5') Analogamente, in caso di contatto o prossimità degli insediamenti in progetto con strade di attraversamento urbano con più di 1.000 veicoli/giorno o con insediamenti residenziali, dovranno essere messe in atto, in sede di intervento, le soluzioni più idonee per contenere l'inquinamento acustico entro le soglie di legge per le aree a prevalente destinazione produttiva, in conformità ai pareri dei competenti servizi dell'A.U.S.L. cui dovranno essere sottoposti i progetti.

6') Nelle aree del Polo Industriale ricomprese entro il perimetro di P.R.U., evidenziato sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. con apposito perimetro, gli interventi di ampliamento superiori a 500 MQ di SU nel rispetto dell'indice di zona nonché quelli di nuova costruzione superiori a 1000 MQ di SU, sono subordinati all'approvazione da parte del Comune di un Piano Particolareggiato di riqualificazione urbanistica ed ambientale (P.R.U.).

Detto Piano, da redigere nel rispetto del perimetro unitario d'intervento evidenziato sulle tavole di PRG, dovrà essere finalizzato :

- al recupero degli standard mancanti almeno nella misura di 5 MQ/100 MQ di ST per i parcheggi pubblici e di 10 MQ/100 MQ di ST per il verde pubblico;
- alla riqualificazione delle aree edificate (viabilità e parcheggi, sistemazione delle aree pertinenziali, architetture) e del sistema ecologico-ambientale attraverso il potenziamento delle aree verdi e permeabili, l'allacciamento alla fogna depurata, alla eliminazione dei rischi di inquinamento, in conformità alla legislazione vigente in materia ed ai pareri dei competenti uffici dell'ARPA e della AUSL per quanto concerne le soglie di compatibilità degli inquinanti liquidi, aerei, gassosi, acustici, elettromagnetici;
- al contenimento degli sprechi delle risorse idriche e dei consumi energetici incentivando le tecnologie "pulite";

⁴⁷ Modifica introdotta con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

- alla messa in atto di interventi di compensazione ambientale che potranno coinvolgere anche i terreni agricoli limitrofi al comparto di proprietà delle aziende insediate e/o da insediare con particolare riferimento alla messa a dimora di cortine alberate e di appezzamenti di bosco urbano con prevalenza di specie autoctone, pioppeti esclusi.

In sede di studio ed elaborazione del P.R.U. potrà essere previsto un incremento degli indici di utilizzazione fondiaria e dei rapporti di copertura del 20% rispetto alla situazione dell'edificato alla data di adozione del presente P.R.G..

7') In particolare per le aree già oggetto delle Ordinanze Sindacali n° 32/87 (ISI AGROINDUSTRIALE spa.); n° 39/94 (CERAMICA MOMA spa); n° 21/95 (SPETRA srl); n° 60/96 (CERAMICA ABK CAMPEGINESE srl), visualizzate con specifica simbologia nella cartografia di PRG, non sono ammessi interventi che possano compromettere l'integrità del confinamento; per eventuali riconversioni di tali siti in aree a sviluppo industriale, residenziale o verde pubblico, in sede di pianificazione attuativa, dovrà sempre essere prodotta da parte del soggetto attuatore una relazione che individui lo stato del terreno in oggetto. In base al D. Lgs. 22/97 se i livelli di inquinamento rilevati superano i limiti riportati nel D.M. n.471 del 25/10/1999 Allegato 1 – Tabella 1, il soggetto attuatore dovrà, prima di operare in qualsiasi modo nell'area, predisporre un "piano di recupero" per garantire la messa in sicurezza dell'area secondo la normativa sopra citata, ottenere l'approvazione del progetto e dopo aver terminato la bonifica approvata, richiedere alla Provincia di Modena la certificazione di validità dell'intervento eseguito per ottenere la riqualificazione del sito.

8') L'intervento di utilizzazione del suolo dei comparti di espansione e di riqualificazione urbana sarà subordinato alla realizzazione di un adeguato sistema di protezione idraulica del territorio.

Il sistema di drenaggio dovrà essere realizzato a reti separate.

Per ciascun intervento dovrà essere progettato e attuato un sistema di drenaggio delle acque meteoriche con caratteristiche tali da evitare che, per la durata della pioggia critica determinata in riferimento ad una Linea Segnalatrice di Possibilità Pluviometrica relativa ad un periodo di ritorno di almeno 10 anni, affluiscano ai recipienti finali portate meteoriche maggiori di quelle affluenti dal medesimo terreno nelle condizioni preesistenti.

A questo fine, il sistema di drenaggio delle acque meteoriche dovranno presentare volumi complessivi di invaso, volume del sistema "minore" (volume delle condotte e dei piccoli invasi) più eventuale volume del sistema "maggiore" (strutture di controllo delle portate eccedenti, invasi di laminazione), non inferiori a 100 m³ / ha di ST.

In ogni caso, in conformità alle vigenti disposizioni in materia, le acque meteoriche reflue dai diversi comparti dovranno presentare le caratteristiche qualitative di accettabilità per il recapito in acque di superficie ed i manufatti di scarico dovranno consentire le ispezioni e le verifiche obbligatorie.

9') All'interno dei Piani Particolareggiati già esauriti, in presenza di particolari condizioni per l'accessibilità e/o la loro fruibilità, potranno essere cedute quote di parcheggi pubblici P2 alle attività già insediate frontiste a tali aree, alle condizioni previste dall'art. 7.1, comma 9 delle N.T.A.:

1-Tali aree dovranno essere asservite a parcheggio pubblico, e quindi non recintabili; qualora la proprietà intenda recintarle, l'orario di apertura di tali parcheggi sarà regolamentato, e comunque non dopo le ore 8,00 e non prima le ore 20,00.⁴⁸

2- Tali superfici non hanno capacità edificatoria e pertanto non potranno mai concorrere alla capacità edificatoria del lotto fondiario adiacente

ART. 14.1 - ZONA "D1" ARTIGIANALE EDIFICATA E DI COMPLETAMENTO DI TIPO 1

1') Tale zona coincide con le aree edificate occupate prevalentemente da fabbricati adibiti a lavorazioni artigianali a moderato impatto (Tipo 1 di cui all'art. 51, 4° comma, delle Norme del PTCP) o con i lotti interclusi e con le aree libere immediatamente contigue, riservate all'ampliamento delle attività esistenti o al completamento del tessuto urbanizzato a prevalente funzione produttiva

⁴⁸ Punto 1 comma 9 introdotto con Delibera Consiglio Comunale n. 30 del 30/03/2009.

artigianale, nonché con i lotti di completamento dei Piani Particolareggiati approvati e/o in corso di attuazione sempre a prevalente funzione artigianale a moderato impatto.

2') Nella zona di cui al presente articolo sono ammessi i seguenti usi :

- NEGOZI E BOTTEGHE (Uso 4.1) e PUBBLICI ESERCIZI (Uso 4.2) nei limiti e alle condizioni precisate alla lettera a) del 3' comma dell'Art. 14.

- OPIFICI ARTIGIANI : Uso 5.1 che comprende gli opifici destinati ad attività artigianali produttive, con i relativi servizi accessori e complementari ivi compresi eventuali spazi di vendita dei prodotti dell'azienda e assimilabili purché contenuti entro una superficie complessiva netta massima di 50 mq., come pure piccole industrie a questi assimilabili.

- TERZIARIO PRODUTTIVO AVANZATO : Uso 5.3 che comprende tutte le attività di servizio per le imprese dei vari settori produttivi, interne o esterne alle imprese stesse, per lo svolgimento di funzioni tecniche e tecnologiche non direttamente produttive, bensì di amministrazione, gestione, promozione, sviluppo, informazione, elaborazione dati, ricerca, innovazione, ecc..

- MAGAZZINI E DEPOSITI : Uso 5.4 che comprende magazzini e depositi sia di pertinenza delle imprese produttive, sia esterni a queste e di servizio generale, compresi quelli destinati al commercio all'ingrosso ed alla movimentazione delle merci, nonché le sedi degli spedizionieri e degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi.

3') Sono inoltre ammesse abitazioni per i titolari o di custodia nella misura massima : di un alloggio della superficie massima di mq. 110 di S.U. e mq. 40 di SA per superfici complessive produttive o terziarie inferiori a 500 mq; di due alloggi della superficie massima complessiva di mq. 180 di SU e mq. 80 di SA per superfici complessive produttive o terziarie superiori a 500 mq; compresa nell'ambito della SC complessiva ammessa dalle norme di zona.

4') Nelle zone di cui al presente articolo è vietato l'insediamento "ex novo" delle attività insalubri di 1ª classe di cui al DM 05/09/94 e sue successive modificazioni e quelle esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. dovranno dotarsi degli impianti di depurazione in conformità alle leggi vigenti, alle circolari regionali in materia, alle eventuali imposizioni impartite dalle autorità competenti.

In ogni caso è vietato il nuovo insediamento delle seguenti attività:

⁴⁹

- attività che comportino la presenza negli scarichi liquidi di metalli o altre sostanze non depurabili da impianti di depurazione di tipo biologico;
- attività ad alto rischio ai sensi del DPR 175/1988;
- attività che detengono o utilizzano gas tossici (RD 147/1939);
- attività che superino i valori limite di immissione ed emissione delle sorgenti sonore della classe IV (aree ad intensa attività umana) ai sensi del DPCM 14/11/1997.

5') Gli interventi consentiti sono quelli sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione elencati e descritti ai precedenti Artt. 8; 9; 10 da attuarsi per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e criteri:

a) UM = unità minima di intervento: comparto di attuazione (CA) o in assenza di questo superficie del lotto esistente alla data di adozione del presente P.R.G.; 1500 mq. nei casi di lotti di nuova formazione;

b) UF (indice di utilizzazione fondiaria) e RQ (rapporto massimo di copertura) = 0,60 mq/mq; per gli edifici esistenti che alla data di adozione del presente P.R.G. hanno già raggiunto o superato

⁴⁹ Punto eliminato con Delibera Consiglio Comunale n. 30 del 30/03/2009.

tali valori di UF e RQ, potrà essere consentito un ampliamento massimo e non ripetibile del 10% al fine di garantire dimostrate esigenze di mantenimento e qualificazione urbanistica ed ambientale delle attività produttive insediate, fermo restando comunque il rispetto degli altri indici e parametri insediativi dettati nel presente articolo;

- c) VI = indice di visuale libera : $\geq 0,5$ in tutti i casi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione;
- d) H max = altezza massima : mt. 15 ovvero quella esistente se è già superiore;
- e) D1 e D2 = distanza minima dai confini di proprietà e di zona : quella esistente, con un minimo di mt. 5 per le nuove costruzioni e gli ampliamenti, fatta salva la prevalenza dell'indicazione grafica di un diverso, anche se più ridotto, limite di arretramento dal confine di zona individuato tramite le linee di arretramento dell'edificazione;
- f) D3 = distanza minima da altri edifici = quella esistente, con un minimo di mt. 10 per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
- g) Distanza minima dalle strade e dalle zone d'acqua = quella esistente, con obbligo di rispettare sia i limiti di arretramento riportati a tratteggio sulle tavole di zonizzazione del P.R.G., sia un minimo di 5 mt. per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
- h) P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria = minimo 15 mq/100 mq di SU per usi produttivi artigianali-industriali e assimilabili; minimo 40 mq/100 mq di SU per usi commerciali-direzionali e assimilabili; in caso di ampliamento, di sopraelevazione e/o di cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, i parcheggi di tipo P1 sono richiesti in rapporto all'aumento di SU e/o di carico urbanistico che il progetto determina;
- i) P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici = nella misura richiesta all'Art. 7.3;
- l) Superficie permeabile del lotto e aree verdi = quelli esistenti con un minimo del 15% della SF nei casi di nuova edificazione e ampliamento;
- m) Aree di U1 = quelle previste nel progetto d'intervento e quelle eventualmente richieste in sede di titolo abilitativo;⁵⁰
- n) Opere di U1 = quelle mancanti o carenti nello stato di fatto e quelle eventualmente prescritte in sede di titolo abilitativo.⁵¹

6') Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, qualora, per la particolare conformazione planivolumetrica dello stato di fatto dell'edificato, non sia possibile rispettare i parametri di cui alle lettere c); e); f) del precedente 5' comma, è facoltà dell'organo comunale competente, su parere favorevole della Commissione Edilizia, consentire l'applicazione dei parametri VL; D1; D2; D3; eventualmente più favorevoli discendenti dalla applicazione dei criteri descritti ai precedenti Articoli da 5.17 a 5.23 compresi.

7') Per gli edifici classificati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. di valore monumentale, tipologico - architettonico, ambientale, si applica la disciplina particolareggiata.

8') Quando sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. è riportato il perimetro di comparto di attuazione (CA) con la siglatura "CONV" (convenzionato) sono consentiti in forma diretta solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso, mentre interventi diversi da quelli elencati sono subordinati alla stipula di una convenzione attuativa ai sensi del comma 3 art. 25 della Lg. Rg. 47/78 e s.m. con la quale il

⁵⁰ Modifica introdotta con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

⁵¹ Modifica introdotta con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

richiedente si impegna : a cedere all'Amministrazione Comunale i terreni eventualmente classificati come zona omogenea "G" nell'ambito del CA; a realizzare a propria cura e spese i parcheggi e le opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto; a mettere in atto gli impianti depuranti e tutti gli accorgimenti di mitigazione dell'impatto ambientale ritenuti indispensabili dal Comune e dai competenti servizi dell'A.U.S.L..

9') L'obbligo di convenzione (CONV) è comunque prescritto per tutte le attività insalubri di 1ª classe esistenti, anche se non esplicitamente evidenziato sulle tavole di P.R.G..

10') In caso di zone D1 già oggetto di P.P. attuativi (individuati sulle tavole di zonizzazione del PRG con le siglature P.P.20 – 21 – 22) valgono le destinazioni d'uso, le condizioni insediative, gli indici, i parametri stabiliti dai piani stessi; allo scadere delle convenzioni relative, sui lotti liberi dovranno essere osservate anche le condizioni di intervento eventualmente più restrittive stabilite dalle presenti norme.

11') Nello specifico l'area individuata a Casumaro con l'asterisco (*) deve conservare l'edificabilità esistente pertanto senza aumento di SU rispetto a quella presente, si consente il mantenimento ad uso residenziale degli edifici su di essa ricadenti purchè vengano adibiti ad uso foresteria, affitto per le maestranze ed uffici dell'azienda.

12') Nello specifico l'area individuata a MASSA FINALESE al Catasto Terreni al F. 59, Mappale 224, e Mappale 227/parte, fermo restando che in sede progettuale dovrà essere preventivamente attestata la compatibilità dell'attività insediabile rispetto al contesto urbano circostante; in caso di cessata attività e/o trasferimento in altro sito, l'AMMINISTRAZIONE COMUNALE si riserva comunque la FACOLTA' di LIMITARE/CONDIZIONARE qualsiasi eventuale futuro subingresso nei fabbricati già edificati. Inoltre sarà onere del soggetto attuatore la realizzazione a propria cura e spese dei parcheggi e delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente mancanti o carenti nello stato di fatto.⁵²

13') Nello specifico l'area individuata a Finale Emilia capoluogo, Via Miari, n. 1 / A (Foglio 96 mappale 116). può essere autorizzata come sito per rifiuti non pericolosi ai sensi dell'art. 216 del Decreto Legislativo 152/2006, previo SCREENING della Provincia di Modena. In caso di cessata attività e/o trasferimento in altro sito, l'AMMINISTRAZIONE COMUNALE si riserva comunque la FACOLTA' di LIMITARE / CONDIZIONARE qualsiasi eventuale futuro subingresso nel SITO autorizzato ai sensi dell'art. 216 del Decreto Legislativo 152 7 2006.⁵³

14') Nello specifico l'area in Finale Emilia individuata catastalmente al F. 111, Mappale 1 parte, di circa mq 740 di SF, è soggetta a convenzionamento per la cessione a titolo gratuito al Comune di un'area necessaria per la realizzazione di un'opera pubblica.⁵⁴

15') Per gli immobili sito in Finale Emilia Via Miari distinti catastalmente al foglio n. 111 mappali nn. 137, 146 e 147 (ora 137 e 158) è consentita una potenzialità edificatoria massima complessivamente di mq. 2.930,20 nel rispetto delle indicazioni e condizioni espresse dalla Conferenza dei Servizi espletata ai sensi dell'art. A-14bis della L.R. 20/00 e ss.mm.ii. e solo ed esclusivamente per il progetto allegato al permesso di costruire in variante sostanziale di cui alla Pratica Edilizia n. 2011/8/2.⁵⁵

ART. 14.1 bis - ZONA "D1" ARTIGIANALE-INDUSTRIALE EDIFICATA E DI COMPLETAMENTO DI TIPO 2

1') Tale zona coincide con le aree edificate occupate prevalentemente da fabbricati adibiti a lavorazioni artigianali-industriali ad elevato impatto (Tipo 2 di cui all'Art. 51, 4° comma, delle Norme del PTCP) o con i lotti interclusi riservati all'ampliamento delle attività esistenti nonché con i lotti di

⁵² Comma 12' introdotto con Delibera Consiglio Comunale n. 18 del 28/02/2008 e corretto con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011.

⁵³ Comma 13') introdotto con Delibera Consiglio Comunale n. 30 del 30/03/2009.

⁵⁴ Comma 14') introdotto con Delibera Consiglio Comunale n. 30 del 30/03/2009.

⁵⁵ Comma 15') introdotto con Delibera Consiglio Comunale n. 135 del 27/12/2012.

completamento dei Piani Particolareggiati approvati o in corso di attuazione sempre a destinazione artigianale-industriale ad elevato impatto.

2') Nella zona di cui al presente articolo sono ammessi i seguenti usi :

- OPIFICI ARTIGIANI : Uso 5.1 che comprende gli opifici destinati ad attività artigianali produttive, con i relativi servizi accessori e complementari ivi compresi eventuali spazi di vendita dei prodotti dell'azienda e assimilabili purché contenuti entro una superficie complessiva netta massima di 50 mq., come pure piccole industrie a questi assimilabili.

- IMPIANTI INDUSTRIALI : Uso 5.2 che comprende tutti gli stabilimenti e gli impianti produttivi-industriali che non rientrano nell'uso 5.1, con tutti i relativi servizi accessori e complementari ivi compresi eventuali spazi di vendita dei prodotti dell'azienda e assimilabili purché contenuti entro una superficie complessiva netta massima di 50 mq..

- TERZIARIO PRODUTTIVO AVANZATO : Uso 5.3 che comprende tutte le attività di servizio per le imprese dei vari settori produttivi, interne o esterne alle imprese stesse, per lo svolgimento di funzioni tecniche e tecnologiche non direttamente produttive, bensì di amministrazione, gestione, promozione, sviluppo, informazione, elaborazione dati, ricerca, innovazione, ecc..

- MAGAZZINI E DEPOSITI : Uso 5.4 che comprende magazzini e depositi sia di pertinenza delle imprese produttive, sia esterni a queste e di servizio generale, compresi quelli destinati al commercio all'ingrosso ed alla movimentazione delle merci, nonché le sedi degli spedizionieri e degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi.

3') Sono inoltre ammesse abitazioni esclusivamente per il personale di custodia e sorveglianza degli impianti nella misura massima di 110 mq. di SU e mq. 40 di SA per unità minima di intervento. Queste quote abitative non possono essere alienate separatamente dall'attività principale e godute da chi non è anche titolare, conduttore o custode della medesima

4') Gli interventi consentiti sono quelli sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione elencati e descritti ai precedenti Artt. 8; 9; 10 da attuarsi per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e criteri:

- a) UM = unità minima di intervento: comparto di attuazione (CA) o in assenza di questo superficie del lotto esistente alla data di adozione del presente P.R.G.; 3000 mq. nei casi di lotti di nuova formazione;
- b) UF (indice di utilizzazione fondiaria) e RQ (rapporto massimo di copertura) = 0,60 mq/mq; per gli edifici esistenti che alla data di adozione del presente P.R.G. hanno già raggiunto o superato tali valori di UF e RQ, potrà essere consentito un ampliamento massimo e non ripetibile del 10% al fine di garantire dimostrate esigenze di mantenimento e qualificazione urbanistica ed ambientale delle attività produttive insediate, fermo restando comunque il rispetto degli altri indici e parametri insediativi dettati nel presente articolo;
- c) VI = indice di visuale libera : $\geq 0,5$ in tutti i casi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione;
- d) H max = altezza massima : mt. 20 ovvero quella esistente se è già superiore;
- e) D1 e D2 = distanza minima dai confini di proprietà e di zona : quella esistente, con un minimo di mt. 5 per le nuove costruzioni e gli ampliamenti, fatta salva la prevalenza dell'indicazione grafica di un diverso, anche se più ridotto, limite di arretramento dal confine di zona individuato tramite le linee di arretramento dell'edificazione;

- f) D3 = distanza minima da altri edifici = quella esistente, con un minimo di mt. 10 per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
- g) Distanza minima dalle strade e dalle zone d'acqua = quella esistente, con obbligo di rispettare sia i limiti di arretramento riportati a tratteggio sulle tavole di zonizzazione del P.R.G., sia un minimo di 5 mt. per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
- h) P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria = minimo 15 mq/100 mq di SU per usi produttivi artigianali-industriali e assimilabili; minimo 40 mq/100 mq di SU per usi commerciali-direzionali e assimilabili; in caso di ampliamento, di sopraelevazione e/o di cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, i parcheggi di tipo P1 sono richiesti in rapporto all'aumento di SU e/o di carico urbanistico che il progetto determina;
- i) P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici = nella misura richiesta all'Art. 7.3;
- l) Superficie permeabile del lotto e aree verdi = quelli esistenti con un minimo del 15% della SF nei casi di nuova edificazione e ampliamento;
- m) Aree di U1 = quelle previste nel progetto d'intervento e quelle eventualmente richieste in sede di titolo abilitativo;⁵⁶
- n) Opere di U1 = quelle mancanti o carenti nello stato di fatto e quelle eventualmente prescritte in sede di titolo abilitativo.⁵⁷

5') Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, qualora, per la particolare conformazione planivolumetrica dello stato di fatto dell'edificio, non sia possibile rispettare i parametri di cui alle lettere c); e); f) del precedente 4' comma, è facoltà dell'organo comunale competente, su parere favorevole della Commissione Edilizia, consentire l'applicazione dei parametri VL; D1; D2; D3; eventualmente più favorevoli discendenti dalla applicazione dei criteri descritti ai precedenti Articoli da 5.17 a 5.23 compresi.

6') Per gli edifici classificati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. di valore monumentale, tipologico - architettonico, ambientale, si applica la disciplina particolareggiata.

7') Quando sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. è riportato il perimetro di comparto di attuazione (CA) con la siglatura "CONV" (convenzionato) sono consentiti in forma diretta solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso, mentre interventi diversi da quelli elencati sono subordinati alla stipula di una convenzione attuativa ai sensi del comma 3 art. 25 della Lg. Rg. 47/78 e s.m. con la quale il richiedente si impegna : a cedere all'Amministrazione Comunale i terreni eventualmente classificati come zona omogenea "G" nell'ambito del CA; a realizzare a propria cura e spese i parcheggi e le opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto; a mettere in atto gli impianti depuranti e tutti gli accorgimenti di mitigazione dell'impatto ambientale ritenuti indispensabili dal Comune e dai competenti servizi dell'A.U.S.L..

8') L'obbligo di convenzione (CONV) è comunque prescritto per tutte le attività insalubri di 1ª classe esistenti, anche se non esplicitamente evidenziato sulle tavole di P.R.G..

9') In caso di zone D1 già oggetto di P.P. attuativi (individuati sulle tavole di zonizzazione del PRG con le siglature P.P. 27 – 29 – 32) valgono le destinazioni d'uso, le condizioni insediative, gli indici, i parametri stabiliti dai piani stessi; allo scadere delle convenzioni

⁵⁶ Modifica introdotta con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

⁵⁷ Modifica introdotta con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

relative sui lotti liberi dovranno essere osservate le condizioni di intervento eventualmente più restrittive stabilite dalle presenti norme.

10') Per la sola area convenzionata contrassegnata con l'asterisco (*) ubicata nel Capoluogo vale l'indice $UF = 0,70 \text{ mq./mq.}$ rimanendo validi ed efficaci tutti gli altri indici di detta zona.

La convenzione dovrà contenere l'obbligo di subordinare l'attuazione delle previsioni insediative sia alla copertura del corpo idrico a fianco della strada che alla dotazione per il "quartiere artigianale Crocetta" di un adeguato sistema depurativo. Resta fermo l'obbligo di realizzare i parcheggi nella misura prevista dal presente articolo. L'interventore dovrà provvedere alla piantumazione di una barriera di piante a medio-alto fusto sul confine lato strade e la cessione completa delle aree di parcheggio pubblico già realizzate.

L'intervento dovrà essere realizzato nei tempi e nei modi prescritti al punto "b" della autorizzazione provinciale n. 307/01, rilasciata ai sensi del D.Lgs 152/99 per il bacino fognario n. 2 nel quale dovrà ricadere anche la nuova Zona Mista Speciale.

11') nella zona sita nel Polo industriale via san Lorenzo, retrostante la mensa self-service e a fianco di un'area destinata a parcheggio, è espressamente esclusa l'installazione di impianti tecnologici come depuratori acque, trattamento emissioni, compressori, ecc.

ART. 14.2 - ZONA "D2" COMMERCIALE - DIREZIONALE E TURISTICO – ALBERGHIERA EDIFICATA E DI COMPLETAMENTO

1') Tale zona coincide con le aree urbane edificate occupate prevalentemente da fabbricati destinati alle attività commerciali e direzionali o da alberghi, pensioni, ristoranti e strutture ricettive turistiche assimilabili e con i lotti liberi interclusi o immediatamente contigui riservati nel P.R.G. all'ampliamento e al completamento di tali attività, nonché con i lotti di completamento dei Piani Particolareggiati approvati e/o in corso di attuazione.

2') Nella zona di cui al presente articolo sono ammessi i seguenti usi :

- ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA SUPERIORI ALL'ESERCIZIO DI VICINATO (Usi 3.2; 3.3; 3.4) nelle aree e secondo le tipologie individuate puntualmente sulle tavole di zonizzazione del P.R.G..

- NEGOZI E BOTTEGHE : Uso 4.1 che comprende i negozi per la vendita al dettaglio appartenenti alla tipologia di "esercizi di vicinato" (fino a 250 Mq. di Superficie di vendita) e le botteghe dell'artigianato produttivo o di servizio che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli usi urbani-residenziali e con esclusione comunque delle autocarrozzerie e verniciature.

- PUBBLICI ESERCIZI : Uso 4.2 che comprende i locali di ristoro e di ritrovo di ogni tipo, aventi un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli usi urbani-residenziali, con esclusione comunque dei locali di svago ad intenso concorso di pubblico.

- UFFICI E STUDI : Uso 4.3 che comprende gli uffici privati e gli studi professionali e ambulatoriali che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli usi urbani-residenziali; con esclusione delle grandi strutture terziarie e di quelle direzionali che producono intenso concorso di pubblico.

- ATTREZZATURE AMMINISTRATIVE E DIREZIONALI : Uso 4.4 che comprende tutte le maggiori attrezzature terziarie a carattere amministrativo e direzionale, pubbliche e private; in particolare le attrezzature che per dimensione, concentrazione di funzioni e specializzazione, producono un forte concorso di pubblico e comunque tutte quelle aventi $SC > 300 \text{ mq.}$

- ATTREZZATURE ESPOSITIVE : Uso 4.5 che comprende le attrezzature per mostre ed esposizioni, temporanee o permanenti, ed anche le attrezzature commerciali di rappresentanza a grande effetto espositivo.

- **ATTREZZATURE RICETTIVE** : Uso 4.6 che comprende tutti i tipi di alberghi, nonché le residenze alberghiere, gli ostelli, le locande e le pensioni, con i loro servizi comuni e complementari.

- **ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO** : Uso 4.10 che comprende tutte le attrezzature, pubbliche e private, per lo spettacolo ed il divertimento, a forte concorso di pubblico, quali cinema, teatri, auditorium, sale da ballo, discoteche, impianti per lo sport-spettacolo; non è consentito il nuovo impianto dell'uso 4.10 nei lotti che confinano con zone a prevalente destinazione residenziale.

- **TERZIARIO PRODUTTIVO AVANZATO** : Uso 5.3 che comprende tutte le attività di servizio per le imprese dei vari settori produttivi per lo svolgimento di funzioni tecniche e tecnologiche non direttamente produttive, bensì di amministrazione, gestione, promozione, sviluppo, informazione, elaborazione dati, ricerca, innovazione, ecc..

- **MAGAZZINI E DEPOSITI** : Uso 5.4 che comprende magazzini e depositi compresi quelli destinati al commercio all'ingrosso ed alla movimentazione delle merci, nonché le sedi degli spedizionieri e degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi.

3') Sono ammesse abitazioni nella misura massima del 30% della SU edificata

4') Nella zona di cui al presente articolo è sempre vietato l'insediamento di attività comportanti lavorazioni insalubri di qualsiasi genere e natura comprese negli elenchi di cui al D.M. 05/09/1994 e sue successive modificazioni e quelle eventualmente esistenti potranno subire modifiche solo per essere adeguate alle previsioni del P.R.G..

5') Gli interventi consentiti sono quelli sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione elencati e descritti ai precedenti Artt. 8; 9; 10 da attuarsi per intervento diretto secondo gli indici e le prescrizioni di seguito riportate:

a) UM = unità minima di intervento : superficie del lotto esistente alla data di adozione del presente P.R.G.; 1500 mq nei casi di lotti di nuova formazione;

b) UF = indice di utilizzazione fondiaria : 0,60 mq/mq di SF comprensivo della SC residenziale ovvero UF esistente + 10% se più favorevole;

c) RQ = rapporto massimo di copertura : 60% della SF comprensivo della SC residenziale ovvero RQ esistente + 10% se più favorevole;

d) VI = indice di visuale libera : $\geq 0,5$ per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le sopraelevazioni;

e) H max = altezza massima : ml. 15 ovvero quella esistente se è già superiore;

f) D1 e D2 = distanza minima dai confini di proprietà e di zona = quella esistente, con un minimo di 5 metri per le nuove costruzioni e gli ampliamenti, fatta salva la prevalenza dell'indicazione grafica, sulle tavole di zonizzazione del P.R.G., di un diverso, anche se più ridotto, limite di arretramento dal confine di zona;

g) D3 = distanza minima da altri edifici = quella esistente, con un minimo di mt. 10 per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;

h) Distanza minima dalle strade e dalle zone d'acqua = quella esistente, con obbligo di rispettare sia i limiti di arretramento riportati a tratteggio sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. sia un minimo di 5 metri per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;

i) P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria = minimo 40 mq/100 mq di SU; in caso di ampliamento, di sopraelevazione e/o di cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, i parcheggi di tipo P1 sono richiesti in rapporto all'aumento di SU e/o di carico urbanistico che il progetto determina;

- l) P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici = nella misura richiesta all'Art. 7.3;
- m) Superficie permeabile sistemata a verde = minimo del 15% della SF;
- n) Aree di U1 = quelle previste nel progetto d'intervento e quelle eventualmente richieste in sede di titolo abilitativo;⁵⁸
- o) Opere di U1 = quelle mancanti o carenti nello stato di fatto e quelle eventualmente prescritte in sede di titolo abilitativo.⁵⁹

6') Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, qualora, per la particolare conformazione planivolumetrica dello stato di fatto dell'edificio, non sia possibile rispettare i parametri di cui alle lettere d); f); g); del precedente 5' comma, è facoltà dell'organo comunale competente, su parere favorevole della Commissione Edilizia, consentire l'applicazione dei parametri VL; D1; D2; D3; eventualmente più favorevoli discendenti dalla applicazione dei criteri descritti ai precedenti Articoli da 5.17 a 5.23 compresi.

7') Per gli edifici classificati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. di valore monumentale, tipologico - architettonico, ambientale, si applica la disciplina particolareggiata.

8') Quando sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. è riportato il perimetro di comparto di attuazione (CA) con la siglatura "CONV" (convenzionato) sono consentiti in forma diretta solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso, mentre interventi diversi da quelli elencati sono subordinati alla stipula di una convenzione attuativa ai sensi del comma 3 art. 25 della Lg. Rg. 47/78 e s.m. con la quale il richiedente si impegna : a cedere all'Amministrazione Comunale i terreni eventualmente classificati come zona omogenea "G" nell'ambito del CA; a realizzare a propria cura e spese i parcheggi e le opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto; a mettere in atto gli impianti depuranti e tutti gli accorgimenti di mitigazione dell'impatto ambientale ritenuti indispensabili dal Comune e dai competenti servizi dell'A.U.S.L..

9') In caso di zone D2 già oggetto di P.P. attuativi per i quali non sia scaduta la validità delle convenzioni corrispondenti, valgono le condizioni insediative, gli indici, i parametri stabiliti dalle convenzioni stesse; allo scadere di queste sui lotti liberi dovranno essere osservate anche le condizioni di intervento eventualmente più restrittive stabilite dalle presenti norme.

ART. 14.2bis "ZONA D2 bis PER ATTREZZATURE PRIVATE PER SPORT E TEMPO LIBERO

Tali aree sono destinate ad attività sportive, ricreative e per il tempo libero; locali e spazi per lo spettacolo, per lo sport, fitness, di ritrovo, centri culturali, sede di associazioni sportive e/o culturali, ecc. nonché alle relative strutture di servizio e supporto (comprensivi di esercizi pubblici).

Il piano si attua tramite intervento urbanistico preventivo applicando i seguenti parametri:

- a) Ut. = 700 mq/Ha;
- b) VL = 1,00 con un minimo di ml. 10,00 dai confini stradali e da quelli privati;

⁵⁸ Modifica introdotta con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

⁵⁹ Modifica introdotta con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

- c) H. max. = ml 9,00 (esclusi vani tecnici ed infrastrutture particolari) e comunque con un massimo di 2 piani utili fuori terra oltre al P.terra se destinato a spazi accessori e/o autorimesse);
- d) Parcheggi di pertinenza: come previsto dall'art. 7.3 delle N.T.A.;
- e) Aree per Parcheggi di Urbanizzazione primaria: con una quota di parcheggi P1 nella misura minima del 10% della S.T.);
- f) Residenza per personale di custodia od assistenza: due alloggi complessivamente non superiori a mq. 180 di SU e 80 mq. di SA (totale mq. 260 di S.C.);

Superficie permeabile: 50% della superficie scoperta, con piantumazione ad alto fusto in quantità non inferiore ad 1pianta/50mq. di superficie scoperta

Le attività da insediare sono assoggettate alle norme di cui all'art.8 della Legge 26 ottobre 1995, n.447 e successive modifiche ed integrazioni e, comunque, in sede di autorizzazione alla presentazione dello strumento attuativo, sarà richiesta la valutazione previsionale di impatto acustico, sulla base delle norme vigenti all'atto dell'autorizzazione medesima.

Il proponente l'intervento dovrà allegare al progetto idonea documentazione atta a rendere possibile da parte dei soggetti preposti l'espressione di giudizi in merito alla compatibilità dell'intervento. Tale documentazione, presentata a firma di tecnico abilitato, deve fornire elementi conoscitivi in relazione alle integrazioni prevedibili nei confronti del territorio e dell'ambiente circostante e le opere di "mitigazione" previste.

Al fine di valutare la compatibilità dell'intervento, il Comune si avvale del parere dell'A.U.S.L./A.R.P.A.

ART. 14.3 - ZONA "D3" ARTIGIANALE DI ESPANSIONE DI TIPO 1 SOGGETTA A P.P.

1') Tale zona coincide con le parti inedificate del territorio comunale che il P.R.G. riserva all'espansione delle attività artigianali di Tipo 1 a moderato impatto di cui all'art. 51, 4° comma, delle Norme del PTCP.

2') Gli usi ammessi sono :

- NEGOZI E BOTTEGHE (Uso 4.1) e PUBBLICI ESERCIZI (Uso 4.2) nei limiti e alle condizioni precisate alla lettera a) del 3° comma dell'Art. 14.

- OPIFICI ARTIGIANI : Uso 5.1 che comprende gli opifici destinati ad attività artigianali produttive, con i relativi servizi accessori e complementari ivi compresi eventuali spazi di vendita dei prodotti dell'azienda e assimilabili purché contenuti entro una superficie complessiva netta massima di 50 mq., come pure piccole industrie a questi assimilabili.

- TERZIARIO PRODUTTIVO AVANZATO : Uso 5.3 che comprende tutte le attività di servizio per le imprese dei vari settori produttivi, interne o esterne alle imprese stesse, per lo svolgimento di funzioni tecniche e tecnologiche non direttamente produttive, bensì di amministrazione, gestione, promozione, sviluppo, informazione, elaborazione dati, ricerca, innovazione, ecc..

- MAGAZZINI E DEPOSITI : Uso 5.4 che comprende magazzini e depositi sia di pertinenza delle imprese produttive, sia esterni a queste e di servizio generale, compresi quelli destinati al commercio all'ingrosso ed alla movimentazione delle merci, nonché le sedi degli spedizionieri e degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi.

3') Sono inoltre ammesse abitazioni per i titolari o di custodia nella misura massima : di un alloggio della superficie massima di mq. 110 di SU e mq. 40 di SA per superfici complessive produttive o terziarie inferiori a 500 mq; di due alloggi della superficie massima complessiva di mq. 180 di SU e mq. 80 di SA per superfici complessive produttive o terziarie superiori a 500 mq; compresa nell'ambito della SC complessiva ammessa dalle norme di zona.

4') Nel P.P. 25B di Massa Finalese è ammesso esclusivamente l'insediamento di attività compatibili con la funzione residenziale adottando gli accorgimenti edificatori idonei a prevenire il rischio di esondazione in conformità alle indicazioni contenute nella relazione di fattibilità geologica.

5') Gli interventi consentiti sono quelli di urbanizzazione e di nuova costruzione da attuarsi attraverso intervento urbanistico preventivo tramite l'adozione e l'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, da riferire all'intera superficie di comparto CA riportato sulle tavole di azionamento del P.R.G..

6') Il piano particolareggiato di attuazione dovrà essere corredato dagli elaborati prescritti dall'Art. 49 della Legge Regionale 47/78 modificata ed integrata e dal regolamento edilizio comunale vigente e dovrà essere progettato nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni e delle indicazioni contenute nelle schede normative allegate alle presenti norme:

- a) UT (indice di utilizzazione territoriale) da computarsi sulla superficie territoriale delimitata dal perimetro di comparto urbanistico di attuazione =
- 4500 mq/ha per il P.P. 23; P.P. 25B; P.P.33;
- b) UF = indice di utilizzazione fondiaria risultante : quello del progetto di P.P.;
- c) RQ = rapporto di copertura risultante: quello ammesso nel P.P.;
- d) H max = altezza massima : mt. 15;
- e) VI = indice di visuale libera : $\geq 0,5$;
- f1) D1 e D2 = distanza minima dai confini di proprietà e di zona : 7,50 metri;
- f2) D3 = distanza minima da altri edifici : 10 metri;
- g) Distanza minima dalle strade pubbliche e dalle zone d'acqua = limiti di arretramento riportati sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. e mt. 10 per le strade interne;
- h) Aree scoperte sistemate a verde e superficie permeabile = minimo 20% della superficie dei lotti edificabili;
- i) P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria : minimo 5% della superficie del CA;
- l) P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici = nella misura richiesta all'Art. 7.3;
- m) Aree di U1 e U2 = quelle di uso pubblico (strade, parcheggi pubblici, verde attrezzato ed eventuali aree per attrezzature) individuate sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. in scala 1:5000 internamente al comparto, da cedere al comune nella misura minima del 15% della ST (escluse le sedi viarie) di cui il 10% destinato a verde pubblico ed attrezzature collettive ed il 5% a parcheggi pubblici;
- n) Opere di U1 e U2 = quelle del P.P. come definito in sede di convenzione.

7') Lo schema organizzativo riportato sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. è indicativo, con possibilità di ridefinizione della viabilità a fondo cieco, della ST e dei parcheggi in sede di Piano

Particolareggiato cui competerà la determinazione definitiva della superficie fondiaria e delle quote di cessione delle aree verdi di urbanizzazione primaria e secondaria da far gravare sull'insediamento nel rispetto comunque dell'art. 46 della legge Rg. 47/78 modificata ed integrata.

8') Per i P.P. riportanti in cartografia il simbolo * sono consentiti interventi diretti esclusivamente per l'uso 6.10 Impianti fotovoltaici a terra di cui al comma 10' dell'art. 11.6 con procedura unica ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 387/03 e con modalità, vincoli ed eventuali prescrizioni derivanti dalla stessa autorizzazione unica. La convenzione prevista al citato uso 6.10, dovrà prevedere la durata di vita dell'impianto fotovoltaico, termini e modalità di rimessa in pristino dell'area di sedime, ammontare della polizza bancaria o assicurativa a garanzia del ripristino della stessa. Al di fuori del citato uso 6.10, ed al termine di validità della convenzione, restano vigenti le norme del presente articolo 14.3 nonché quelle previste nella scheda normativa di cui al Volume 5-1.⁶⁰

ART. 14.3 bis- ZONA "D3bis" ARTIGIANALE-INDUSTRIALE DI ESPANSIONE DI TIPO 2 SOGGETTA A P.P.

1') Tale zona coincide con le aree del Polo Industriale riservate al nuovo insediamento di attività artigianali – industriali ad elevato impatto di Tipo 2 di cui al 4° comma dell'art. 51 delle Norme del PTC.P.

2') Gli usi ammessi sono :

- OPIFICI ARTIGIANI : Uso 5.1 che comprende gli opifici destinati ad attività artigianali produttive, con i relativi servizi accessori e complementari ivi compresi eventuali spazi di vendita dei prodotti dell'azienda e assimilabili purché contenuti entro una superficie complessiva netta massima di 50 mq., come pure piccole industrie a questi assimilabili.

- IMPIANTI INDUSTRIALI : Uso 5.2 che comprende tutti gli stabilimenti e gli impianti produttivi-industriali che non rientrano nell'uso 5.1, con tutti i relativi servizi accessori e complementari ivi compresi eventuali spazi di vendita dei prodotti dell'azienda e assimilabili purché contenuti entro una superficie complessiva netta massima di 50 mq..

- MAGAZZINI E DEPOSITI : Uso 5.4 che comprende magazzini e depositi sia di pertinenza delle imprese produttive, sia esterni a queste e di servizio generale, compresi quelli destinati al commercio all'ingrosso ed alla movimentazione delle merci, nonché le sedi degli spedizionieri e degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi.

3') Sono inoltre ammesse abitazioni esclusivamente per il personale di custodia e sorveglianza degli impianti nella misura massima di un alloggio di massimo mq. 110 di SU e mq. 40 di SA per unità minima di intervento.

4') Gli interventi consentiti sono quelli di urbanizzazione e di nuova costruzione da attuarsi tramite l'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata, fermo restando il perimetro di comparto di attuazione riportato sulla cartografia di PRG.

5') Il piano particolareggiato di attuazione dovrà essere corredato dagli elaborati prescritti dall'Art. 49 della Legge Regionale 47/78 modificata ed integrata e dal regolamento edilizio comunale vigente e dovrà rispettare i seguenti indici e parametri e le indicazioni contenute nelle schede normative allegate alle presenti norme:

- a) UT (indice di utilizzazione territoriale) da computarsi sulla superficie territoriale delimitata dal perimetro di comparto urbanistico di attuazione =
- 4000 mq/ha per il P.P. 28 - P.P. 31;

⁶⁰ Comma 8') introdotto con variante al P.R.G. all'internodi procedura unica art. 12 D.lgs 387/03 (D.C.C. 37 del 30/03/2011)

- 4500 mq/ha per il P.P. 35;
- 4760 mq/ha per il P.P. 30 e P.P. 38;

- b) UF = indice di utilizzazione fondiaria risultante : quello del progetto di P.P.;
- c) RQ = rapporto di copertura risultante: quello ammesso nel P.P.;
- d) H max = altezza massima : mt. 20;
- e) VI = indice di visuale libera : ≥ 1 ;
- f1) D1 e D2 = distanza minima dai confini di proprietà e di zona : 7,50 metri;
- f2) D3 = distanza minima da altri edifici : 10 metri;
- g) Distanza minima dalle strade pubbliche e dalle zone d'acqua = limiti di arretramento riportati sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. e mt. 10 per le strade interne;
- h) Aree scoperte sistemate a verde e superficie permeabile = minimo 20% della superficie dei lotti edificabili;
- i) P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria : minimo 5% della superficie del CA;
- l) P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici = nella misura richiesta all'Art. 7.3;
- m) Aree di U1 e U2 = quelle di uso pubblico (strade, parcheggi pubblici, verde attrezzato ed eventuali aree per attrezzature) individuate sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. in scala 1:5000 internamente al comparto, da cedere al comune nella misura minima del 15% della ST (escluse le sedi viarie) di cui il 10% destinato a verde pubblico ed attrezzature collettive ed il 5% a parcheggi pubblici;
- n) Opere di U1 e U2 = quelle del P.P. come definito in sede di convenzione.

6') Alle aree del P.P. n° 30 e del P.P. n° 31 è riconosciuto il ruolo di Poli Produttivi di rilievo provinciale di cui all'Art. 50 delle Norme del P.T.C.P. della Provincia di Modena. Gli interventi urbanizzativi sono subordinati agli esiti favorevoli del progetto di valutazione di impatto ambientale di cui alla L. Rg. 9/99 successivamente modificata con L. Rg n° 35 del 16/11/2000, in quanto interventi ricadenti nella casistica B3 della stessa legge (progetto infrastrutture B3.5).

7') Nei Comparti Produttivi di Espansione di notevoli dimensioni del Polo Industriale (superiori a mq. 90.000 di S.T.) nei quali sono inserite aree appartenenti a diverse proprietà è possibile intervenire anche mediante interventi attuativi limitati a porzioni dei comparti stessi, attraverso Piani Particolareggiati di sub-comparto, per agevolare l'insediamento di attività che, attualmente, trovano collocazione in altre realtà territoriali, fermo restando quanto previsto dal precedente Comma 5'.⁶¹

8') Nel Comparto Produttivo P.P. 38, nel caso di insediamento per ampliamento e/o espansione di una azienda produttiva esistente alla data di adozione della Variante Generale, è ammesso un aumento "una tantum" dell'indice U.T. del 20 %, e pertanto U.T = 5712 mq/ha per il P.P. 38.⁶²

ART. 14.4 - ZONA "D4" COMMERCIALE-DIREZIONALE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA SOGGETTA A P.R.

1') Tale zona comprende le aree del P.R.8 (area ex Bellentani) riservate al potenziamento degli insediamenti commerciali e direzionali esistenti nel territorio comunale.

⁶¹ Comma 7' introdotto con Delibera Consiglio Comunale n. 18 del 28/02/2008.

⁶² Comma 8' introdotto con Delibera Consiglio Comunale n. 18 del 28/02/2008.

2') Gli usi ammessi sono :

- ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA SUPERIORI ALL'ESERCIZIO DI VICINATO : Usi 3.2; 3.3; 3.4 con esclusione delle strutture di vendita di prodotti alimentari.

- NEGOZI E BOTTEGHE : Uso 4.1 che comprende i negozi per la vendita al dettaglio appartenenti alla tipologia di "esercizi di vicinato" (fino a 250 Mq. di Superficie di vendita) e le botteghe dell'artigianato produttivo o di servizio che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli usi urbani-residenziali e con esclusione comunque delle autocarrozzerie e verniciature.

- PUBBLICI ESERCIZI : Uso 4.2 che comprende i locali di ristoro e di ritrovo di ogni tipo, aventi un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli usi urbani-residenziali, con esclusione comunque dei locali di svago ad intenso concorso di pubblico.

- UFFICI E STUDI : Uso 4.3 che comprende gli uffici privati e gli studi professionali e ambulatoriali che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli usi urbani-residenziali; con esclusione delle grandi strutture terziarie e di quelle direzionali che producono intenso concorso di pubblico.

- ATTREZZATURE AMMINISTRATIVE E DIREZIONALI : Uso 4.4 che comprende tutte le maggiori attrezzature terziarie a carattere amministrativo e direzionale, pubbliche e private; in particolare le attrezzature che per dimensione, concentrazione di funzioni e specializzazione, producono un forte concorso di pubblico e comunque tutte quelle aventi SC > 300 mq..

- ATTREZZATURE ESPOSITIVE : Uso 4.3 che comprende le attrezzature per mostre ed esposizioni, temporanee o permanenti, ed anche le attrezzature commerciali di rappresentanza a grande effetto espositivo.

- ATTREZZATURE RICETTIVE : Uso 4.6 che comprende tutti i tipi di alberghi, nonché le residenze alberghiere, gli ostelli, le locande e le pensioni, con i loro servizi comuni e complementari.

- ATTREZZATURE CULTURALI : Uso 4.9 che comprende le attrezzature culturali, pubbliche o private, che non hanno il carattere di servizio di quartiere: biblioteche, musei, sale riunioni, gallerie d'arte, centri ed istituti culturali in genere.

- ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO : Uso 4.10 che comprende tutte le attrezzature, pubbliche e private, per lo spettacolo ed il divertimento, a forte concorso di pubblico, quali cinema, teatri, auditorium, sale da ballo, discoteche, impianti per lo sport-spettacolo.

- ATTREZZATURE SPORTIVE-RICREATIVE : Uso 4.11 che comprende tutte le attrezzature sportive e ricreative, pubbliche e private, scoperte e coperte, con i relativi impianti, club-house, sale per ritrovo e riunioni, quando non rientrano fra i servizi di quartiere e non hanno il carattere prevalente di attrezzature per lo spettacolo.

3') Sono inoltre ammesse abitazioni per i titolari o di custodia nella misura massima : di un alloggio della misura massima di mq. 110 di SU e mq. 40 di SA per superfici complessive produttive o terziarie inferiori a 500 mq; di due alloggi della superficie massima di mq. 180 di SU e mq. 80 di SA per superfici complessive produttive o terziarie superiori a 500 mq; compresa nell'ambito della SC complessiva ammessa dalle norme di zona.

4') E' inoltre ammessa la costruzione di superfici per usi sociali e collettivi secondo le previsioni specifiche del P.P. attuativo, ferma restando la prevalente destinazione commerciale - direzionale.

5') Gli interventi sono tutti quelli elencati e descritti ai precedenti Artt. 8; 9; 10, da attuarsi attraverso intervento urbanistico preventivo tramite l'adozione e l'approvazione di un piano

particolareggiato di iniziativa pubblica o privata da riferire all'intera superficie di comparto CA riportata sulla tavola di zonizzazione del P.R.G. in scala 1:5000; in attesa del Piano di Recupero sono ammessi per intervento diretto, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria al fine di assicurare la funzionalità delle parti ancora utilizzate.

6') Il piano particolareggiato di attuazione dovrà essere corredato dagli elaborati prescritti dall'Art. 49 della Legge Rg. 47/78 modificata ed integrata e dal regolamento edilizio comunale vigente, essere progettato nel rispetto delle prescrizioni generali d'intervento di cui al precedente articolo 14 ed in conformità agli indici e ai criteri di seguito elencati e alle indicazioni contenute nelle schede normative allegate alle presenti norme:

- a) UT (indice di utilizzazione territoriale) da computarsi sulla superficie territoriale delimitata dal perimetro di comparto urbanistico di attuazione = 4500 mq/ha;
- b) RQ = rapporto di copertura risultante : quello ammesso nel P.P.;
- c) H max = altezza massima : 22 metri;
- d) VI = indice di visuale libera : $\geq 0,5$;
- e) D1, D2 e D3 = distanza minima dai confini di proprietà, di zona e da altri edifici : 10 metri, fatta salva la previsione grafica di un diverso, anche se più ridotto, limite di arretramento dal confine di zona;
- f) Distanza minima dalle strade pubbliche e dalle zone d'acqua = limiti di arretramento riportati sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. e 10 metri per le strade interne;
- g) Aree scoperte sistemate a verde e superficie permeabile = minimo 15% della superficie dei lotti edificabili;
- h) P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria : minimo 40 mq/100 mq di SU;
- i) P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici : nella misura richiesta all'Art. 7.3;
- l) Aree di U1 = quelle pubbliche o di uso pubblico (strade, parcheggi pubblici, verde alberato) individuate in sede di P.P.;
- m) Aree di U2 = minimo 60 mq/100 mq di SC da destinare a verde pubblico;
- n) Opere di U1 e U2 = quelle del P.P. come definito in sede di convenzione.
- o) E' previsto l'intervento conservativo sugli edifici individuati di valore storico-culturale in conformità alle schede operative della conservazione allegate alla disciplina particolareggiata.

ART. 14.5 - ZONA "D5" INDUSTRIALE SPECIALE DESTINATA ALLA LAVORAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI – (zuccherificio)

1') Tale zona coincide con le aree occupate da attrezzature ed edifici di carattere industriale relativi alla produzione dello zucchero ed attività connesse, all'impianto dei servizi tecnologici di depurazione e disinquinamento al servizio dello stabilimento, al deposito di materiali e scorie, nel rispetto delle norme che disciplinano la tutela ambientale e dell'igiene pubblica.

2') All'interno di tale zona dovranno essere ricavati piazzali per la sosta degli autoveicoli, per operazioni di carico e scarico nonché per il parcheggio del personale addetto, in misura sufficiente alle necessità dell'azienda ed in modo da evitare stabilmente la sosta di veicoli da trasporto sulle strade pubbliche.

3') Sono escluse abitazioni di tipo civile ad eccezione di quelle necessarie alla custodia del complesso. Gli edifici industriali dovranno essere nettamente separati dalle abitazioni e dai locali adibiti a servizi sociali.

4') Alla presentazione di richieste di titolo abilitativo⁶³ andrà allegata una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza delle acque di rifiuto, fumi, esalazioni, polveri e rumori e sui metodi adottati per la loro innocuità; le acque di scarico, i fumi, le esalazioni nocive e le polveri non dovranno risultare in nessun caso nocive.

5') Il Permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione attuativa ai sensi del comma 3 art. 25 della Lg. Rg. 47/78 e s.m. con la quale dovranno essere precisati gli obblighi e gli adempimenti relativi alle caratteristiche dell'impianto così come prescritte nel progetto e nella relazione tecnica.

6') In tali zone dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri :

a) UM = unità minima di intervento: intera area individuata sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.;

b) UF (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,20 mq/mq;

c) Distanza minima degli edifici industriali e degli impianti tecnologici produttivi dalle strade e dai confini di zona = 30 metri.

7') Al fine della determinazione della edificabilità dell'area, le vasche di depurazione a cielo libero non sono da considerarsi né costruzioni né impianti tecnologici produttivi. Tale disposizione si applica anche a tutti gli impianti, apparecchiature o aree attrezzate adibiti alla decantazione o depurazione di rifiuti liquidi, solidi o gassosi, apprestati in adempimento degli obblighi di Legge ed al Regolamento Comunale d'Igiene e suoi adeguamenti.⁶⁴

8') _____.^{65 66}

9') Nelle aree contraddistinte dal simbolo "E" - Impianti di energia da fonti rinnovabili - sono consentiti impianti di produzione di energia rinnovabili, con potenza < 1MW elettrico.⁶⁷

ART. 14.5.bis - ZONA "D5bis" INDUSTRIALE SPECIALE DESTINATA A IMPIANTO ALIMENTATO A BIOMASSE VEGETALI⁶⁸

1') Tale zona comprende la maggior parte dell'area occupate da attrezzature ed edifici di carattere industriale relativi all'impianto ora dimesso dello zuccherificio ed attività connesse.

2') All'interno di tale zona, in attuazione degli indirizzi comunitari, gli edifici e le attrezzature dell'ex stabilimento zuccherificio, saranno completamente smantellati, demoliti e l'area bonificata nel rispetto delle norme che disciplinano la tutela ambientale e dell'igiene pubblica.

3') In tale zona sono ammesse la costruzione e l'esercizio degli impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili esclusivamente di derivazione agricola (come da accordo di Riconversione Produttiva tra la Regione EMILIA-ROMAGNA, la Provincia di MODENA, il Comune di FINALE EMILIA, e le ORGANIZZAZIONI SINDACALI DEI LAVORATORI, e la Società ITALIA ZUCCHERI SpA, e le ASSOCIAZIONI PROFESSIONALI AGRICOLE del 07/11/2007) da attuarsi secondo i dettami e le prescrizioni risultanti dall'Autorizzazione Unica (art. 12 del D.Lgs 387/2003 e L.R. 26/2004).

⁶³ Modifica introdotta con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

⁶⁴ Comma 7' introdotto con Delibera Consiglio Comunale n. 18 del 28/02/2008.

⁶⁵ Comma 8' introdotto con Delibera Consiglio Comunale n. 18 del 28/02/2008 e soppresso con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011.

⁶⁶ Modifica introdotta con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

⁶⁷ Comma 9' introdotto con procedura autorizzazione unica art. 12 D.lgs 387/03 (D.C.C. 125 del 28/11/2011)

⁶⁸ Art. 14.5.bis introdotto con variante adottata approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

4') In tali zone dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- a) UF (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,15 mq/mq;
- b) Aree scoperte e sistemate a verde e superficie permeabile = minimo 20% della SF
- c) Altezza massima = mt. 20;
- d) Indice di Visuale libera $\geq 0,5$;
- e) Distanza minima degli edifici industriali e degli impianti tecnologici produttivi dalle strade e dai confini di zona = 10 metri.

5') Al fine della determinazione della edificabilità dell'area, non sono da considerarsi costruzioni gli impianti tecnici e tecnologici, apparecchiature o aree attrezzate adibite a piazzali per lo stoccaggio del materiale a servizio della centrale.

6') Gli interventi consentiti in tale zona sono quelli previsti dall'autorizzazione unica rilasciata dalla Provincia di Modena con determinazione n. 67 del 14/05/2010 "*D.LGS. 387/2003, L.R. 26/2004, L. 241/1990 - AUTORIZZAZIONE UNICA ALLA REALIZZAZIONE ED ALL'ESERCIZIO DELLA CENTRALE TERMOELETTRICA A BIOMASSE, DA REALIZZARE PRESSO L'AREA DELL'EX ZUCCHERIFICIO DI FINALE EMILIA (MO). PROPONENTE: DOMUS ENERGIA SRL, SUBENTRATO A ECO SPARK SPA.*" e s.m.i..

7') poiché l'intervento autorizzato con il citato atto prevede la sostituzione delle vasche di decantazione con piazzali per lo stoccaggio della biomassa, sono individuate le seguenti misure compensative:

- la piantumazione di siepi con essenze autoctone arboreo/arbustive, con funzione prevalentemente schermante nei confronti dell'area utilizzata dal nuovo impianto. Nella scelta delle specie per la realizzazione dell'impianto forestale si richiede di inserire anche quelle con bacche carnose quale fonte di alimentazione per l'avifauna;
- la diversificazione delle tipologie vegetazionali mediante la creazione di una porzione consistente di vegetazione elofitica a canneto attraverso piantumazione di specie come *Phragmites australis*, *Thypha latifolia* *Thypha angustifolia*;
- per il Cavo Canalazzo la progressiva riduzione e rimozione dei fattori di degrado paesistico presenti (tracciati paralleli o attraversamenti in sopraelevato di condutture).
- dovranno essere evitate alterazioni significative della riconoscibilità dei tracciati viari storici, la soppressione di eventuali elementi di arredo a questi strettamente connessi e di eventuali pertinenze di pregio quali filari alberati, piantate, ponti storici in muratura ed altri elementi similari.
- entro un anno dall'inizio dei lavori dovrà essere presentato un progetto ove siano considerati tutti gli aspetti legati alla dismissione dello zuccherificio e che pertanto interessino con le misure di compensazione anche la zona D5 residua, come previsto ai punti precedenti.

ART. 14.5.bis.1 - ZONA "D5bis.1" AREA BONIFICA E MESSA IN SICUREZZA DISCARICA AMIANTO⁶⁹

1') Tale area è assoggettata ad operazioni di bonifica e messa in sicurezza con le modalità e prescrizioni contenute nell'atto della Provincia di Modena prot. n. 38729 del 15/04/2010 ad oggetto "Approvazione con prescrizioni progetto definitivo di messa in sicurezza permanente dell'area "amianto" dell'ex Zuccherificio di Finale Emilia (MO)".

ART. 14.5.1. – ZONA "D5.1" ZONA MISTA SPECIALE⁷⁰

⁶⁹ Art. 14.5.bis introdotto con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

⁷⁰ * punti modificati e integrati con Delibera Consiglio Comunale n. 30 del 30/03/2009.

1') In tali zone sono consentiti insediamenti, a seguito di presentazione di un piano particolareggiato convenzionato, a cui si applicano le seguenti indicazioni:

funzioni ammesse:

- abitazioni – per proprietà o custodia nel limite di mq. 110 oltre a mq. 40 di servizio per ogni attività che superi i mq. 1.000
- produttivo- opifici in misura non superiore del 30% dell'indice di fabbricabilità (Uso 5.1);
- magazzini e depositi anche all'aperto, rimessa autotrasportatori, rimessaggio contoterzista (Uso 5.4) con possibilità di spazi di vendita (max 50 mq. di S.V.);*
- pubblici esercizi (Uso 4.2);*
- Terziario produttivo avanzato (Uso 5.3).*

indici: distanza dai confini, dalle strade, fra pareti finestrate – ml. 10,00

altezza massima fabbricati – ml. 7,00;

indice di fabbricabilità – 0,30 mq/mq.

parcheggi di U.1 – 10mq./50mq. di SU;

parcheggi di U.2 – 10% della St;

Si prescrive la messa a dimora di piante d'alto fusto di specie autoctona lungo i confini del lotto.

Realizzazione contestuale delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti anche se estese fuori dal comparto quali idonea viabilità di accesso e adeguate reti fognarie

Si deve inoltre tenere conto che la scelta della tipologia delle fondazioni deve essere attentamente valutata in funzione dei carichi trasmessi e per questo la fase di progettazione esecutiva dovrà essere supportata da ulteriori indagini, come pure quanto previsto dal P.T.C.P. all'art. 43 relativamente alla criticità idraulica di pianura, con particolare riferimento ai punti 4, 5 e 6 della norma medesima.

In sede di formazione del relativo piano particolareggiato deve essere positivamente verificata l'adeguatezza del sistema depurativo a servizio del "Quartiere artigianale Crocetta"

ART. 14.6 - ZONA "D6" PER ATTIVITÀ ESTRATTIVE

1') Tale zona coincide con le parti del territorio comunale incluse nel P.A.E. approvato dal Comune di Finale Emilia con D.C.C. n° 100 del 25/07/2000.

2') In dette zone la disciplina urbanistico-attuativa è pertanto quella del P.A.E. vigente.

ART. 15 - ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

1') Tali zone corrispondono alle zone omogenee F e G di cui all'art. 2, lettera F, del D.M. 2/4/68 n° 1444 e all'art. 13 della Legge Regionale 47/78 modificata ed integrata, e vengono evidenziate nella cartografia di P.R.G. con apposite simbologie atte a specificare la tipologia del servizio cui le aree sono destinate nello stato di fatto o destinabili sulla base dei progetti esecutivi approvati dall'Amministrazione Comunale nel rispetto delle procedure stabilite dalla vigente legislazione in materia urbanistica e di realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico.

2') Le superfici individuate con le destinazioni di zona omogenea di cui al presente articolo, garantiscono le dotazioni minime di aree per attrezzature ed impianti di interesse generale di cui all'art. 3 del D.M. 2/4/68 n° 1444 e per servizi pubblici di quartiere o di complesso insediativo di cui all'articolo 46 della Legge Regionale 47/78 modificata ed integrata.

3') Nei casi in cui dette aree ricadano in zone residenziali e/o produttive soggette a piano particolareggiato, a piano di recupero, a titolo abilitativo⁷¹ oneroso e convenzionato, delimitate da

⁷¹ Modifica introdotta con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

perimetro di comparto urbanistico di attuazione CA, costituiscono le aree per gli standards e di cessione del comparto.

4') In questi casi, l'intervento sulle aree pubbliche e per gli standards di comparto edificatorio avviene nel rispetto delle presenti norme e degli articoli che vanno dal 15.1 al 15.8, secondo le modalità specificate in sede di piano urbanistico attuativo e/o in sede di convenzione con l'Amministrazione Comunale.

5') Nei casi in cui dette aree siano previste nel P.R.G. esternamente ai comparti unitari d'intervento, costituiscono la dotazione dello stato di fatto e individuano ambiti di ampliamento dei servizi pubblici esistenti o di recupero degli standards mancanti per sopperire al fabbisogno minimo rapportato alla popolazione insediata alla data di adozione del P.R.G..

6') In questi casi l'intervento è, di norma, attuato nel rispetto delle presenti norme ed in particolare degli articoli che regolamentano le specifiche destinazioni di sottozona omogenea F o G, dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici e privati che abbiano titolo ad intervenire ai sensi di legge tranne che per gli eventuali parcheggi di urbanizzazione primaria P1 che sono posti a carico dei richiedenti le concessioni edificatorie.

7') Quando sulle tavole di progetto del P.R.G. sia riportata la simbologia di zona omogenea F o G privata ma di avvalimento pubblico, gli interventi contemplati dalle presenti norme possono sempre essere attuati dai soggetti singoli o organizzati, dagli Enti e dalle società che dimostrino di aver titolo all'intervento nelle forme e nei modi di legge.

8') Le zone di uso pubblico e di interesse generale previste nel P.R.G. si suddividono in:

- Zona "F1" per attrezzature scolastiche (Art. 15.1);
- Zona "G1" per servizi comunali e di quartiere (Art. 15.2);
- Zona "G2" per verde pubblico urbano e di quartiere (Art. 15.3);
- Zona "G3" per servizi ed attrezzature sportive di livello comunale (Art. 15.4);
- Zona "G4" per servizi tecnologici o anonari di livello comunale (Art. 15.5);
- Zona "G5" per i parcheggi di urbanizzazione (Art. 15.6);
- Zona per la viabilità e relative fasce di rispetto (Art. 15.7);
- Impianti di distribuzione carburanti (Art. 15.8).

ART. 15.1 - ZONA "F1" PER ATTREZZATURE SCOLASTICHE

1') Tale zona coincide con le aree di pertinenza dei plessi scolastici dell'Istituto Tecnico Agrario Statale "Calvi" e del Liceo Scientifico "Morandi".

2') In tale zona pertanto è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto e l'inserimento di nuove destinazioni d'uso di tipo 4.7 da attuarsi per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri :

a) UM = unità minima di intervento : area individuata sulla tavola di zonizzazione del P.R.G. ricompresa entro il perimetro di territorio urbanizzato;

- b) UF = indice di utilizzazione fondiaria : 0,60 mq/mq con possibilità di costruire un alloggio di custodia di SC $\leq$ 150 mq;
- c) RQ = rapporto massimo di copertura : 60% della SF;
- d) H max = altezza massima : in relazione alle esigenze;
- e) VI = indice di visuale libera : quello esistente per le parti edificate; $\geq$ 0,5 per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
- f) D1 e D2 = Distanza minima dai confini di proprietà e di zona = quella esistente per le parti edificate; 10 metri per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
- g) Distanza minima dalle strade e dalle zone d'acqua = quella esistente per le parti edificate; 10 metri per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
- h) Aree permeabili sistemate a verde = minimo 30% della SF;
- i) P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici : nella misura richiesta all'Art. 7.3;
- l) Parcheggi pubblici esterni all'eventuale recinzione = minimo 40 mq/100 mq di SU;
- m) Opere di U1: quelle previste nel progetto d'intervento.

ART. 15.2 - ZONA "G1" PER SERVIZI COMUNALI E DI QUARTIERE

1') Tale zona coincide con le aree già occupate da servizi comunali e di quartiere pubblici o di uso pubblico e con quelle riservate all'ampliamento degli stessi o alla nuova costruzione dei servizi di progetto atti a garantire la dotazione minima di spazi per l'istruzione dell'obbligo, per gli asili nido e le scuole materne, per le attrezzature di interesse comune di cui ai punti a) e b) della lettera B) dell'articolo 46 della Legge Rg. 47/78 modificata ed integrata.

2') In tale zona sono pertanto consentiti, in conformità alle simbologie riportate sulle tavole del P.R.G., gli usi di tipo 2.1 (asili nido e scuole materne), di tipo 2.2 (scuole dell'obbligo), di tipo 2.3 (servizi collettivi), di tipo 2.4 (servizi religiosi) ed altre attrezzature pubbliche che per finalità e funzioni rientrano nei servizi di livello comunale e di quartiere di cui ai richiamati punti a) e b) dell'articolo 46 della legge regionale 47/78 modificata ed integrata anche se non specificatamente compresi nelle simbologie riportate in cartografia.

3') Oltre alle attrezzature e ai servizi di cui al precedente comma è consentita la realizzazione di alloggi di custodia nella misura prevista nei progetti approvati dal Comune.

4') Gli interventi consentiti sono quelli sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione elencati e descritti agli Artt. 8; 9; 10, da attuarsi per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e criteri:

- a) UM = unità minima di intervento : superficie dell'area di pertinenza di ogni singolo servizio come viene deliberata in sede di approvazione dei progetti esecutivi;
- b) UF = indice di utilizzazione fondiaria : massimo 0,60 mq/mq di SF;
- c) RQ = rapporto massimo di copertura : 60% della SF;
- d) H max = altezza massima : in relazione alle esigenze;

- e) VI = indice di visuale libera : quello esistente per le parti edificate; $\geq 0,5$ per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
- f) D1 e D2 = distanza minima dai confini di proprietà e di zona: quella esistente per le parti edificate; 5 metri per le nuove costruzioni e gli ampliamenti, fatta comunque salva l'indicazione grafica di un diverso, anche se più ridotto, limite dal confine di zona;
- g) Distanza minima dalle strade e dalle zone d'acqua : quella esistente per le parti edificate; 5 metri o limiti cartografici di arretramento del P.R.G. per gli ampliamenti e le nuove costruzioni;
- h) Aree permeabili sistemate a verde = minimo 30% della SF;
- i) P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici = nella misura richiesta all'Art. 7.3;
- l) Parcheggi pubblici esterni all'eventuale recinzione = minimo 40 mq/100 mq di SU;
- m) Opere di U1 = quelle previste nel progetto d'intervento.

5') Quando nella zona omogenea di cui al presente articolo ricadono edifici di valore monumentale, di valore tipologico - architettonico o di valore ambientale, gli interventi sugli stessi dovranno avvenire nel rispetto delle indicazioni contenute nella Disciplina Particolareggiata.

6') In particolare per quanto attiene le aree individuate con la simbologia di attrezzature religiose è consentita, nel rispetto degli indici di cui al presente articolo, la realizzazione delle opere parrocchiali che si rendessero necessarie anche nei casi in cui non sia riportata nella cartografia del P.R.G. originariamente adottata la specifica simbologia del servizio e dell'attrezzatura programmata fermi restando comunque i vincoli derivanti sia dall'esigenza di un corretto inserimento delle opere e dei manufatti nel contesto edificato esistente sia dalla necessità di tutelare e salvaguardare gli edifici classificati di valore monumentale e/o tipologico - architettonico e relative aree di pertinenza con particolare riferimento a quelle alberate e/o sistemate a parco e giardino.

7') Nel caso in cui, alla data di adozione della variante generale al P.R.G., nelle aree di cui al presente articolo e quindi anche nelle zone per attrezzature religiose, siano presenti superfici utili destinate ad usi commerciali-direzionali, ad uffici, residenza, pubblici esercizi e a servizi privati di qualunque genere e tipologia, è possibile il mantenimento degli usi in atto e la loro eventuale variazione attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia purché in ogni caso la variazione proposta sia compatibile dal punto di vista ecologico-ambientale e non determini un aumento di superficie complessiva ad usi commerciali-direzionali rispetto a quella presente nello stato di fatto.

ART. 15.3 - ZONA "G2" PER VERDE PUBBLICO URBANO E DI QUARTIERE

1') Tale zona coincide con le aree del P.R.G. già utilizzate a verde e parco pubblici e con quelle riservate alla formazione del sistema dei parchi urbani e di quartiere nel rispetto dello standard minimo prescritto al punto c) della lettera B) dell'Art. 46 della legge regionale 47/78 modificata ed integrata e ciò sia al fine del recupero dei fabbisogni arretrati inerenti le aree già insediate, sia al fine del reperimento delle aree a verde pubblico di quartiere o di complesso insediativo relative ai nuovi comparti di espansione residenziale o produttiva.

2') In tale zona sono consentiti unicamente interventi sul suolo atti a mantenere, potenziare e qualificare i parchi pubblici esistenti e a realizzarne di nuovi nel rispetto delle indicazioni zonali del P.R.G.. A tal fine è richiesta, nelle aree in argomento, la piantumazione del verde, la sistemazione e l'inerbimento delle aree libere o la loro attrezzatura (Uso 2.5 - attrezzature del verde) con viali, panchine, giochi amovibili, pubblica illuminazione ed arredo urbano, la creazione di percorsi ciclo-pedonali e delle necessarie aree da riservare a parcheggio pubblico, conformemente ai progetti

esecutivi approvati in sede di convenzionamento degli interventi con i privati, ovvero predisposti con progetto specifico dal comune.

3') Nelle aree destinate a verde pubblico urbano o di quartiere è inibita l'attività edificatoria fatta eccezione per l'eventuale recupero di strutture edificate esistenti, fattibile solo se finalizzato all'uso pubblico dei contenitori e se operato secondo le forme del restauro e del risanamento conservativo, del ripristino tipologico o della ristrutturazione edilizia di cui al precedente Articolo 8, da applicarsi in base alla classificazione tipologica degli edifici riportata sulle tavole del P.R.G. e nel rispetto della Disciplina Particolareggiata.

4') Nella zona di cui al presente articolo la localizzazione di chioschi, edicole ed altre strutture private assimilabili è ammessa purché assentita dall'organo comunale competente attraverso apposito atto. In ogni caso, le strutture in argomento non potranno avere superficie coperta superiore a 300 mq ed altezza massima superiore a mt. 4,50 e dovranno osservare i limiti di visuale libera e di distanza di cui ai punti e), f) e g) del quarto comma del precedente articolo 15.2.

5') Nella zona di cui al presente articolo è ammesso l'uso di tipo 4.13 (Attrezzature tecniche e tecnologiche) limitatamente al sito puntuale indicato in cartografia, (meglio distinto al C.T. del Comune di Finale Emilia al Foglio 96, mappale 24), previo parere favorevole dei competenti servizi dell'A.R.P.A. e della A.U.S.L.

ART. 15.4 - ZONA "G3" PER SERVIZI ED ATTREZZATURE SPORTIVE DI LIVELLO COMUNALE

1') Tale zona coincide con le parti del territorio comunale già occupate da impianti sportivi pubblici o privati ma di uso pubblico e con quelle riservate alla costruzione di nuove attrezzature ed impianti sportivi coperti o scoperti, comunque sempre finalizzati al recupero dei fabbisogni arretrati e al soddisfacimento dei fabbisogni insorgenti in rapporto alla popolazione insediabile nel P.R.G. e nel rispetto dello standard minimo fissato al punto c) della lettera B) dell'articolo 46 della Legge Rg. 47/78 modificata ed integrata.

2') In tale zona sono ammessi usi di tipo 2.5 (Attrezzatura del verde) e di tipo 4.11 (Attrezzature sportivo-ricreative con i relativi impianti, club-house, sale per ritrovo e riunioni) ed è comunque consentito il mantenimento degli usi esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. precedentemente autorizzati dal Comune.

3') Gli interventi in tale zona sono di norma attuati dall'Amministrazione Comunale o da Enti e società di diritto pubblico che abbiano titolo ad intervenire ai sensi della legge vigente in materia. Qualora tuttavia si proceda attraverso assegnazione delle aree in diritto di superficie e stipula di apposita convenzione d'uso pubblico degli impianti, è consentito l'intervento anche a società sportive o a soggetti privati. In quest'ultimo caso si dovrà preventivamente verificare, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, che la dotazione di aree standard pubbliche, per il tipo di servizio nella realizzazione del quale i soggetti privati si sostituiscono al Comune, sia superiore ai minimi previsti dalla Legge Rg. 47/78 modificata ed integrata.

4') Gli interventi consentiti sono quelli sul patrimonio edilizio esistente, di nuova costruzione e di urbanizzazione elencati e descritti agli Artt. 8; 9; 10, da attuarsi per intervento diretto nel rispetto dei criteri sopraesposti e con l'osservanza dei seguenti indici:

a) UM = unità minima di intervento : superficie dell'area asservita all'impianto in sede di approvazione dei progetti esecutivi;

b) UF = indice di utilizzazione fondiaria : 0,60 mq/mq della AI (limite da osservarsi solo per eventuali impianti coperti);

- c) RQ = rapporto massimo di copertura : 60% della AI;
- d) H max = altezza massima : in relazione alle esigenze;
- e) VI = indice di visuale libera : quello esistente per le parti edificate; ≥ 0.5 per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
- f) D1 e D2 = distanza minima dai confini di proprietà e di zona = quella esistente per le parti edificate; 5 metri per le nuove costruzioni e gli ampliamenti fatta comunque salva l'evidenziazione grafica sulle tavole di P.R.G. di un diverso, anche se più ridotto, limite di arretramento dal confine di zona;
- g) Distanza minima dalle strade e dalle zone d'acqua = quella esistente per le parti edificate; 5 metri o limiti cartografici di arretramento del P.R.G. per gli ampliamenti e le nuove costruzioni;
- h) Aree permeabili sistemate a verde = minimo 30% della AI;
- i) P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici = nella misura richiesta all'Art. 7.3;
- l) Parcheggi pubblici esterni all'eventuale recinzione = minimo 20 mq/100 mq della AI;
- m) Opere di U1 = quelle previste nel progetto d'intervento.

5') Quando nella zona omogenea di cui al presente articolo ricadono edifici di valore monumentale, di valore tipologico - architettonico o di valore ambientale, gli interventi sugli stessi dovranno avvenire nel rispetto delle disposizioni contenute nella Disciplina Particolareggiata.

ART. 15.5 - ZONA "G4" PER SERVIZI TECNOLOGICI O ANNONARI DI LIVELLO COMUNALE

1') Tale zona coincide con le aree già occupate o riservate alla costruzione dei servizi tecnologici o annonari di livello comunale quali autorimesse comunali, magazzini e rimesse per depositi vari della pubblica amministrazione, strutture edificate comunque conseguenti alla predisposizione dei servizi a rete ivi compresi i depuratori, laboratori e officine di riparazione della pubblica amministrazione, strutture pubbliche inerenti l'annona di livello comunale, cimiteri e strutture necessarie per l'igiene pubblica con esclusione comunque delle discariche pubbliche e degli impianti di smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

2') In rapporto alle specifiche simbologie dei servizi riportate sulle tavole di zonizzazione del P.R.G., sono pertanto consentite le destinazioni d'uso afferenti la nuova costruzione e/o l'ampliamento delle attrezzature tecniche e tecnologiche (Uso 4.13) e annonarie, degli impianti igienico - sanitari, dei contenitori che servono a garantire il corretto esercizio delle funzioni di servizio di cui al precedente comma.

3') Gli interventi ammessi sono quelli sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione elencati e descritti ai precedenti Articoli 8; 9; 10, e tutti quelli, anche non previsti, che si rendessero comunque necessari per garantire l'ampliamento, la razionalizzazione e l'adeguamento tecnologico dei servizi esistenti di livello urbano, fermo restando che nel caso di edifici e/o impianti di valore storico-culturale si dovranno osservare le disposizioni specifiche contenute nella disciplina particolareggiata.

4') Detti interventi si attuano di norma per titolo abilitativo⁷² diretto sulla scorta di progetti esecutivi nel rispetto delle previsioni zonali del P.R.G. ed osservando le distanze minime dai confini di proprietà e di zona, dalle strade, dai centri abitati e dagli edifici aventi diversa destinazione previste

⁷² Modifica introdotta con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

agli articoli 5.20; 5.21; 5.22 delle presenti norme, ovvero riportate come specifici limiti di arretramento sulle tavole di zonizzazione del P.R.G..

Possono inoltre, se non più utilizzati a fini tecnologici, se in zona urbana, essere riconvertiti ad uso residenziale senza aumento della SU esistente.

5') Quando gli interventi di cui al precedente comma si configurano come semplici operazioni di manutenzione ordinaria o straordinaria, sono attuabili attraverso autorizzazione previo eventuale parere della Commissione Edilizia e delle autorità sanitarie competenti, nel rispetto delle disposizioni del regolamento edilizio e del regolamento d'igiene vigenti nel Comune.

6') Nei casi in cui il P.R.G. non preveda specifiche zone omogenee, ovvero nei casi in cui quelle previste non siano sufficienti a garantire l'attuazione dei programmi degli Enti Pubblici e/o delle Società di gestione interessate, le modifiche che si rendono necessarie alla zonizzazione e/o alla normativa di piano devono essere adottate secondo le modalità e le procedure di cui all'articolo 12 della Legge Rg. 6/95 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

7') In particolare :

a) Per le stazioni ecologiche di base e/o attrezzate evidenziate in cartografia di P.R.G. :

- Gli usi previsti sono quelli relativi alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti ingombranti con relative attrezzature e impianti.

I progetti di intervento sono redatti dall'Amministrazione Comunale sulla base di uno studio idrogeologico di fattibilità e dovranno essere sottoposti per il preventivo parere ai competenti servizi dell' A.U.S.L.

Detti progetti dovranno prevedere la recinzione delle aree adibite a stazione ecologica di base e/o attrezzata, la realizzazione delle pavimentazioni e delle reti tecnologiche nonché la schermatura dell'impianto e delle aree di stoccaggio con siepi e filari alberati di essenze autoctone.

Qualora si renda indispensabile la realizzazione di manufatti edilizi per la sorveglianza dell'impianto e/o per esigenze funzionali, i manufatti stessi dovranno distare almeno 5 metri dai confini di proprietà e di zona omogenea e non potranno avere altezza superiore a ml. 3,50 esclusi particolari volumi tecnici.

Sono in ogni caso vietate le "Piattaforme ecologiche attrezzate".

b) All'interno delle zone agricole di rispetto cimiteriale e nelle altre zone omogenee eventualmente ricomprese entro i perimetri di rispetto ai cimiteri e solamente per gli edifici esistenti o autorizzati prima dell'adozione del presente P.R.G., valgono inoltre le prescrizioni specifiche dettate al 3' e 4' comma dell'art. 16.3.

ART. 15.6 - ZONA "G5" PER I PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE

1') Tale zona coincide con le aree già occupate da parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria o generale e con le aree comunque riservate alla costruzione del sistema dei parcheggi pubblici o di uso pubblico di livello urbano, di quartiere o di complesso insediativo di cui al punto d) della lettera B) dell'articolo 46 della legge regionale 47/78 modificata ed integrata.

2') Le aree costituenti la zona omogenea di cui al presente articolo sono di norma individuate sulle tavole di zonizzazione del P.R.G., sia per quanto concerne il soddisfacimento dei fabbisogni arretrati che insorgenti in rapporto agli abitanti insediabili nelle aree residenziali urbane e ai fabbisogni minimi delle aree produttive esistenti e di progetto.

3') In ogni caso, in sede d'intervento edificatorio, vanno sempre rispettati gli standards minimi prescritti per ciascuna categoria di edifici dalle presenti N.T.A., con possibilità di monetizzazione della quota parte dovuta di parcheggio pubblico e intervento sostitutivo del Comune da esercitarsi sulle aree individuate sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. e nel Piano dei Servizi, solo nei casi di aree e lotti

edificati per i quali il reperimento dei parcheggi P1 sia impossibile o pregiudichi in modo sostanziale la realizzazione degli interventi edificatori.

4') L'individuazione cartografica delle aree di parcheggio pubblico nell'ambito delle zone sottoposte nel P.R.G. ad intervento urbanistico preventivo con comparto CA ha valore indicativo, dovendosi, in dette zone, garantire comunque, per ciascuna destinazione d'uso dei fabbricati in progetto, le quantità minime richieste nelle presenti N.T.A. e dovendosi predisporre la soluzione definitiva dell'assetto urbanistico del comparto in conformità ai progetti planivolumetrici approvati.

5') Le aree di parcheggio pubblico sono inedificabili e non potranno essere occupate da costruzioni permanenti di nessun genere.

6') La realizzazione delle aree di parcheggio dovrà avvenire nel rispetto dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione approvati dal comune e secondo le caratteristiche tecniche descritte nel Regolamento Edilizio comunale o comunque concordate col comune in mancanza di progetti esecutivi specifici.

7') A tal fine, le piazzole di ritorno evidenziate sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. quando ricadono nelle zone omogenee F, G ed E sono indicative e potranno essere realizzate anche in difformità rispetto al disegno di dettaglio riportato sulla cartografia di piano purché ciò avvenga su parere conforme della Commissione Edilizia nel rispetto delle caratteristiche altimetriche e storiche dei luoghi eventualmente interessati.

8') Negli interventi di nuova realizzazione di aree da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico è richiesta, ove fisicamente possibile, la piantumazione delle aree in ragione di una pianta d'alto fusto di specie autoctona ogni 4 posti macchina, sempreché il posizionamento delle alberature in argomento sia fatto in modo da non pregiudicare la corretta circolazione dei veicoli a motore e, ove possibile, avvenga prevedendo uno spazio permeabile adeguato intorno al fusto delle piante messe a dimora.

ART. 15.7 - ZONA PER LA VIABILITÀ E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

1') Tale zona coincide con le parti del territorio comunale che, nello stato di fatto e nelle previsioni zonali del P.R.G., sono destinate al recepimento, alla razionalizzazione, al potenziamento e alla nuova realizzazione del sistema stradale pubblico riservato alla circolazione delle persone e delle merci con mezzi omologati ai sensi di legge, nonché al sistema della rete principale dei percorsi ciclabili.

2') Nella zona destinata alla viabilità sono pertanto ammessi tutti gli interventi edificatori e di sistemazione del suolo atti a consentire la manutenzione, la razionalizzazione, la nuova realizzazione delle strade, dei nodi stradali, delle infrastrutture tecnologiche necessarie al corretto esplicarsi della circolazione veicolare e pedonale, nonché la manutenzione e la nuova realizzazione degli impianti tecnologici a rete previa autorizzazione degli uffici competenti in relazione alle diverse categorie di strade e nel rispetto della normativa urbanistica e delle procedure vigenti nel comune.

3') In conformità ai disposti di cui all'articolo 3 del D.M. 1/4/1968 N. 1404, del D.L. 30.4.1992 N. 285, del D.P.R. 16.12.1992 N. 495 modificato dal D.P.R. 16.4.1993 N. 147, le strade del P.R.G. sono classificate secondo le categorie evidenziate nella Tav. 8A in scala 1:10.000, alle quali si applicano i limiti minimi di arretramento sottoelencati con le specificazioni, eventualmente più restrittive, contenute nelle norme di zona omogenea ovvero nel Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada :

a) strada extraurbana principale di progetto di interesse regionale (asse Cispadano) - categoria "B" - limite arretramento della edificazione minimo = 60 mt. fuori dai centri abitati;

- b) strada extraurbana secondarie esistente di interesse regionale - categoria "C" - limite di arretramento della edificazione minimo = 40 mt. fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di zona omogenea del P.R.G. entro i centri abitati.
- c) strade extraurbane secondarie di progetto di interesse regionale - categoria "C" - limite di arretramento della edificazione minimo = 40 mt. fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di zona omogenea del P.R.G. entro i centri abitati;
- d) strade extraurbane secondarie esistenti di interesse provinciale (S.P. 2 - 8 - 9 - 10 - 468) - categoria "C" - limite di arretramento della edificazione minimo = 30 mt. fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di zona omogenea del P.R.G. entro i centri abitati;
- e) strade urbane ed extraurbane esistenti di interesse comunale (Strade comunali) - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 20 mt. fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di zona omogenea del P.R.G. entro i centri abitati;
- f) strade urbane ed extraurbane di progetto di interesse comunale (Strade comunali) - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 20 mt. fuori dai centri abitati fatta eccezione per la circonvallazione sud-ovest di Massa Finalese per la quale il limite di arretramento è di 40 mt. fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di zona omogenea del P.R.G. entro i centri abitati;
- g) strade urbane ed extraurbane esistenti di interesse comunale (Strade vicinali) - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 10 mt. fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di zona omogenea del P.R.G. entro i centri abitati;
- h) altre strade extraurbane esistenti di servizio ai lotti edificati - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 10 mt. e/o norme di zona omogenea del P.R.G.;
- i) strade urbane esistenti e di progetto di servizio ai lotti - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 5 mt. e/o norme di zona omogenea del P.R.G.

4') Le strade extraurbane principali di interesse regionale di categoria "B" di cui al punto a) del precedente comma, sono accessibili solo attraverso i nodi indicati sulle tavole del P.R.G. in scala 1:5000 e la eventuale immissione di strade di categoria inferiore dovrà essere sottoposta a preventivo parere favorevole degli uffici competenti dell'Ente proprietario della viabilità primaria in argomento.

5') Le strade extraurbane secondarie di interesse regionale e di categoria "C" di cui al punto c) nonché le strade extraurbane secondarie di interesse provinciale di categoria "C" di cui al punto d) del precedente comma, sono accessibili dai nodi riportati sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. in scala 1:5000 e dagli accessi veicolari esistenti e regolarmente autorizzati prima della data di adozione del presente P.R.G., fatte salve comunque le misure di razionalizzazione degli accessi carrabili esistenti specificatamente indicate sulle tavole di zonizzazione del medesimo P.R.G. Eventuali nuove immissioni sono consentite a distanza di 250 metri rispetto a quelle esistenti solo se regolarmente autorizzate dall'Ente pubblico competente e purché comunque conseguenti ad interventi edificatori inerenti l'utilizzo produttivo agricolo del territorio da attuarsi sempre nel rispetto delle previsioni zonali e normative del P.R.G..

6') Le strade extraurbane di interesse comunale e di categoria "F" di cui al punto f) del precedente terzo comma sono accessibili in qualunque punto dai lotti edificati esistenti alla data di adozione del P.R.G. e dalle nuove costruzioni agricole che verranno autorizzate dal comune nel rispetto delle previsioni zonali e normative del medesimo P.R.G.

Anche per queste strade comunali è fatto divieto di aprire nuovi accessi carrabili in curva o in prossimità di curve e nei punti che comunque presentano scarsa visibilità in rapporto alle caratteristiche dei tracciati stradali esistenti e al contesto edificato.

7') Le strade extraurbane di interesse vicinale di categoria "F" di cui al punto g) del precedente terzo comma, sono accessibili in qualunque punto coi limiti e le prescrizioni dettate per le strade di cui al precedente 6' comma;

8') Tutte le altre strade extraurbane di cui al punto h) del precedente terzo comma, se esistenti, sono accessibili dai lotti edificati alla data di adozione del presente P.R.G. e da eventuali lotti interclusi specificatamente individuati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G.; se invece sono di progetto, sono accessibili solo dai nodi disegnati sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. e dai lotti esistenti o di completamento previsti nel P.R.G. in fregio alla viabilità in argomento purché, in ogni caso, sia perseguito, previo accordo tra le ragioni confinanti, il criterio dell'accorpamento degli accessi che servono due lotti contigui.

9') Tutte le strade urbane di servizio ai lotti edificabili, di cui al precedente terzo comma, sono accessibili in qualunque punto da lotti edificati o edificabili salvaguardando comunque il sistema di mobilità ciclabile e pedonale pubblico o di uso pubblico riportato sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.

10') Nell'attuazione del P.R.G. dovranno essere modificati o soppressi le immissioni e gli accessi carrabili esistenti che risultano non conformi alle norme e alle indicazioni grafiche del presente P.R.G.

11') Le caratteristiche tecniche minime richieste per le diverse categorie di strade di cui al presente articolo sono quelle illustrate nel Nuovo Codice della Strada e nelle circolari illustrative in materia.

12') Tra le zone destinate alla viabilità sono comprese anche le fasce di rispetto stradale che vengono a determinarsi in funzione dei limiti di arretramento dell'edificazione individuati con linea a tratteggio sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. e che non risultano sottoposte a specifica retinatura di zona omogenea. Le fasce di rispetto stradale coincidono pertanto con le zone omogenee "E" e con le aree agricole comprese tra il confine stradale esistente o di progetto e la linea a tratteggio che evidenzia il limite minimo di arretramento della nuova edificazione.

13') All'interno delle fasce di rispetto alla viabilità, in tal modo determinate, l'indicazione grafica delle sedi stradali e dei nodi stradali, ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo di intervento approvato dal comune e dall'ente pubblico che ne abbia competenza ai sensi di legge. Nell'elaborazione dei progetti esecutivi relativi alla viabilità del P.R.G., dovrà essere tenuto comunque in massimo conto l'esigenza di sviluppare tracciati scorrevoli e sostanzialmente rispettosi delle indicazioni di P.R.G. anche per quanto attiene le sezioni di progetto ed i sistemi di svincolo in corrispondenza degli incroci principali.

14') Le fasce di rispetto stradale, relative alle strade esistenti, determinano la distanza minima da osservarsi nella edificazione misurata in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada; a tale distanza minima va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti dai progetti approvati; pertanto nessun nuovo edificio può essere costruito in tali aree e quelli esistenti se demoliti, possono essere eventualmente ricostruiti solo nel rispetto dei limiti di arretramento del PRG.

15') Le fasce di rispetto relative alla viabilità di progetto indicata sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. stabiliscono un vincolo di inedificabilità assoluta delle aree comprese nella fascia.

16') Le recinzioni delimitanti aree private poste in fregio alla viabilità esistente e di progetto, in caso di nuova edificazione o di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti esterni ai perimetri di centro abitato dovranno rispettare i limiti minimi di arretramento dettati nel Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada (ml. 5 per le strade di tipo A e B; ml. 3 per le altre strade). Le recinzioni delimitanti aree private poste in fregio alla viabilità esistente e di progetto all'interno dei perimetri di centro abitato potranno invece essere collocate sul confine di proprietà previa specifica autorizzazione del competente organo comunale, fatta salva comunque la facoltà del Comune di richiedere l'arretramento necessario per la realizzazione del sistema dei percorsi ciclopedonali.

In ogni caso le distanze dal confine stradale da rispettare all'interno dei centri abitati nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta di qualsiasi natura o consistenza, non potranno essere inferiori a ml. 2 per le strade di tipo D (Strade urbane di scorrimento).

17') Le strade esistenti in ogni punto del territorio comunale possono subire ampliamenti ed altri interventi tesi ad adeguarle alle caratteristiche minime fissate dal P.R.G.

18') Per gli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto stradale del P.R.G. e che non sono sottoposti a specifica retinatura di zona omogenea edificabile, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza aumento di superficie complessiva sempreché l'edificio oggetto dell'istanza di titolo abilitativo⁷³ non costituisca grave intralcio alla sicurezza della circolazione o ostacolo per la realizzazione dei programmi d'intervento sulla rete viabilistica previsti dagli enti pubblici nel periodo di validità del P.R.G..

19') Interventi su edifici esistenti che comportino sopraelevazioni, incremento di volume utile e/o superficie complessiva, cambi di destinazione delle superfici edificate alla data di adozione del presente P.R.G., nonché demolizioni e ricostruzioni, possono parimenti essere consentiti, ad insindacabile giudizio dell'organo comunale competente su parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, a condizione che:

- a - i progetti d'intervento non comportino una riduzione della distanza dell'edificio esistente rispetto al ciglio stradale;
- b - non vengano a determinarsi presupposti di grave intralcio alla sicurezza della circolazione e di ostacolo ai programmi d'intervento previsti dall'ente pubblico nel periodo di validità del P.R.G.;
- c - l'entità degli ampliamenti e delle sopraelevazioni per gli edifici extragricoli non comporti incrementi superiori al 20% rispetto alle quantità volumetriche e/o di superficie complessiva esistente con possibilità tuttavia di costruire almeno un alloggio minimo funzionale di mq. 110 di SU e mq. 40 di SA per ogni lotto edificato e fermo restando che non può essere ridotta la distanza esistente rispetto all'allineamento verso il ciglio stradale rilevabile nello stato di fatto;
- d - gli ampliamenti e le sopraelevazioni degli edifici agricoli funzionali all'attività produttiva avvengono nel rispetto delle norme proprie della zona agricola e siano localizzati in modo da non ridurre la distanza del fabbricato dal confine stradale;
- e) - nel caso di demolizione totale e ricostruzione, il nuovo edificio sorga nel rispetto dei limiti di arretramento del P.R.G..

20') Il sistema dei percorsi ciclabili extraurbani viene visualizzato sulla Tav. 8A del P.R.G. con apposita grafia ed è stato individuato prendendo a riferimento anche il Piano Provinciale delle piste ciclabili, comprendendo sia i percorsi ciclabili primari, con funzioni strutturanti di collegamento del territorio, che la rete integrativa dei percorsi pedonali e ciclabili con prevalenti funzioni ricreative. Lungo i percorsi ciclabili è ammessa la creazione di spazi di sosta con le relative attrezzature (panchine, tavoli per pic-nic, contenitori per rifiuti, attrezzature per griglie, ecc.), che dovranno essere tuttavia amovibili e realizzate con materiali idonei ed efficacemente integrate nei caratteri dell'ambiente e del paesaggio.

Per i percorsi ciclabili extraurbani sono stabilite fasce di rispetto di ml. 5 per lato, entro le quali non è consentita l'edificazione e potranno essere attivate procedure di esproprio per la realizzazione delle attrezzature di cui sopra o la piantumazione di essenze arboree con funzioni di schermatura e di arredo.

⁷³ Modifica introdotta con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

Nel caso in cui i percorsi ciclabili siano previsti in corrispondenza di strade classificate ai sensi del Nuovo Codice della Strada, le suddette fasce di rispetto saranno comprese in quelle relative alla viabilità.

ART. 15.8 - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

1') Gli interventi relativi agli impianti di distribuzione dei carburanti sono regolati dal D.Lgs. n.32/1998 e dalle Norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti approvate con D.C. Rg. n° N° 355/2002.

2') La localizzazione di nuovi impianti è consentita su tutto il territorio comunale di norma nell'ambito delle fasce di rispetto stradale, ad eccezione delle zone descritte al punto 3.2 della del. C.R. N° 355/2002, e la loro localizzazione sul territorio dovrà essere stabilita attraverso una specifica deliberazione consiliare e sottoposta a convenzionamento, ad eccezione delle zone omogenee A, B e C, secondo le tipologie di impianto definite al successivo 4' comma e nel rispetto della superficie minima e massima indicata per tipologia di impianto e per tipo di zona dalla legislazione vigente ed, in particolare, dalla delibera di Consiglio Regionale n. 355/2002. Indipendentemente dalla superficie minima prevista per i nuovi impianti, va comunque previsto un fronte stradale minimo di 60 m..

3') Le distanze minime tra distributori di carburante sono quelle fissate dalle norme e/o dagli indirizzi regionali vigenti al momento della presentazione della domanda completa, come indicati dall'Art. 1 del D.Lgs. 32/98. Le distanze vanno misurate con riferimento al percorso stradale minimo, nel rispetto del codice della strada, tra gli accessi di due impianti sulla viabilità pubblica, e comunque secondo le modalità fissate dalla Regione.

4') Per le tipologie di impianti, come definite dalla citata D.C.Rg. n. 355/2002, la possibilità di localizzare autonomi servizi all'automobile e all'automobilista e autonome possibilità commerciali è disciplinata dalla del. di C.R. sopracitata ed in particolare dal punto 5.6 fatta eccezione per le zone in cui non è ammessa la localizzazione di nuovi impianti di cui al comma 2'.

5') Nel rispetto delle possibilità insediative descritte al comma 2' per la realizzazione di nuovi impianti si applica un UF pari a 0,05 mq/mq , fermo restando il rispetto delle superfici fondiarie minime di cui al punto 5.3 della Del. C.R. n. 355/2002 ed un'altezza massima di 5 metri ad eccezione della pensilina. Le rampe di accelerazione e decelerazione sono parte integrante della superficie dell'impianto. Resta fermo l'obbligo di reperire parcheggi di pertinenza nella misura di 33 mq/100 mq di SC.

6') La localizzazione di nuovi impianti non deve : impedire la visuale anche parziale di beni di interesse storico, artistico, architettonico e di contesti di valore ambientale; determinare interferenze con particolari aggregati urbani di pregio architettonico – ambientale; interessare aree di pertinenza o limitrofe ad edifici tutelati ai sensi della ex Legge 1089/1939. Il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio sarà vincolante in merito all'inserimento dei manufatti nel contesto ambientale.

7') Gli impianti esistenti alla data di adozione delle presenti norme non soggetti a trasferimento obbligatorio in virtù della deroga esercitata ai sensi dell'art. 46, comma 6, del DPR 495/92 non potranno in alcun modo essere potenziati.

8') Gli interventi dovranno comunque rispettare le disposizioni impartite dagli enti gestori delle strade in merito alla compatibilità con le caratteristiche della viabilità ed agli accessi.

9') In caso di realizzazione di nuovi impianti nuove stazioni di rifornimento o di potenziamento e/o ristrutturazione di quelli esistenti dovrà essere presentato uno studio idrogeologico comprovante l'idoneità del sito ad ospitare l'impianto.

10') Per le aree che, in ottemperanza del D.lgs 32/98, sono dichiarate incompatibili ad ospitare impianti di carburanti, il cambio di destinazione d'uso potrà avvenire solo dopo che sia stato

certificato lo stato di conservazione del suolo e del sottosuolo. Qualora dalle indagini si rilevasse uno stato di contaminazione, dovranno essere attivate le procedure previste per la bonifica dei siti ai sensi dell'art.17 del D.lgs 22/97. Quanto indicato vale anche in caso di riuso di aree già destinate ad impianti di distribuzione carburanti ad uso privato.

11') Quanto sopra previsto potrà essere integrato da ulteriori disposizioni da specificare in apposito atto di individuazione dei criteri, dei requisiti e delle caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati gli impianti di distribuzione automatica di carburanti in conformità a quanto previsto all'art. 2 del D.Lgs. 32/98. Nel frattempo, per tutto quanto non espressamente previsto nel presente articolo si demanda al potere sostitutivo esercitato dalla Regione Emilia Romagna con deliberazione del Consiglio Regionale n° 355/2002.

ART. 16 - ZONE OMOGENEE "E" DESTINATE ALL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA AGRICOLA

(CRITERI GENERALI DI INTERVENTO)

1') Tali zone corrispondono alle zone territoriali omogenee E di cui all'Art. 2 del D.M. 2/4/1968 N. 1444 ed all'Art. 40 della Legge Rg. 47/78 modificata ed integrata.

2') In tutte le zone agricole il P.R.G. opera nel rispetto delle scelte programmatiche di livello sovracomunale e disciplina gli interventi ai fini del recupero e dello sviluppo del patrimonio produttivo agricolo tutelando le unità produttive e favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli, delle imprese coltivatrici e delle loro forme associative e cooperative.

ART. 16.A - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE ZONE AGRICOLE

1') Nelle zone agricole sono consentite esclusivamente le attività pertinenti all'uso agricolo e gli interventi di trasformazione del territorio ad esse corrispondenti, nonché il recupero del patrimonio edilizio esistente non connesso ai fondi e all'attività agricola.

2') Pertanto nelle zone agricole, in conformità alle specifiche contenute in ciascun articolo di zona, sono ammessi i seguenti usi :

A1 - Abitazioni agricole (Uso 6.1);

A2 - Servizi agricoli (Uso 6.2);

A3 - Allevamenti aziendali (Uso 6.3);

A4 - Impianti zootecnici intensivi (Uso 6.4);

A5 - Impianti agroalimentari (Uso 6.5) a condizione che per i nuovi impianti e per l'ampliamento di quelli esistenti sia possibile allacciarsi alla pubblica fognatura depurata e/o siano messi in atto tutti gli accorgimenti idonei ad eliminare i rischi di inquinamento in conformità alla vigente legislazione;

A6 - Impianti tecnici complementari (Uso 6.6);

A7 - Serre fisse (Uso 6.7);

A8 - Allevamenti ittici (Uso 6.8);

A9 - Lagoni di accumulo liquami zootecnici (Uso 6.9);

A10 - infrastrutture tecniche e di difesa del suolo quali opere di difesa idraulica, canali di bonifica, strade poderali e/o interpoderali, strade forestali, bacini artificiali;

- A11 - altre opere di trasformazione del suolo agricolo quali: opere di silvicoltura, di spostamento e risistemazione di terra, prelievi, escavazioni, perforazioni di pozzi che siano finalizzate alle attività agricole, ma che per la loro entità siano eccedenti le normali tecniche ed operazioni agronomiche;
- A12 - usi consentiti per il recupero del patrimonio edilizio esistente in base agli Artt. 16.O; 16.P e alla Disciplina Particolareggiata.
- A13 - **Impianti fotovoltaici a terra (6.10):** questo uso comprende tutte le opere per la costruzione e l'esercizio di impianti fotovoltaici ai sensi del D.lgs 387/2003 e ss.mm.ii., nel rispetto della D.A.L. 06/12/2010 n.28, a condizione che sia prestata particolare attenzione all'inserimento degli impianti nel contesto territoriale attraverso verifiche di compatibilità ambientale e sia stipulata convenzione con il Comune per la previsione di misure di compensazione e/o interventi di mitigazione.⁷⁴

3') Sono incompatibili con le destinazioni d'uso delle zone agricole le nuove costruzioni residenziali non al diretto servizio della produzione agricola e delle esigenze dei lavoratori agricoli e dei loro familiari, così come sono esclusi dalle zone agricole gli allevamenti di larve di mosche carnarie per la produzione di esche da pesca e per gli allevamenti eventualmente esistenti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza aumento della superficie di allevamento.

ART. 16.B - SOGGETTI AVENTI TITOLO AD INTERVENIRE NELLE ZONE AGRICOLE

1') Ai sensi dell'Art. 40 della Legge Rg. 47/78 modificata ed integrata, le nuove costruzioni residenziali si intendono come funzionali alla produzione agricola quando sono realizzate in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali, civili e culturali :

- a) del coltivatore diretto proprietario e del coltivatore diretto affittuario che dedica all'attività agricola almeno la metà del tempo di lavoro complessivo e ricava da tale attività almeno la metà del proprio reddito di lavoro;
- b) dei seguenti soggetti, in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi della legislazione vigente :
- proprietari concedenti in quanto richiedenti il titolo abilitativo⁷⁵ in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati e dei loro familiari;
 - proprietari conduttori in economia e loro familiari;
 - affittuari e conduttori mezzadri in possesso del titolo di cui alle leggi 11/71 e 756/64 con successive modifiche ed integrazioni;
 - cooperative agricole di conduzione, braccianti e forme associate assimilabili.

2') Per le costruzioni non residenziali le domande di titolo abilitativo possono essere inoltrate anche da soggetti diversi da quelli precedentemente elencati, purché ne abbiano il diritto a tutti gli effetti di legge e purché siano rispettate le superfici minime d'intervento riportate per le aziende esistenti e di nuova formazione al comma 3' dell'art. 16.1.

ART. 16.C - INTERVENTI CONSENTITI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

⁷⁴ Modifica introdotta con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

⁷⁵ Modifica introdotta con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

1') Nelle zone agricole sono ammessi, nel rispetto delle previsioni zonali e normative del P.R.G., tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, di nuova costruzione e sul suolo, elencati e descritti agli Artt. 8; 9; 10, da attuarsi per intervento diretto o preventivo secondo gli strumenti di attuazione sottoelencati:

Strumenti d'intervento preventivo:

- 1 - Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata;
- 2 - Piani Particolareggiati per gli insediamenti produttivi di cui all'articolo 24, lettera d), della Legge Rg. 47/78 e successive modificazioni e integrazioni;

Strumenti d'intervento diretto:

- 4 - Permesso di costruire in attuazione di piano di recupero di iniziativa privata redatto ai sensi della legislazione vigente;
- 5 - Permesso di costruire gratuito;
- 6 - permesso di costruire oneroso in conformità alle norme di P.R.G. in tutti gli altri casi previsti dalle presenti norme e non ricompresi in quelle gratuite;
- 8 - denuncia inizio attività (D.I.A.) in conformità alla legge vigente in materia.

2') i titoli abilitativi sono date al proprietario dell'immobile (area e/o edifici) o a chi ha titolo per richiederle; i titoli abilitativi sono gratuiti nei soli casi previsti dall'articolo 9 della legge 28/1/1977 N. 10 e dalla legge 22/3/1982 N. 94 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

3') Il rilascio dei titoli abilitativi gratuiti è comunque subordinato all'esistenza o all'impegno a realizzare le necessarie opere di urbanizzazione primaria da parte del richiedente ed è assoggettato ad atto unilaterale d'obbligo trascritto presso l'ufficio del registro o convenzione, per quanto attiene la precisazione e l'impegno al mantenimento delle destinazioni d'uso previste nel progetto d'intervento.

4') gli interventi di adeguamento igienico-funzionale, di miglioramento e adeguamento antisismico, e ampliamento a tantum del patrimonio edilizio abitativo esistente alla data di adozione della Variante generale al PRG, nei termini previsti dalle presenti norme, compresi gli interventi di ampliamento a tantum fino a 50 mq. di SC.

ART. 16.D - FORMAZIONE, APPROVAZIONE E CONTENUTI DEI PIANI DI SVILUPPO AZIENDALI O INTERAZIENDALI (cassato in sede di approvazione della Variante Specifica 2004)

ART. 16.E - UNITÀ MINIME DI INTERVENTO PER LE ZONE AGRICOLE

1') Ai fini dell'applicazione degli indici di cui agli articoli successivi, l'unità minima per l'intervento in zona agricola è costituita dall'azienda agricola singola o associata.

2') Ai fini del dimensionamento dell'intervento vengono computate le superfici dei terreni in proprietà e le superfici dei terreni in affitto o con altro titolo di godimento, di cui sia dimostrata la disponibilità per un periodo non inferiore a 6 anni.

3') Per l'azienda agricola frazionata, possono essere presi in considerazione anche terreni non contigui, purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi nell'ambito di zone agricole, anche se detti terreni sono situati in due o più Comuni contermini.

4') I fondi e gli appezzamenti, anche inedificati, di proprietà dell'azienda agricola, la cui superficie è stata computata ai fini del dimensionamento dell'intervento richiesto, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo.

5') Tale vincolo viene sottoscritto dai proprietari interessati attraverso un atto unilaterale d'obbligo corredato da tutte le planimetrie e dagli estratti catastali dei terreni vincolati e viene registrato e trascritto a cura e spese dei soggetti richiedenti il titolo abilitativo.⁷⁶

6') Il vincolo di inedificabilità decade unicamente con la demolizione dei fabbricati ad esso relativi e alla trasmissione all'Amministrazione Comunale di copia conforme degli atti ufficiali di cancellazione o in caso di cambio di zonizzazione dei terreni interessati.

7') Ai fini della formazione dell'unità di intervento e per il calcolo degli standards, dei parametri e degli indici insediativi di cui ai successivi articoli, possono essere conteggiate tutte le superfici aziendali coltivate o da mettere a coltura anche se dette aree ricadono in zone a vincolo e tutela o di inedificabilità, fermi restando comunque gli eventuali vincoli alla pratica colturale agricola dettati negli altri articoli delle presenti Norme.

8') Tutte le superfici computate per il rilascio del titolo abilitativo⁷⁷ dovranno comunque essere chiaramente evidenziate su una planimetria catastale e riportati su una cartografia d'insieme in scala non inferiore a 1:5000.

ART. 16.F - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI E DEGLI STANDARDS INSEDIATIVI NELLE DIVERSE ZONE AGRICOLE

1') Quando un'unità di intervento sia formata, per effetto dei disposti di cui all'articolo 16.E, da appezzamenti di terreno aventi diversa zonizzazione agraria, l'applicazione degli indici urbanistici e degli standards insediativi va sempre fatta rispettando i vincoli di intervento e i vincoli culturali dettati nei successivi articoli che regolamentano ognuna delle zone agricole in cui si articola la zona omogenea "E".

2') Le potenzialità edificatorie di un determinato appezzamento di terreno costituente l'unità di intervento aziendale, potranno pertanto essere utilizzate solo se le nuove costruzioni possono essere ubicate in ambiti zonali che, per effetto dei disposti normativi specifici di zona, ammettono l'intervento per il quale si avanza l'istanza di titolo abilitativo⁷⁸ o di autorizzazione ad intervenire.

ART. 16.G - TIPOLOGIE AZIENDALI

1') Ai fini dell'applicazione delle presenti norme le tipologie aziendali vengono classificate in base alla produzione lorda vendibile (P.L.V.) "prevalente" nelle tre annate agrarie precedenti l'inoltro dell'istanza di titolo abilitativo⁷⁹ e si distinguono in:

- a) aziende ad ordinamento intensivo : nelle quali la P.L.V. è determinata per il 60% da colture intensive orticole, ortofrutticole, ortoflorovivaistiche;
- b) aziende vitivinicole : nelle quali la P.L.V. è determinata per il 60% dalla coltura della vite ed eventualmente dalla produzione del vino;
- c) aziende zootecniche : nelle quali la P.L.V. è determinata per il 60% dalla produzione di latte, carni, formaggi;

⁷⁶ Modifica introdotta con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

⁷⁷ Modifica introdotta con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

⁷⁸ Modifica introdotta con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

⁷⁹ Modifica introdotta con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

- d) aziende estensive : nelle quali la P.L.V. è determinata per il 60% dalla produzione di cereali, foraggi, ecc... non reimpiegati in azienda;
- e) aziende ad ordinamento combinato : nelle quali la P.L.V. è determinata da diversi ordinamenti colturali nessuno dei quali raggiunge il 60% del totale della P.L.V.

ART. 16.H - IMPIANTI ZOOTEKNICI INTENSIVI

1') Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, sono considerati impianti zootecnici intensivi quelli descritti all'Art. 11.6 – 4' comma.

2') Gli impianti zootecnici intensivi esistenti vengono individuati con apposita simbologia sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. e regolamentate al successivo articolo 16.S.

3') La rilocalizzazione di impianti zootecnici intensivi esistenti nel territorio comunale alla data di adozione del presente P.R.G., qualora si rendesse necessaria, è possibile solo nella zona agricola normale e solo previa stipula di specifica convenzione attuativa su una superficie minima di 20.000 mq. con UF = 0,30 Mq/Mq; Hmax = ml. 7,50; distanza dai centri abitati = 1000 m.; distanza dagli edifici aventi diversa destinazione = 300 m., rispettando comunque la vigente legislazione in materia di tutela dell'ambiente e le vigenti normative igienico-sanitarie (con particolare riferimento alla D.G.R. n° 3003 del 25/10/1995 adottata in attuazione della L.Rg. 50/95 e D.G.R. n° 641 dell'11/5/1998 con la Circolare applicativa n° 1543 del 9/3/1999).

ART. 16.I - DIMENSIONAMENTO DEI CONTENITORI PER LO STOCCAGGIO E LA MATURAZIONE DEI LIQUAMI E LETAMI ED INDICI E MODALITÀ DI SPANDIMENTO DEI LIQUAMI SUL SUOLO AGRICOLO

1') Lo stoccaggio delle deiezioni derivanti dagli allevamenti, deve essere effettuato nel rispetto delle disposizioni della L.Rg. 50/95 Artt. 13 (Stoccaggio dei liquami zootecnici); 14 (Stoccaggio e maturazione dei letami) e 14bis (Custodia dei liquami e dei letami) e della D.G.Rg. 1853/99.

2') I lagoni di accumulo dei liquami, qualora previsti ex novo nel rispetto delle presenti norme ovvero esistenti nello stato di fatto, devono essere recintati su tutto il loro perimetro e senza soluzioni di continuità con recinzione di altezza non inferiore a ml. 1,50 da realizzare con rete metallica e filo spinato a più mandate, distanziate non oltre 20 cm. le une dalle altre.

3') Nel caso di impianti fissi per il trasporto e la distribuzione dei liquami con tubazioni interrato, è prescritto il collaudo preliminare e la loro utilizzazione è subordinata a verifiche da effettuarsi ogni 5 anni (o secondo la periodicità definita nel Regolamento Edilizio e/o di Igiene vigenti) mediante relazione a firma di tecnico abilitato comprovante il permanere delle idonee condizioni di esercizio.

4') La costruzione per l'adeguamento dimensionale e dei requisiti dei contenitori per lo stoccaggio dei reflui zootecnici di tutti gli allevamenti esistenti, fermo restando i divieti di nuovo impianto con particolare riferimento ai lagoni di stoccaggio a cielo aperto richiamati in altre parti delle presenti norme, sono consentiti anche se non esplicitamente richiamati negli usi delle singole zone agricole, previa presentazione di relazione geologico-geotecnica nel rispetto della vigente legislazione in materia.

5') Lo spandimento dei liquami zootecnici è regolamentato dalle seguenti disposizioni :

- a) Lo spandimento di liquami sul suolo adibito a uso agricolo è disciplinato, al fine di assicurare la migliore fertilità dei terreni e salvaguardare le acque sotterranee , dalla LR 50/95 e dalle Norme tecniche di attuazione del Piano territoriale regionale per il risanamento e la tutela delle acque –

stalcio per il comparto zootecnico – approvate con Del. Del Consiglio Regionale n. 570/97 e dalla Direttiva per la loro applicazione (Del. Della Giunta Regionale n. 1853/99);

- b) Gli allevamenti che effettuano lo spandimento di liquami (def. di liquame: art. 2 comma 1 LR 50/95) devono richiedere l'autorizzazione allo spandimento (art.3 LR 50/95), che costituisce autorizzazione allo scarico ai sensi e per gli effetti della L. 319/76 e della RG. 7/83 e successive modifiche; la suddetta autorizzazione deve essere rilasciata dalla Provincia (Art. 4, LR 50/95), previa verifica di conformità dello spandimento ai carichi massimi ammissibili di liquame stabiliti dalla Del.C.R. n. 570/97.
La durata della autorizzazione è indicata nella autorizzazione stessa e non può comunque superare i quattro anni;
- c) Sono esclusi dal procedimento autorizzativo gli allevamenti di tipo familiare che producono beni per autoconsumo e gli allevamenti che producono esclusivamente letame o materiali assimilati (def. di letame: Art. 2 comma 1, LR 50/95);
- d) È stabilito un procedimento semplificato (art. 5 LR 50/95) per gli allevamenti bovini esistenti al 13 maggio '76, per gli allevamenti bovini, avicoli e cunicoli con produzione annua di letame a 500 mc e una produzione di acque di lavaggio inferiore a 1000 mc e per gli allevamenti suinicoli con produzione annua di letame non superiore a 500 mc.
- e) È inoltre prevista solo la presentazione di denuncia di inizio della attività di spandimento per gli allevamenti bovini con consistenza fino a 10 capi adulti (art. 5bis LR 50/95).
- f) Per gli allevamenti bovini, avicoli e cunicoli la quantità di effluenti (liquami e letami) è determinata in rapporto alla potenzialità massima di allevamento (tab. 1 – BUR n.69 del 19/4/2000 – allegata alla Del. G.R. 1853/99: m^3 /mese x t. di peso vivo, valutato in rapporto al tipo di animale e alla modalità di allevamento); la quantità di azoto calcolata anch'essa in base alla potenzialità massima di allevamento (tab. 2 – BUR n. 69 del 19/4/2000 – allegata alla Del. G.R. 1853/99: Kg di N/anno x t. di peso vivo, valutato in rapporto al tipo di animale e alla modalità di allevamento); la potenzialità massima di allevamento (tab. 1 allegata alla Del. G.R. 1853/99: numero dei capi x peso medio) è quella dichiarata dal titolare dell'allevamento, in coerenza con le soluzioni stabulative adottate.
Per gli allevamenti equini e ovicaprini la quantità di effluenti (liquami e letami) è determinata secondo le disposizioni della Circolare 2654/96.
- g) Lo spandimento dei liquami può essere effettuato solo su suolo adibito a uso agricolo ed esclusivamente per fini agronomici (art.11 della LR 50/95). Lo spandimento è vietato nelle aree e zone elencate all'art. 2 della Del. C.R. n. 570/97, oltreché nelle situazioni e nei tempi elencati all'art. 7 della medesima Delibera.

Allevamenti suinicoli

- per lo smaltimento di liquami di allevamenti suinicoli con potenzialità superiore a 160 tonnellate di peso vivo allevato nelle zone vulnerabili, deve essere presentato un Piano di utilizzazione agronomica da redigersi, ove necessario, secondo i criteri della Del. G.R. 668/98;
- gli interventi (ristrutturazioni, riconversioni, ampliamenti, nuovi insediamenti, trasferimenti, come definiti all'art. 2 della Del. G.R. 641/98) relativi ad allevamenti suinicoli ricadenti in comuni "non eccedentari" (tra i quali rientra il Comune di Finale Emilia) sono consentiti a condizione che siano applicate tecnologie a basso impatto ambientale (vedi art.6, comma 4, della Del. G.R. 641/98) e che sia preventivamente accertata la possibilità del corretto smaltimento dei reflui.

6') Ai fini del computo delle superfici idonee allo spandimento dei liquami zootecnici, delle acque reflue industriali ed urbane e alla distribuzione dei fanghi di depurazione, non potranno essere computate :

- le aree comunque comprese nei perimetri di territorio urbanizzato;

- le aree agricole poste a meno di 100 mt. dal perimetro di centro urbanizzato;
- le zone d'acqua e le zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua;
- le zone a vincolo idrogeologico se non già comprese nella carta provinciale degli spandimenti.

ART. 16.L - FABBRICATI RURALI PER ALLEVAMENTI AZIENDALI MISTI ED INTERVENTI EDIFICATORI COMBINATI.

1') Nei casi di aziende con una pluralità di allevamenti animali, la presenza o la costruzione "ex novo" di una superficie utile destinata o da destinare ad un determinato tipo di allevamento, comporta sempre il vincolo di una quota di terreno agricolo corrispondente in rapporto agli indici di sfruttamento urbanistico-edilizio e di spandimento di cui al precedente art. 16.I.

2') Pertanto il carico animale che si determina sull'unità di intervento (intera superficie dell'azienda) per effetto della sommatoria di interventi combinati o frazionati nel tempo, non potrà superare i limiti massimi di cui al precedente art. 16.I.

3') Allo stesso modo la superficie complessiva che viene a determinarsi su un'azienda per effetto della sommatoria di interventi combinati o frazionati nel tempo non potrà superare i limiti massimi fissati dalle presenti norme per ciascuna zona omogenea a meno che non si ricorra a PSA.

ART. 16.M - DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER GLI USI A6 - IMPIANTI TECNICI

COMPLEMENTARI E ASSIMILATI (quali strutture tecnico-distributive, tecnologiche e di servizio per il settore agricolo, attività di contoterzisti, serre fisse, infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, impianti di depurazione, impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili macelli e stabilimenti per la lavorazione delle carni macellate)⁸⁰

1') Nelle zone agricole normali la nuova costruzione delle strutture tecnico - distributive, tecnologiche e di servizio delle aziende e delle produzioni agricole, di cui al punto A6 e A13 dell'articolo 16.A, nonché la nuova costruzione delle serre fisse oltre i mq. 500 di cui al punto A7 del medesimo articolo, è ammessa nella zona agricola normale solo previa approvazione in Consiglio Comunale di convenzione attuativa che specificherà le modalità, gli indici e i criteri d'intervento atti a risolvere, tra l'altro, i problemi di impatto ambientale, le misure antinquinamento, la previsione di misure di compensazione e/o interventi di mitigazione da predisporre e l'eventuale screening ai sensi del L.R. n. 9/99.

2') Per intervento diretto sono consentite unicamente operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento e/o sopraelevazione, di demolizione e ricostruzione dei volumi e delle superfici edificate eventualmente già adibite agli usi di cui al primo comma, con possibilità di incrementare del 20%, come massimo, le superfici complessive esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. nel rispetto dei limiti di visuale libera, di distanza e di arretramento dell'edificazione specificati nelle norme di zona.

3') La realizzazione delle infrastrutture tecniche e di difesa del suolo di cui al punto A10 del precedente articolo 16.A, è consentita per intervento diretto o preventivo nel rispetto delle presenti norme e delle indicazioni grafiche del P.R.G.

4') In particolare le platee e le vasche di accumulo e decantazione delle deiezioni solide e dei liquami provenienti da allevamenti zootecnici dovranno rispettare le prescrizioni contenute nella legislazione regionale in materia.

5') La realizzazione di bacini artificiali per la raccolta delle acque meteoriche o sorgive potrà essere consentita solo previa predisposizione di studio a carattere idrogeologico o relazione idrogeologica, da allegare al progetto, firmata da un tecnico abilitato all'esercizio della professione ed

⁸⁰ Modifica titolo e comma 1) introdotta con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

estesa ad un conveniente intorno rispetto all'area interessata al fine di comprovare l'idoneità del sito all'utilizzazione prevista.

**ART. 16.N - FABBRICATI RURALI PER IMPIANTI ED ALLEVAMENTI
ZOOTECNICI INTERAZIENDALI COOPERATIVI - NUOVA
COSTRUZIONE ED INTERVENTI SULL'ESISTENTE**

1') La nuova costruzione di fabbricati da destinare ad allevamenti zootecnici interaziendali o cooperativi può essere attuata solo nelle zone agricole normali, previa approvazione di un P.S.A. sulla base di una relazione idrogeologica e tenendo conto della possibilità di dotarlo delle necessarie opere di urbanizzazione. Per intervento diretto sono consentite unicamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, ampliamento e/o sopraelevazione delle strutture eventualmente esistenti.

2') In ogni caso gli interventi edificatori dovranno rispettare i seguenti indici, parametri e criteri:

- a) UM = unità minima di intervento: 10.000 mq o quella esistente alla data di adozione del presente P.R.G.;
- b) SC = superficie complessiva di allevamento comprensiva di eventuali superfici complessive esistenti aventi la medesima destinazione:
 - b1) = per allevamenti bovini : in relazione alla S.A.U.F. (Superficie Agricola Utilizzata a Foraggiere) messa a disposizione dai soggetti e dalle aziende associate ed utilizzando per il calcolo i medesimi indici previsti per gli allevamenti aziendali all'articolo 16.1;
 - b2) = per allevamenti di suini : in relazione alla capacità edificatoria e di spandimento dei terreni vincolati a favore dell'allevamento interaziendale o cooperativo dalle singole aziende associate.
- c) UF = indice di utilizzazione fondiaria massimo e complessivo, da calcolare sul lotto di pertinenza dell'insediamento interaziendale o cooperativo : 5.000 mq/Ha di SF;
- d) H max = altezza massima : mt. 9,50 esclusi particolari volumi tecnici;
- e) V1 = indice di visuale libera : ≥ 1 ;
- f) Distanze minime dell'edificazione:
 - f1) per gli interventi sull'esistente è ammesso il mantenimento delle distanze minime rilevabili nello stato di fatto che non potranno tuttavia essere ridotte se già inferiori ai minimi richiesti per la nuova costruzione;
 - f2) per gli interventi di nuova edificazione, oltre al rispetto dei limiti cartografici di arretramento dalle strade e dalle zone d'acqua, sono richieste le distanze minime in conformità ai dati ed ai parametri insediativi riportati nel seguente specchio, fatte salve le eventuali maggiori distanze richieste dalla vigente legislazione in materia :

TIPO DI STRUTTURA		DISTANZE DEI LOCALI DI STABULAZIONE, DEI LAGONI, CONCIMAIE :							
Locali di stabulazione (capienza in peso vivo allevato)		da abitazione rurale		da confini di proprietà		da confine di zona		da centri abitati	
		letame	liquame	letame	liquame	letame	liquame	letame	liquame
Peso vivo	< 80	30	30	15	15	-	-	100	100
allevato	80 - 400	30	50	30	50	-	-	100	200
espresso	400 - 1000	50	50	50	50	50	50	200	200

in quintali	> 1000	50	100	50	100	50	50	500	500
Lagori		-	80	-	80	-	300	-	500
Concimaie		25	-	20	-	30	-	100	-

3') I progetti per l'ampliamento e/o la nuova costruzione di allevamenti zootecnici interaziendali o cooperativi, sono consentiti nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni in materia di tutela dall'inquinamento contenuti nel Regolamento d'igiene vigente e, ove più restrittive, dalle disposizioni di cui alla D.G.Rg. n° 641 dell'11/5/1998 e della circolare R.E.R. n° 1543 del 9/3/1999 applicativa della stessa.

4') Il rilascio delle concessioni edificatorie per l'ampliamento e/o la nuova costruzione di fabbricati da destinare all'allevamento zootecnico interaziendale o cooperativo è subordinato alla stipula dei necessari atti unilaterali d'obbligo in base ai quali:

- i soggetti associati si impegnano a vincolare alla inedificabilità per analoghe destinazioni d'uso i terreni agricoli di proprietà delle singole aziende associate utilizzati per l'applicazione degli indici edificatori e di spandimento relativi ai diversi tipi di allevamento interaziendale o cooperativo per i quali si avanza istanza di titolo abilitativo;⁸¹
- l'azienda associata o cooperativa si impegna a mantenere, almeno per un periodo di 6 anni, le destinazioni d'uso per le quali si avanza l'istanza di titolo abilitativo⁸², anche in presenza di un piano di sviluppo di durata inferiore.

5') Al progetto d'intervento per la nuova costruzione di fabbricati zootecnici interaziendali cooperativi dovrà sempre essere allegata una relazione geotecnica-idrogeologica che valuti, con l'ausilio di prove "in situ", l'idoneità dell'area prescelta sia sotto il profilo edilizio sia sotto il profilo della tutela delle risorse idriche superficiali e sotterranee secondo le modalità tecniche e le metodologie meglio esplicitate nel Regolamento Edilizio.

ART. 16.O - POSSIBILITÀ DI RECUPERO PER FINI ABITATIVI EXTRA – AGRICOLI DI FABBRICATI RURALI

1') I fabbricati rurali che alla data di adozione del presente P.R.G. risultano connessi all'attività produttiva agricola in quanto sono asserviti ad un fondo, o sono di proprietà di un'azienda agricola, singola o associata, o sono occupati da un imprenditore agricolo a titolo principale, sono vincolati, in linea programmatica, al mantenimento delle destinazioni d'uso agricole.

2') Gli edifici rurali con originaria funzione abitativa potranno tuttavia essere recuperati e/o utilizzati per fini abitativi extragricoli con possibilità di localizzare anche piccoli allevamenti di animali d'affezione e di realizzare i recinti eventualmente necessari, ad esempio per i cavalli ad uso sportivo-ricreativo, nel rispetto dei criteri normativi di cui al successivo art. 16.Q, al verificarsi delle seguenti condizioni:

- a) in assenza o ad avvenuta cessazione dell'attività aziendale e/o al venir meno della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale del proprietario purché in ogni caso la proprietà vincoli all'inedificabilità per fini residenziali agricoli tutti i terreni a destinazione agricola che, in base al certificato storico catastale, risultano pertinenti all'azienda agricola alla data di adozione del presente P.R.G., con obbligo di trascrizione del vincolo alla conservatoria dei registri immobiliari;
- b) quando gli edifici rurali sono pertinenti ad un'azienda agricola dotata di fabbricati residenziali in misura eccedente rispetto alle necessità, per la quale i proprietari si obbligano con atto unilaterale a non richiedere istanza di permesso di costruire per nuovi volumi e/o superfici complessive

⁸¹ Modifica introdotta con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

⁸² Modifica introdotta con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

residenziali - agricole. In questo caso la trasformazione della residenza rurale in abitazione extragricola comporta il vincolo (con l'obbligo di trascrizione alla conservatoria dei registri di immobili) alla non edificabilità per fini residenziali agricoli di tutti i terreni a destinazione agricola che, in base al certificato storico catastale, risultano pertinenti all'azienda agricola alla data di adozione del presente P.R.G.;

c) se l'immobile si trova a distanze tali dal corpo aziendale principale da non giustificarne, a giudizio degli organi consultivi dell'Amministrazione Comunale, la convenienza del recupero per le esigenze abitative dell'azienda, sia sotto il profilo funzionale che economico - produttivo. In questo caso potrà essere ammesso il recupero del fabbricato anche per fini abitativi extragricoli.

3') Gli edifici rurali con originaria funzione diversa da quella abitativa potranno essere recuperati e/o utilizzati per fini abitativi extragricoli, alle condizioni riportate al comma precedente, esclusivamente se tale uso venga riconosciuto compatibile con il contesto ambientale e se l'intervento di recupero risulti compatibile con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi.

4') Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi di altezza media inferiore a mt. 2,50, che andranno perciò demoliti.

ART. 16.P -RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO NON PIU' CONNESSO ALL'ATTIVITA' PRODUTTIVA AGRICOLA

1') Il patrimonio edilizio che, in base al censimento urbanistico e/o al certificato storico catastale riferito alla data di adozione del P.R.G., non è più funzionale all'attività agricola, può essere mantenuto, salvo diverse specifiche determinazioni assunte con la zonizzazione del presente P.R.G., agli usi prevalenti rilevati nello stato di fatto ed evidenziati con specifiche siglature sulle Tavv. 9 di progetto in scala 1:5000; in caso di contrasto totale o parziale tra l'uso rilevato in sede di censimento urbanistico e quello risultante dal certificato storico catastale, prevale quest'ultimo.

2') Il mantenimento degli usi esistenti di cui al 1' comma, è tuttavia subordinato alla compatibilità ambientale degli stessi con riferimento, in particolare, alla eventuale presenza di lavorazioni insalubri e/o inquinanti, le quali dovranno essere regolarizzate e sottostare alle prescrizioni della vigente legislazione in materia di inquinamento e di prevenzione dei rischi ambientali.

3') In ossequio a quanto sopra, sulle unità edilizie esistenti sono consentiti :

a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale e di ripristino tipologico e/o edilizio da attuarsi a parità di volume e superficie complessiva per gli edifici di valore storico-culturale, con obbligo di demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni, delle tettoie precarie e di ogni altro manufatto che risulti in contrasto con il paesaggio. Si precisa che le parole "a parità di volume" non possono essere comunque intese come possibilità di demolire e ricostruire a parità di volume i fabbricati oggetto di intervento. Gli ampliamenti ammessi di superficie possono avvenire solo all'interno del volume dei contenitori edilizi esistenti.

b) interventi di ristrutturazione edilizia semplice con eventuale ampliamento della superficie complessiva a parità di volume (fermo restando la precisazione di cui alla precedente lettera a) e di trasformazione delle destinazioni d'uso per gli edifici privi di valore storico-culturale, a condizione che :

b.1) sia rispettata la disciplina particolareggiata per le unità edilizie di valore storico-culturale evidenziate nelle schede operative della conservazione allegate alla medesima disciplina particolareggiata (Vol. 6B);

b.2) il progetto riguardi tutti gli edifici ed i complessi edilizi che, in base al certificato storico catastale riferito alla data di adozione del presente P.R.G., appartengono alla medesima partita catastale;

b.3) i cambi di destinazione d'uso proposti siano finalizzati alla qualificazione e/o al consolidamento di usi residenziali civili o agricoli già presenti nell'unità minima di intervento alla data di adozione del presente P.R.G.;

b.4) siano rispettati per gli edifici residenziali esistenti e per gli edifici per i quali è previsto il recupero ad usi residenziali civili i criteri di intervento ed i parametri urbanistico-edilizi dettati al successivo articolo 16.Q;

b.5) siano rispettati per gli edifici produttivi artigianali e industriali e per gli edifici ad usi commerciali-direzionali e di servizio pubblico o privato, indici di utilizzazione fondiaria comunque non superiori a quelli esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.;

b.6) siano sempre esclusi dai conteggi dei volumi e delle superfici complessive esistenti, quelli relativi alle tettoie, alle baracche, ai proservizi di altezza media inferiore a mt. 2,50, alle superfetazioni e ai corpi incongrui, che dovranno tutti essere demoliti e non più ricostruiti.

4') Tutti gli interventi di cui al precedente punto b.5) e tutti quelli che a parità di volumi e superfici complessive (esclusi sempre dai conteggi dell'esistente le quantità relative a tettoie, baracche, superfetazioni, volumi incongrui e proservizi con altezza media inferiore a mt. 2,50) propongono il cambio della destinazione d'uso prevalente degli edifici esistenti per introdurre usi sociali di quartiere (Art. 11.2); usi terziari limitatamente agli usi 4.2 (pubblici esercizi), 4.3 (uffici e studi), 4.6 (attrezzature ricettive), 4.8 (attrezzature sociosanitarie), 4.9 (attrezzature culturali), 4.10 (attrezzature per lo spettacolo), 4.11 (attrezzature sportive-ricreative) di cui all'Art. 11.4, potranno essere autorizzati solo dopo l'approvazione del progetto di intervento e stipula di convenzione attuativa ai sensi del 3° comma art. 25 della Lg. Rg. 47/78 e s.m. per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto e a condizione che :

- l'uso proposto non sia in contrasto con le esigenze di tutela dell'attività produttiva agricola circostante e siano garantite le distanze da allevamenti zootecnici, concimaie e lagoni riportate nella tabella allegata all'art. 16.1, fatte salve comunque maggiori distanze richieste dal regolamento edilizio e di igiene vigenti;
- gli interventi edificatori e l'esercizio dell'attività rispettino la vigente legislazione in materia di inquinamento e di prevenzione del rischio ambientale anche in riferimento alle distanze minime richieste dalla vigente legislazione per attività industriali a forte impatto ambientale e per particolari impianti (discariche, cimiteri, elettrodotti, ecc.);
- i progetti siano sottoposti al parere preventivo dei competenti servizi dell'A.R.P.A. e dell'A.U.S.L..

5') Per gli edifici privi di interesse e per gli edifici censiti nelle nelle schede operative della conservazione allegate alla disciplina particolareggiata (Vol. 6B come Ristrutturazione Edilizia (Re) è ammessa, in casi specifici e di particolare fatiscenza, la demolizione senza ricostruzione previo perizia tecnica e documentazione fotografica.⁸³

ART. 16.Q - CRITERI D'INTERVENTO E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI PER IL RECUPERO A FINI RESIDENZIALI CIVILI DI EDIFICI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA

⁸³ Comma 5' introdotto con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

1') Per gli edifici residenziali esistenti in zona agricola e per gli edifici per i quali è previsto il recupero ad usi residenziali civili, si applicano i seguenti indici, parametri e criteri:

a) per gli edifici di valore storico-culturale, classificati nelle tavole di zonizzazione di valore monumentale, tipologico - architettonico, ambientale deve essere rispettata la disciplina particolareggiata (Vol. 6B);

b) per gli altri edifici, oltre agli interventi di manutenzione, recupero e ristrutturazione a parità di volume e superficie complessiva, sono ammessi trasformazioni di destinazione d'uso e ampliamenti a parità di volume edificato presente nello stato di fatto al fine di ottenere alloggi moderni e funzionali, purché:

- gli ampliamenti di superficie complessiva siano contenuti entro il 20% rispetto alla superficie complessiva esistente alla data di adozione del presente P.R.G., con la possibilità tuttavia di arrivare alla realizzazione di un alloggio minimo funzionale di mq. 110 di SU e mq. 40 di SA di superficie complessiva (esistente + progetto) per ogni unità edilizia;

- il numero degli alloggi complessivi (esistenti + progetto) non superi le 4 unità e i 400 mq di SU per ogni unità edilizia, fatta eccezione unicamente per le situazioni in cui il numero degli alloggi sia già superiore nello stato di fatto, nel qual caso si potrà mantenere il numero degli alloggi esistenti;

- sia garantito il rispetto del criterio della visuale libera, la distanza minima assoluta di 10 metri tra pareti finestrate illuminanti locali di categoria A e le distanze da allevamenti zootecnici, dalle attività industriali a forte impatto ambientale e da particolari impianti di cui al 4° comma dell'art. 16.P;

- sia assicurata un'adeguata dotazione di servizi alla residenza con un minimo di un posto macchina coperto, fatte salve le situazioni di fatto che presentano già dotazioni superiori; in sede di intervento è fatto obbligo di demolire le superfetazioni precarie eventualmente esistenti;

- sia allegato all'istanza di titolo abilitativo⁸⁴ uno specifico progetto riferito a tutta l'area di pertinenza con l'indicazione delle essenze esistenti e di quelle da porre a dimora, che dovranno essere scelte tra le specie autoctone, delle soluzioni di pavimentazione e di arredo, fermo restando che almeno il 70% della superficie scoperta del lotto d'intervento deve essere sistemata a verde alberato;

- sia dimostrata l'esistenza o garantita la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e siano incrementate le superfici permeabili (minimo 70% dell'area di intervento) e la dotazione arborea, da prevedersi con essenze locali, da mettere a dimora nella misura minima di una pianta d'alto fusto ogni 150 Mq. di SF.

2') E' ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia consistente nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi ed area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.

ART. 16.R - CASEIFICI ESISTENTI

(Soppresso in sede di controdeduzione alle riserve provinciali)

ART. 16.S - ALLEVAMENTI ZOOTEKNICI INTENSIVI ESISTENTI

⁸⁴ Modifica introdotta con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

1') Le strutture occupate da allevamenti zootecnici di carattere intensivo, ai sensi dei criteri illustrati nel precedente Art. 16.H, vengono individuate sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. con apposita simbologia.

2') Le destinazioni d'uso e gli interventi consentiti sono quelli di cui ai punti A1, A2, A3, A4, A5, A10 e A11 del precedente articolo 16.A, gli interventi sul patrimonio edilizio e sul suolo di cui agli Artt. 8; 9; 10, oltre all' Uso 5.4 di cui all'art. 11.5, da attuarsi per intervento diretto eventualmente supportato da specifica convenzione attuativa ai sensi del comma 3 art. 25 della Lg. Rg. 47/78 e s.m. per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti e degli impianti di stoccaggio e di depurazione dei liquami richiesti dai competenti uffici dell'A.R.P.A. e dell'A.U.S.L.⁸⁵

3') È prescritto, anche in assenza di richieste specifiche di intervento inoltrate dalla proprietà, l'adeguamento alle leggi Nazionali e Regionali in materia e l'adeguamento alle prescrizioni eventualmente impartite dai competenti servizi dell'A.R.P.A. e dell'A.U.S.L.

4') L'attività edificatoria dovrà rispettare i seguenti indici, parametri e criteri:

- a) UM = unità minima di intervento : intera area di pertinenza dell'allevamento esistente alla data di adozione del presente P.R.G.;
- b) UF = indice di utilizzazione fondiaria massimo : indice fondiario esistente + 20% " una tantum ";
- c) RQ = rapporto massimo di copertura : esistente + 20%;
- d) H max = altezza massima : mt. 7,50 esclusi particolari volumi tecnici;
- e) VI = indice di visuale libera : ≥ 1 ;
- f) P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici : minimo 33 mq/100 mq di SU richiesti solo per la parte residenziale;
- g) P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria : minimo 150 mq. per allevamento;
- h) Distanze minime da osservare nell'edificazione:
 - dalle strade : limiti di arretramento riportati sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. o mt. 7,50 quando non sono evidenziati limiti di arretramento cartografici;
 - dai canali e dalle zone d'acqua : limiti di arretramento riportati sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.;
 - dai confini di proprietà e di zona : metri 5 o limiti di arretramento del P.R.G.;
 - dagli edifici a destinazione residenziale non appartenenti all'azienda : mt. 300 fatte salve le situazioni di fatto che si trovano a distanze inferiori;
 - dal perimetro di territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'articolo 13 della Legge Rg. 47/78 modificata ed integrata : mt. 1000 fatte salve le situazioni di fatto a distanze inferiori;
- i) opere di U1 : quelle mancanti o carenti nello stato di fatto e quelle comunque prescritte in sede di titolo abilitativo.⁸⁶

5') Per gli edifici eventualmente classificati di valore storico-culturale si applica la disciplina particolareggiata.

⁸⁵ Comma 2' modificato con Delibera Consiglio Comunale n. 30 del 30/03/2009.

⁸⁶ Modifica introdotta con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

6') Tutti i progetti d'intervento dovranno essere sottoposti al parere dei competenti servizi dell'A.R.P.A. e dell'A.U.S.L., adeguarsi alle leggi Nazionali e Regionali in materia, alle disposizioni di Regolamento d'igiene ed alle eventuali ulteriori prescrizioni impartite in sede di titolo abilitativo⁸⁷ relativamente alla tutela dall'inquinamento.

7') A corredo dei progetti d'intervento che contemplano un ampliamento delle SC di allevamento esistenti dovrà essere prodotta una relazione idrogeologica che, in rapporto alla natura dei terreni investiti, valuti, oltre ai problemi attinenti l'attività edificatoria (nel rispetto dei disposti di cui al DM 21/1/1981e successive modificazioni), anche le interferenze sulla falda degli interventi proposti e prescriva le tecniche più idonee di accumulo e stoccaggio delle deiezioni.

8') In corrispondenza delle aree insediate e di nuovo insediamento dovranno essere poste a dimora piante d'alto fusto, a schermatura degli edifici produttivi, almeno nella misura di una pianta di specie autoctona ogni 200 mq di SF. e per una fascia larga almeno 10 metri lungo tutto il perimetro dell'area asservita.

9') Nei casi in cui l'allevamento risulti non più attivo o per qualsiasi motivo l'allevamento esistente cessi la propria attività è possibile recuperare i contenitori lasciati liberi per usi agricoli (residenziali, di servizio, per allevamenti aziendali, di stoccaggio prodotti e materiali, ricoveri per mezzi e macchine agricole, attività di contoterzisti con i relativi alloggi di custodia, magazzini frigoriferi e strutture assimilabili) nonché per gli usi dettati al precedente art. 16.P, rispettando gli indici ed i criteri di cui al precedente articolo 16.Q e con esclusione degli usi misti; dell'avvenuta dismissione dell'allevamento per qualsiasi motivo deve essere data comunicazione scritta al Comune, fermo restando che, qualora non siano presentati interventi di recupero dei contenitori dismessi entro un anno dall'avvenuta dismissione, i proprietari dovranno procedere allo svuotamento dei contenitori per lo stoccaggio dei liquami, alla eliminazione dei bacini a cielo aperto ed al ripristino dello stato dei luoghi secondo la destinazione d'uso dell'area prevista nel PRG.

10') Gli interventi di recupero nei casi di cui al precedente 9' comma non potranno comunque comportare un aumento delle superfici coperte e dei volumi esistenti e dovranno essere supportati da convenzione attuativa ai sensi del comma 3 art. 25 della Lg. Rg. 47/78 e s.m. con la quale i richiedenti si impegnino alla realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti.

11') In ogni caso il riutilizzo degli edifici esistenti per usi artigianali è subordinato alla verifica della idoneità delle strutture a svolgere la funzione di ambiente di lavoro secondo la legislazione vigente, mentre l'eventuale riutilizzazione dei contenitori edilizi per usi produttivi agricoli potrà avvenire solamente per le strutture collocate a più di 300 metri dal perimetro di territorio urbanizzato.

ART 16.T - POSSIBILITÀ DI SUPERAMENTO DEGLI INDICI URBANISTICO-EDILIZI PER L'EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA TRAMITE

P.S.A. *(cassato in sede di approvazione della Variante Specifica con Delibera n. 131/2004)*

ART. 16.U - ZONIZZAZIONE AGRARIA

1') Il territorio agricolo nel P.R.G. è stato suddiviso in base alle caratteristiche geomorfologiche e produttive nelle seguenti zone:

- Zona "E1" agricola normale (Art. 16.1)

- Zona "E2" agricola periurbana di salvaguardia ecologico-ambientale (Art. 16.2)

- Zona "E3" agricola di rispetto cimiteriale (Art. 16.3)

⁸⁷ Modifica introdotta con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

- Zona "E4" agricola di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 16.4)
- Zona "E5" agricola di particolare interesse paesaggistico - ambientale (Art. 16.5)
- Zona "E6" agricola valliva ad elevata criticità idraulica (Art. 16.6)
- Zona "E7" agricola per fitodepurazione (Art.16.7)
- Zona "E8" di recupero alla produzione agricola del P.R.G. previgente (Art.16.8).

ART. 16.1 - ZONA "E1" AGRICOLA NORMALE

1') Tale zona coincide con i terreni agricoli che per ubicazione, caratteristiche geomorfologiche e paesaggistico-ambientali non comportano cautele attuative specifiche e normative di salvaguardia particolare.

2') Sono ammessi i seguenti usi meglio specificati all' Articolo 16.A:

- A1: abitazioni agricole (Uso 6.1);
- A2: servizi agricoli (Uso 6.2);
- A3: allevamenti aziendali (Uso 6.3);
- A4: impianti zootecnici intensivi (Uso 6.4) purché localizzati, dopo l'approvazione del Piano Zonale Agricolo Comunale, con specifica convenzione attuativa su una superficie minima di 20.000 mq. con UF = 0,30 Mq/Mq; Hmax = ml. 7,50; distanza dai centri abitati = 1000 m.; distanza dagli edifici aventi diversa destinazione = 300 m.;
- A5: impianti agroalimentari (Uso 6.5) aziendali o interaziendali per la prima lavorazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, a condizione che per i nuovi impianti e per l'ampliamento di quelli esistenti sia possibile allacciarsi alla pubblica fognatura depurata;
- A6: impianti tecnici complementari (Uso 6.6) purché localizzati con specifica convenzione attuativa su una superficie minima di 5.000 mq. con un UF = 0,45 mq/mq e H max = mt. 9,50 esclusi i volumi tecnici; distanza dai centri abitati = 100m.; distanza dagli edifici aventi diversa destinazione = 100 m.;
- A7: serre fisse (Uso 6.7) purché localizzate con specifica convenzione attuativa su una superficie minima di 10.000 mq con UF = 0,45 mq/mq.; H max = mt. 7,50 esclusi i volumi tecnici; distanza dai centri abitati = 300 m.; distanza dagli edifici aventi diversa destinazione = 100 m.;
- A8: allevamenti ittici (Uso 6.8)
- A9: lagoni di accumulo per i liquami zootecnici (Uso 6.9), previa relazione idrogeologica e rispetto della legislazione regionale in materia;
- A10: infrastrutture tecniche e di difesa del suolo;
- A11: altre opere di trasformazione del suolo agricolo non comportanti edificazione, ma eccedenti la normale pratica colturale purché regolarmente autorizzate in conformità alle procedure specificate nel Regolamento Edilizio.

- A13 : **Impianti fotovoltaici a terra (6.10)**: questo uso comprende tutte le opere per la costruzione e l'esercizio di impianti fotovoltaici ai sensi del D.lgs 387/2003 e ss.mm.ii., nel rispetto della D.A.L. 06/12/2010 n. 28, a condizione che sia prestata particolare attenzione all'inserimento degli impianti nel contesto territoriale attraverso verifiche di compatibilità ambientale e sia stipulata convenzione con il Comune per la previsione di misure di compensazione e/o interventi di mitigazione.⁸⁸

3') Gli interventi consentiti sono quelli di manutenzione, recupero e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione, di attrezzatura del territorio meglio precisati agli Artt. 8; 9; 10, da attuarsi per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e criteri:

- a) UM = unità minima d'intervento: fatte salve le superfici minime richieste per la localizzazione di nuove costruzioni inerenti gli usi A4; A6; A7; di cui al 2' comma del presente articolo, le superfici minime per gli interventi edificatori inerenti gli usi A1; A2; A3; A5; sono quelle del seguente prospetto:

TIPOLOGIE AZIENDALI	SUP. MINIMA PER L'AZIENDA ESISTENTE ALLA DATA DI ADOZIONE DEL P.R.G.	SUP. MINIMA PER L'AZIENDA FRAZIONATA SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI ADOZIONE DEL P.R.G.
AZIENDA INTENSIVA ORTICOLA, ORTOFRUTTICOLA, ORTOFLOROVIVAISTICA	15.000 MQ.	25.000 MQ.
AZIENDA VITIVINICOLA	25.000 MQ.	40.000 MQ.
AZIENDA ZOOTECNICA	30.000 MQ.	50.000 MQ.
AZIENDA ESTENSIVA	80.000 MQ.	150.000 MQ.
AZIENDA AD ORDINAMENTO COMBINATO O MISTO	50.000 MQ.	100.000 MQ.

b) Superfici Complessive residenziali massime (S.C.r. comprensiva di esistente + progetto)

- b1) S.C.r. in caso di edificazione di una nuova abitazione: 150 mq per ogni nucleo familiare comprendente almeno un coltivatore diretto o un imprenditore agricolo a titolo principale + 20 mq per ogni componente del nucleo familiare che ecceda le 4 unità + servizi strettamente pertinenti alle residenze e autorimesse nella misura massima di 70 mq/100 mq di S.C.r.
- b2) S.C.r. in caso di recupero di fabbricati colonici esistenti: quella ricavabile dal recupero del fabbricato colonico con possibilità di prevedere anche alloggi per i figli che lavorano sul fondo agricolo a "part-time". In presenza di fabbricati colonici privi di valore storico-culturale e già destinati in tutto o in parte a residenza agricola, è facoltà dell'organo comunale competente consentire la ricostruzione, anche in corpo di fabbrica non coincidente con l'area di sedime del fabbricato esistente, delle superfici complessive residenziali presenti nello stato di fatto quando sia dimostrata l'inopportunità del recupero per motivi di carattere statico e funzionale accertati al momento della richiesta di titolo abilitativo⁸⁹. In tale eventualità :

⁸⁸ Punto A13 introdotto con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

⁸⁹ Modifica introdotta con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

- la ricostruzione potrà essere autorizzata con un incremento del 20% rispetto alle superfici complessive residenziali esistenti nello stato di fatto e fino ad un massimo assoluto di 300 MQ di SC residenziale e di 2 alloggi per azienda;
 - le superfici complessive residenziali esistenti e dichiarate irrecuperabili per fini residenziali dovranno essere demolite o, in alternativa, destinate permanentemente a servizi agricoli con atto unilaterale d'obbligo.
- In ogni caso è sempre consentito il ricorso agli indici di cui al punto b1) se risultassero più favorevoli.

c) Superfici complessive per servizi agricoli:

200 mq/Ha comprensivi di esistente + progetto.

d) Superfici complessive per allevamenti integrativi aziendali:

30 mq/Ha comprensivi di esistente + progetto con un massimo assoluto di 400 mq per azienda.

e) Superfici complessive per l'allevamento zootecnico aziendale prevalente e la stabulazione (esistente + progetto):

UF = 200 mq/ha;

f) H max: altezza massima ammissibile:

- per gli edifici residenziali: mt. 8,50, o quella esistente + 20%;
- in relazione alle documentate esigenze per i fabbricati di servizio, per gli edifici di stabulazione e per i volumi tecnici, per i quali tuttavia dovranno essere utilizzati materiali e tecnologie costruttivi propri della tradizione locale.

g) Distanze minime dai confini di proprietà e/o di zona:

- g1) per gli interventi sull'esistente è ammesso il mantenimento delle distanze minime rilevabili nello stato di fatto che non potranno tuttavia essere ridotte se già inferiori ai minimi richiesti per la nuova costruzione;
- g2) per gli interventi di nuova edificazione, oltre al rispetto dei limiti cartografici di arretramento dalle strade e dalle zone d'acqua, sono richieste le seguenti distanze minime dai confini di proprietà e/o di zona omogenea:
- 5 mt. per i fabbricati residenziali e/o di servizio agricolo
 - per i fabbricati di stabulazione e/o allevamento e per le strutture di stoccaggio delle deiezioni animali, in conformità ai dati ed ai parametri insediativi riportati nel seguente specchietto, fatte salve le eventuali maggiori distanze richieste dalla vigente legislazione in materia :

TIPO STRUTTURA	DI	DISTANZE DEI LOCALI DI STABULAZIONE, DEI LAGONI, CONCIMAIE :			
		da abitazione rurale	da confini di proprietà	da confine di zona	da centri abitati
Locali stabulazione (capienza in peso	di				

vivo allevato)									
		letame	liquame	letame	liquame	letame	liquame	letame	liquame
Peso vivo	< 80	30	30	15	15	-	-	100	100
allevato	80 - 400	30	50	30	50	-	-	100	200
espresso	400 - 1000	50	50	50	50	50	50	200	200
in quintali	> 1000	50	100	50	100	50	50	500	500
Lagoni		-	80	-	80	-	300	-	500
Concimaie		25	-	20	-	30	-	100	-

h) Vl = indice di visuale libera: ≥ 1 ovvero quella esistente se inferiore.

4') A corredo dei progetti d'intervento per la nuova costruzione, la ristrutturazione, la riconversione, il trasferimento e/o l'ampliamento di superfici destinate all'allevamento zootecnico e/o suinicolo, ad integrazione della documentazione richiesta dal regolamento edilizio e di igiene vigenti dovrà essere prodotta una relazione che, in base alla legislazione vigente, dimostri il carattere aziendale e non intensivo dell'allevamento, verifichi le condizioni di tutela dall'inquinamento, dimostri i miglioramenti igienico-sanitari ed ambientali (SMISA) che il progetto si prefigge e contenga precise indicazioni progettuali relativamente:

- al rispetto dei criteri e degli obiettivi qualitativi e quantitativi di riferimento per gli allevamenti suinicoli contenuti nella direttiva di cui alla D.G.Rg. n° 641 dell'11/5/1998 e nella circolare R.E.R. n° 1543 del 9/3/1999 applicativa della stessa;
- alla applicazione di tecnologie a basso impatto ambientale (TaBIA);
- al tipo di stabulazione adottato e al numero di capi esistenti e previsti e al conseguente tipo di deiezioni e reflui prodotti;
- alle forme di approvvigionamento degli alimenti per l'allevamento zootecnico;
- alle modalità costruttive ed ai volumi delle vasche di raccolta dei liquami e delle altre deiezioni in conformità alle disposizioni specifiche in materia;
- alle modalità di stoccaggio, smaltimento e di asportazione di tutte le deiezioni e reflui prodotti dall'allevamento;
- ai volumi d'acqua presumibilmente prelevati e consumati;
- tutti i soprarichiamati interventi saranno consentiti solo se sarà dimostrata, ai sensi di legge, la caratteristica di allevamento aziendale anche dopo l'attuazione dei medesimi.

5') Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente è sempre richiesto il rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo 17.2 per gli edifici classificati di valore monumentale, tipologico-architettonico, ambientale; in tutti gli altri casi sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero, ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione, cambi di destinazione d'uso, demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici di zona specificati al 3' co. del presente articolo.

6') ____.⁹⁰

ART. 16.2 - ZONA "E2" AGRICOLA PERIURBANA DI SALVAGUARDIA ECOLOGICO-AMBIENTALE

⁹⁰ Comma 6' eliminato con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

1') Tale zona comprende i terreni agricoli di contorno ai centri edificati che concorrono al miglioramento della qualità ambientale, alla formazione di reti di connessione ecologica ed anche alle esigenze di fruizione per attività del tempo libero.

2') In tale zona sono ammessi i seguenti usi meglio specificati all'Art. 16.A:

A1 : abitazioni agricole comprese le strutture agrituristiche (Uso 6.1);

A2 : servizi agricoli (Uso 6.2);

A3 : allevamenti aziendali e/o interaziendali (Uso 6.3) purché esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.;

A4 : impianti zootecnici intensivi (Uso 6.4) purché esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.;

A5 : impianti agroalimentari (Uso 6.5) aziendali o interaziendali per la prima lavorazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli purché esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.;

A6 : impianti tecnici complementari (Uso 6.6) purché esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.;

A7: serre fisse (Uso 6.7) purché localizzate con specifica convenzione attuativa su una superficie minima di 10.000 mq con UF = 0,45 mq/mq.; H max = mt. 7,50 esclusi i volumi tecnici; distanza dai centri abitati = 300 m.; distanza dagli edifici aventi diversa destinazione = 100 m.;

A10 : infrastrutture tecniche e di difesa del suolo;

A11 : altre opere di trasformazione del suolo agricolo non comportanti edificazione.

A13 : **Impianti fotovoltaici a terra (6.10):** questo uso comprende tutte le opere per la costruzione e l'esercizio di impianti fotovoltaici ai sensi del D.lgs 387/2003 e ss.mm.ii., nel rispetto della D.A.L. 06/12/2010 n.28, a condizione che sia prestata particolare attenzione all'inserimento degli impianti nel contesto territoriale attraverso verifiche di compatibilità ambientale e sia stipulata convenzione con il Comune per la previsione di misure di compensazione e/o interventi di mitigazione.⁹¹

3') Nelle aree di cui al presente articolo, alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del presente Piano, è consentita altresì, attraverso il recupero senza ampliamento e/o sopraelevazione del patrimonio edilizio esistente, la realizzazione di :

a) attrezzature ricreative e di servizio alle attività del tempo libero, compresa la pesca sportiva;

b) attrezzature da adibire alla ristorazione e/o ad esercizi pubblici;

c) uffici e studi professionali a ridotto carico urbanistico;

d) recinti e strutture per escursionismo equestre.

4') Per intervento diretto, e fatti salvi i casi di cui al precedente 3' comma, sono consentiti solo la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, il recupero e la ristrutturazione edilizia delle costruzioni esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., fatto salvo l'aumento del 15% del singolo alloggio, nel rispetto:

- dei disposti dell'articolo 16.1, quando i fabbricati esistenti sono privi di valore storico - artistico, tipologico - architettonico, ambientale;

⁹¹ Punto A13 introdotto con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

- dei disposti dell'articolo 17.2 quando i fabbricati esistenti vengono classificati nel P.R.G. di valore monumentale, di valore tipologico - architettonico o di valore ambientale.

5') Gli interventi sull'esistente che comportano invece un incremento delle superfici coperte, fatto salvo quanto precisato al punto precedente, o dei volumi agricoli esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., o prevedono una nuova edificazione per fini produttivi agricoli, sono consentiti solo dopo l'approvazione di un P.S.A. strumento urbanistico preventivo (P.P.) applicando gli indici di cui all'articolo 16.1 relativo alla zona agricola normale.

6') Gli interventi di recupero finalizzati alla realizzazione di spazi idonei per le attività di cui al precedente 3' comma, sono subordinati alla stipula di specifica convenzione attuativa ai sensi del comma 3 art. 25 della Lg. Rg. 47/78 e s.m., con relative garanzie fidejussorie, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto, per la creazione di corridoi ecologici e per la messa a dimora di alberature d'alto fusto di specie autoctona almeno sul 70% dell'area d'intervento.

7') Nella zona agricola di cui al presente articolo è inoltre vietata la realizzazione di bacini di stoccaggio a cielo aperto dei reflui zootecnici ed è vietata la distribuzione dei fanghi di depurazione (D.Lgs. 99/92) delle acque reflue industriali ed urbane come definite dal D.Lgs. 152/99 e sue modifiche, mentre lo spandimento dei liquami zootecnici è consentito alle imprese agricole ivi insediate o che conducono fondi ricadenti in tali aree.

8') Le costruzioni aventi le destinazioni di cui agli usi A3; A4; A5; A6 del precedente 2' comma, esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., possono essere mantenute ed eventualmente ristrutturate ed ampliate attraverso uno strumento urbanistico preventivo (P.P.), purché non comportino un aumento del peso vivo allevato, si adeguino alle leggi Nazionali e Regionali vigenti in materia ed alle eventuali prescrizioni più restrittive impartite dai competenti servizi dell'A.U.S.L. o comunque vigenti nel Comune.

9') I fabbricati esistenti già destinati all'allevamento zootecnico e ricadenti nella presente zona, una volta demoliti, non potranno essere ricostruiti a meno che ciò avvenga previa l'approvazione di uno strumento preventivo (P.P. o P.S.A.) e la ricostruzione sia operata nel rispetto degli indici, dei parametri e dei criteri di cui al precedente articolo 16.1.

10') Qualsiasi intervento edificatorio dovrà essere realizzato in modo particolarmente attento agli aspetti di corretto inserimento paesaggistico e prevedere la realizzazione di zone piantumate e cortine arboree, oltre che essere finalizzato alla ricostituzione di ambienti naturali di particolare rilevanza soprattutto in relazione alla tutela della diversità biologica, con specifico riferimento a zone umide planiziarie (maceri, prati umidi), prati stabili, boschi relitti di pianura, ecc..

11') Per l'area individuata in Zona E2 e destinata ad azienda florovivaistica (meglio distinta al C.T. al Foglio 86, mappali 89 e 90) gli interventi di nuova costruzione sono soggetti al rispetto dei principi architettonici di bioedilizia ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili, e tali interventi sono soggetti alla procedura di Valutazione Preventiva, sentito il parere della Commissione per la Qualità Architettónica ed il Paesaggio.⁹²

ART. 16.3 - ZONA "E3" AGRICOLA DI RISPETTO CIMITERIALE E LIMITI E ARRETRAMENTO DELLA NUOVA EDIFICAZIONE DAI CIMITERI

1) Tale zona coincide con le parti del territorio comunale utilizzate a scopi produttivi agricoli poste a cintura dei cimiteri esistenti che nel P.R.G. vengono individuati con specifica retinatura di zona omogenea "G".

2') In tale zona sono vietati gli interventi di nuova edificazione fatta eccezione solamente per : gli interventi di ampliamento dei cimiteri esistenti che si rendessero necessari; la costruzione a titolo precario di edicole per la vendita dei fiori purché di SU inferiore a 100 mq; gli interventi sul suolo

⁹² Comma 11' introdotto con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 28/02/2008.

indispensabili per garantire la prosecuzione della pratica colturale agricola e per permettere la realizzazione delle opere di urbanizzazione nonché a bosco urbano.

3') Gli edifici privati eventualmente esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. ricadenti entro tale zona omogenea e quelli comunque posti all'interno del perimetro di rispetto al cimitero possono essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia a parità di volume e superficie complessiva. Il recupero per fini residenziali civili di superfici già destinate ad usi agricoli di allevamento e/o di servizio, è consentito al solo fine di ricavare una sola nuova unità immobiliare previo parere favorevole preventivo dei competenti uffici A.R.P.A. e A.U.S.L..

4') Tramite atto dell'organo comunale competente e parere favorevole dei servizi dell'A.R.P.A. e dell'A.U.S.L., quando nella zona di rispetto cimiteriale ricadono aree ed impianti di interesse pubblico e collettivo, possono essere approvati, nel rispetto delle norme della corrispondente zona omogenea "G", progetti ed interventi pubblici e per attrezzature religiose non diversamente localizzabili.

ART. 16.4 - ZONA "E4" AGRICOLA DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DI LAGHI, BACINI E CORSI D'ACQUA

1') Comprende le parti del territorio comunale che vengono vincolate alla tutela e al rispetto dei corsi d'acqua naturali e artificiali presenti nel Comune.

2') Le zone agricole di cui sopra sono evidenziate in cartografia con specifici retini e con limiti di arretramento dell'edificazione individuati con linea a tratteggio; uno individua le fasce di tutela ordinaria e l'altro le fasce di espansione inondabili del Fiume Panaro.

3') Nella zona agricola di cui al presente articolo, è inibita l'attività edificatoria finalizzata alla costruzione di nuove opere e manufatti edilizi destinati alla residenza e alle attività produttive dell'uomo.

4') La zona agricola di tutela dei caratteri ambientali è destinata prioritariamente alla conservazione dell'ambiente naturale e alla realizzazione di opere e manufatti finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico di bacino con particolare riferimento alle opere di sistemazione idraulica, di regimazione e controllo delle piene.

5') Il patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del presente P.R.G., può essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di recupero e ristrutturazione edilizia senza possibilità di ampliamento delle SC esistenti alla data di adozione del presente P.R.G..

6') In conformità alle norme del P.T.C.P., le zone di cui al presente articolo possono altresì essere interessate dalle seguenti infrastrutture ed attrezzature solamente in conseguenza della loro eventuale previsione mediante strumenti di pianificazione o di programmazione nazionali, regionali, provinciali, alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre prescrizioni del P.T.C.P. e fermo restando che nella definizione dei progetti di realizzazione, di ampliamento e di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti a rete, eccettuate quelle completamente interrato, si deve evitare che esse corrano parallelamente ai corsi d'acqua, salvo una verifica di fattibilità tecnica, economica ed ambientale:

- a) linee di comunicazione viaria, ferroviaria anche se di tipo metropolitano ed idroviaria;
- b) impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
- c) invasi ad usi plurimi;

- d) impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico nonché quelli a rete per lo scolo delle acque e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;
- e) sistemi tecnologici per la produzione e il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
- f) opere temporanee di servizio alle zone sottoposte a normativa speciale di cui all'art. 17.3 bis delle presenti NTA e per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;⁹³
- g) impianti fotovoltaici a terra comprensivo di tutte le opere per la costruzione e l'esercizio di impianti fotovoltaici ai sensi del D.lgs 387/2003 e ss.mm.ii., da realizzarsi nel rispetto della D.A.L. 06/12/2010 n 28, a condizione che sia prestata particolare attenzione all'inserimento degli impianti nel contesto territoriale attraverso verifiche di compatibilità ambientale e sia stipulata convenzione con il Comune per la previsione di misure di compensazione e/o interventi di mitigazione.⁹⁴

7') La prescrizione di cui al precedente sesto comma non si applica alle strade, agli impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, agli impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, ai sistemi tecnologici per la produzione e il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un comune ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti e comunque con caratteristiche progettuali compatibili con il contesto ambientale, nel quale l'inserimento deve essere valutato anche tramite l'adozione di idonee misure di mitigazione dell'impatto paesaggistico; nella definizione dei progetti di realizzazione, di ampliamento e di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti a rete di cui al presente comma si deve comunque evitare che essi corrano parallelamente ai corsi d'acqua.

8') Per una fascia di 10 metri lineari dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria è comunque vietata l'edificazione dei manufatti edilizi puntuali di cui alle lettere d) ed f) dell'8' comma dell'articolo 17 delle norme del Piano Paesistico Regionale nonché, al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici: l'utilizzazione agricola del suolo; i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno; la distribuzione dei liquami zootecnici, dei fanghi di depurazione, delle acque reflue urbane e delle acque reflue industriali.

9') Per le aree ricadenti nelle fasce di espansione inondabili, oltre alle disposizioni di cui ai commi precedenti, sono vietati:

- a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area vicina;
- b) l'apertura di discariche pubbliche e private, il deposito di sostanze pericolose e dimateriali a cielo aperto (edilizio, rottami, autovetture e altro), gli impianti di smaltimento dei rifiuti, compresi gli stoccaggi provvisori, con l'esclusione di quelli temporanei conseguenti ad attività estrattive autorizzate, il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti al di fuori di appositi lagoni e/o vasche di accumulo impermeabilizzati (a tenuta) secondo le norme di cui alla L.R. 50/95;
- c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi e abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine;
- d) la distribuzione dei liquami zootecnici, dei fanghi di depurazione, delle acque reflue urbane e delle acque reflue industriali.

ART. 16.5 - ZONA "E5" AGRICOLA DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

⁹³ Modifica introdotta con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

⁹⁴ Lettara g) introdotta con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

1') Tale zona coincide con le parti del territorio comunale utilizzate o utilizzabili a scopi produttivi agricoli, per le quali il P.R.G. propone la salvaguardia e la tutela degli aspetti che caratterizzano il paesaggio agrario sia sotto il profilo degli ordinamenti culturali che sotto il profilo dell'azione antropica con particolare riferimento all'attività edilizia e alla situazione insediativa rilevata alla data di adozione del presente P.R.G.

2') In tale zona sono ammessi i seguenti usi, meglio specificati all'Art. 16.A:

- A1 : abitazioni agricole (Uso 6.1);
- A2 : servizi agricoli (Uso 6.2);
- A3 : allevamenti aziendali e/o interaziendali (Uso 6.3) purché esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.;
- A10 : infrastrutture tecniche e di difesa del suolo;
- A11 : opere di trasformazione del suolo;
- A13 : Impianti fotovoltaici a terra (6.10): questo uso comprende tutte le opere per la costruzione e l'esercizio di impianti fotovoltaici ai sensi del D.lgs 387/2003 e ss.mm.ii., nel rispetto della D.A.L. 06/12/2010 n.28, a condizione che sia prestata particolare attenzione all'inserimento degli impianti nel contesto territoriale attraverso verifiche di compatibilità ambientale e sia stipulata convenzione con il Comune per la previsione di misure di compensazione e/o interventi di mitigazione.⁹⁵

3') Per intervento diretto sono consentiti solo la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, il recupero e la ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento "una tantum" delle costruzioni esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. in percentuale non superiore al 20% della SC esistente, nel rispetto:

- dei disposti dell' articolo 16.1 quando i fabbricati esistenti sono privi di valore storico - artistico, tipologico - architettonico, ambientale;
- dei disposti dell'articolo 17.2 e delle categorie normative d'intervento evidenziate nelle schede operative della conservazione allegate alla disciplina particolareggiata, quando i fabbricati esistenti vengono classificati nel P.R.G. rispettivamente di valore monumentale, di valore tipologico - architettonico o di valore ambientale.

4') I progetti per la nuova edificazione sono invece subordinati alla approvazione di un strumento urbanistico preventivo (P.P.) e dovranno essere elaborati rispettando gli indici, i parametri ed i criteri dettati all'articolo 16 (criteri generali di intervento per le zone omogenee E) e all'articolo relativo alla zona agricola normale con le seguenti ulteriori limitazioni :

- a) l'altezza massima delle costruzioni di progetto non potrà in nessun caso superare i mt. 8,50;
- b) i materiali da costruzione e le tipologie edilizie dovranno tener conto dell'esigenza di un corretto inserimento dei manufatti nell'ambiente e pertanto in sede d'esame dei progetti la commissione per la qualità architettonica e il paesaggio competente dovrà esprimersi nel merito proponendo eventualmente le modifiche ed i suggerimenti necessari per il conseguimento del risultato più favorevole in rapporto alla natura dei luoghi interessati dall'insediamento; a tal fine, a corredo dei progetti d'intervento, dovrà sempre essere prodotta un'adeguata documentazione fotografica

⁹⁵ Punto A13 introdotto con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

dell'area di insediamento e dovranno essere illustrati dal progettista i criteri informativi del progetto presentato;

- c) fatti salvi i casi in cui l'ubicazione dell'intervento è condizionata da preesistenze dello stato di fatto, dovranno sempre essere evitati, nella nuova edificazione, gli sbancamenti e i riporti di terra che mediamente superino mt. 1,50 rispetto al piano di campagna esistente, l'uso degli intonaci plastici, l'uso di colori e tipi di copertura contrastanti con i caratteri del paesaggio agrario storicamente consolidato;
- d) in ogni caso dovrà essere prevista la messa a dimora di piante d'alto fusto di specie autoctone a schermatura dei manufatti residenziali o produttivi per i quali dovesse risultare problematico l'inserimento in rapporto alle principali visuali di percezione del paesaggio agrario con particolare riferimento a quelle che si determinano percorrendo la viabilità pubblica;

5') In tali zone sono vietati : la distribuzione dei fanghi di depurazione e lo spandimento delle acque reflue urbane e/o industriali.

ART. 16.6 - ZONA "E6" AGRICOLA VALLIVA AD ELEVATA CRITICITA' IDRAULICA

1') Tale zona coincide con le parti del territorio comunale che per le difficoltà di scolo delle acque necessitano di particolari cautele sia per quanto concerne la realizzazione di nuove costruzioni rurali sia per quanto riguarda l'esercizio della pratica colturale agricola.

2') Sono consentiti i seguenti usi meglio specificati all'Art. 16.A:

A1 - Abitazioni agricole (Uso 6.1);

A2 - Servizi agricoli (Uso 6.2);

A3 - Allevamenti aziendali (Uso 6.3) purchè esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.;

A8 - Allevamenti ittici (Uso 6.8);

A10 - Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo;

A12- altre opere di trasformazione del suolo comprese quelle di servizio alle zone sottoposte a normativa speciale di cui all'art. 17.3 bis delle presenti NTA.⁹⁶

A13 - Impianti fotovoltaici a terra (6.10): questo uso comprende tutte le opere per la costruzione e l'esercizio di impianti fotovoltaici ai sensi del D.lgs 387/2003 e ss.mm.ii., nel rispetto della D.A.L. 06/12/2010 n.28, a condizione che sia prestata particolare attenzione all'inserimento degli impianti nel contesto territoriale attraverso verifiche di compatibilità ambientale e sia stipulata convenzione con il Comune per la previsione di misure di compensazione e/o interventi di mitigazione.⁹⁷

3') Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, di nuova edificazione e sul suolo si attuano con le medesime modalità, indici e criteri prescritti all'articolo 16.1 relativo alla zona agricola normale, con l'obbligo dell'adozione di un strumento urbanistico preventivo (P.P.) in tutti i casi di nuova edificazione di costruzioni rurali destinate all'allevamento zootecnico.

4') In caso di nuova edificazione è prescritto un congruo innalzamento del piano di campagna al fine di ottenere quote di calpestio al piano terreno almeno superiori di 1 metro rispetto alle quote

⁹⁶ Modifica introdotta con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

⁹⁷ Punto A13 introdotto con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

naturali. A tal fine, a corredo dei progetti d'intervento, dovrà essere prodotto un piano quotato riferito al lotto di nuovo insediamento che investe il territorio circostante la nuova costruzione in progetto almeno per una profondità di metri 100 a partire dai muri perimetrali della costruzione medesima.

5') È prescritta la manutenzione e la razionalizzazione del sistema di scolo naturale dei terreni e sono vietati la distribuzione dei fanghi di depurazione e lo spandimento delle acque reflue urbane e/o industriali.

ART. 16.7- ZONA "E7" AGRICOLA PER FITODEPURAZIONE

1') Tale zona coincide con le parti del territorio comunale interessate dalle aree destinate alla fitodepurazione delle acque di scarico prodotte dai depuratori di Massa Finalese, Finale Emilia e dello "Zuccherificio".

2') In detta zona gli interventi sono quelli previsti dal progetto approvato dall'Amministrazione Comunale.

ART. 16.8- ZONA "E8" AGRICOLA DI RECUPERO ALLA PRODUZIONE AGRICOLA DEL P.R.G. PREVIGENTE

1') Tale zona coincide con le aree dell'ex Fornace Femminella situata in località Obici, interessate da Piano Particolareggiato approvato con D.C. n° 16 del 10/2/2000.

2') In detta zona gli interventi sono quelli previsti dal progetto approvato dall'Amministrazione Comunale che prevede le seguenti destinazioni d'uso, volumi, superfici, indici urbanistici e quantità di aree a destinazione pubblica :

- SUPERFICIE D'INTERVENTO = ST = 149.390 MQ. così articolata :

Area 1 -	Zona ricettiva, ricreativa, ristorativa	13.503 mq
Area 2 -	Zona artigianale	14.112 mq
Area 3 -	Verde Art. 19 del PTPR	8.416 mq
Area 4 -	Vasche	51.148 mq
Area 5 -	Percorsi ed isole artificiali	51.592 mq
Area 6 -	Viabilità interna di distribuzione	2.043 mq
Area 7 -	Verde naturalistico	8.576 mq

- SUPERFICIE COPERTA (esistente + progetto) = MQ. 4.389,16 così articolata :

Area 1 -	Ricettiva, ricreativa, ristorativa	204 mq
Area 2 -	Artigianale di servizio	3.894 mq
Area 3 -	Verde Art. 19 del PTPR	241,16 mq
Area 5 -	Percorsi ed isole artificiali	50 mq

- VOLUME (esistente + progetto) = MC. 21.953 così articolato :

Area 1 -	Ricettiva, ricreativa, ristorativa	613 mc
Area 2 -	Artigianale di servizio	20.249 mc
Area 3 -	Verde Art. 19 del PTPR	941 mc
Area 5 -	Percorsi ed isole artificiali	150 mc

- H max = Ml. 7,00

- AREE DESTINATE AD OPERE DI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SERVIZIO DEL P.P.= MQ. 3.252 dei quali 808 Mq. a parcheggi pubblici e 1714 Mq. a verde pubblico

- SUDDIVISIONE DEI LOTTI :

	Sup. coperta da edifici	Parcheggi viabilità	e Verde
Area 1 - Ricettiva, ricreativa, ristorativa	204 mq	477 mq	12.772 mq
Area 2 - Artigianale di servizio	3.894 mq	8.857 mq	1.361 mq
Area 3 - Verde Art. 19 del PTPR	241,16 mq	625 mq	8.126,84 mq

3') L'attuazione degli interventi di cui al precedente 2' comma è regolata dalla convenzione attuativa allegata alla D.C. n° 16 del 10/2/2000 che si intende integralmente richiamata.

4') La realizzazione dell'intervento è condizionato all'assolvimento e risoluzione delle prescrizioni e problematiche sollevate da AUSL e ARPA con note del 21/7/2000.

ART. 17 - ZONE SOTTOPOSTE A NORMATIVE SPECIALI

1') Tali zone coincidono con le parti del territorio comunale che non appaiono regolamentabili nell'ambito degli articoli precedenti relativi alle zone omogenee A, B, C, D, E, F e G, in quanto richiedono discipline d'intervento tese ad evidenziare aspetti specifici dell'attività edificatoria.

2') Le zone sottoposte a normative speciali si articolano in:

- Zona "SA2" omogenea "A" di interesse storico - culturale esterna al centro storico (Art. 17.1)
- Edifici di valore monumentale, tipologico - architettonico, ambientale esterni ai perimetri di zona omogenea "A" e "B1" (Art. 17.2)
- Zona destinata a discarica privata di 2ª categoria tipo B (Art.17.3)
- Zona attrezzata per pesca sportiva (Art. 17.4)
- Zona per pubblici spettacoli di iniziativa privata in territorio agricolo (Art. 17.5).
- Zona speciale destinata ad attività agroindustriale e di servizio alle attività agricole (art. 17.6)

ART. 17.1- ZONA "SA2" OMOGENEA "A" DI INTERESSE STORICO-CULTURALE ESTERNA AL CENTRO STORICO

1') Tale zona coincide con le parti del territorio comunale limitrofe ad edifici, complessi edilizi, insediamenti di interesse storico artistico vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939 N. 1089 ovvero classificati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. di valore monumentale o di rilevante valore tipologico - architettonico assoggettati a restauro scientifico o a restauro e risanamento conservativo di tipo A.

2') La zona di cui al presente articolo è classificata tra le zone omogenee "A" ai sensi degli articoli 13 e 36 della legge regionale 47/78 modificata ed integrata e costituisce area di pertinenza o di riferimento degli edifici, dei complessi edilizi, degli insediamenti di cui al precedente comma.

3') Quando le aree costituenti la zona omogenea del presente articolo sono utilizzate a scopi produttivi agricoli possono tuttavia permanere gli ordinamenti culturali esistenti mentre per l'impianto

di nuovi ordinamenti colturali modificativi del paesaggio è prescritta l'autorizzazione comunale che potrà essere negata quando gli interventi proposti siano ritenuti, dalla competente Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, in contrasto con i caratteri ambientali dei luoghi e con la esigenza di assicurare la corretta percezione visiva delle architetture dai punti di vista più significativi quali strade pubbliche, linee di crinale, punti e percorsi panoramici.

4') Gli interventi sul patrimonio edilizio devono avvenire nel rispetto della Disciplina Particolareggiata per le zone omogenee "A" e "B1" (Vol. 6A) che si intende integralmente richiamata.

5') Sono altresì imposti, nel rispetto delle disposizioni attuative e dei vincoli specifici contenuti nel Piano Regolatore del Verde eventualmente vigente, il potenziamento e la valorizzazione dei parchi e dei giardini ed è richiesto il recupero e la riqualificazione ambientale delle aree libere nonché, ove si ritenga opportuno, la riqualificazione del paesaggio agrario circostante l'area di intervento sulla base di un rilievo di dettaglio della situazione di fatto e di progetti di riqualificazione e di ripiantumazione delle aree di proprietà del richiedente il titolo abilitativo ad intervenire, da valutare in sede di Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

6') Nei soli casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di ricavare autorimesse attraverso il recupero dei contenitori edilizi esistenti potrà essere consentita, su parere favorevole della competente Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, la realizzazione di dette autorimesse nella misura massima di 33 mq/100 mq di SU a condizione che siano trovate soluzioni ubicazionali e tipologiche compatibili con il valore storico - culturale degli edifici e con le esigenze di salvaguardia del verde di pregio esistente.

ART. 17.2 - EDIFICI DI VALORE MONUMENTALE, TIPOLOGICO - ARCHITETTONICO, AMBIENTALE ESTERNI AI PERIMETRI DI ZONA OMOGENEA "A" E "B1"

1') Agli edifici ed ai complessi edilizi esterni ai perimetri di zona "A" e "B1" classificati nel P.R.G. di valore monumentale (siglatura "M"), tipologico-architettonico (siglatura "T"), ambientale (siglatura "A"), si applicano le normative specifiche contenute nella "Disciplina Particolareggiata per il recupero del patrimonio edilizio di valore storico - culturale esterno alle zone omogenee "A" e "B1" (Vol. 6B) e le categorie normative di intervento specificate per ciascun immobile nelle schede operative per la conservazione ad essa allegate.

2') Gli interventi edilizi tuttavia dovranno essere operati anche nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistici relativi alla zona omogenea in cui gli edifici e i complessi edilizi ricadono, a meno che detti indici e parametri non siano già superati nella situazione di fatto, situazione che dovrà essere documentata attraverso il certificato storico catastale riferito alla data di adozione del presente P.R.G. ed il rilievo grafico e fotografico dello stato di fatto consolidato.

ART. 17.3 - ZONA DESTINATA A DISCARICA PRIVATA DI 2ª CATEGORIA TIPO B

1') Tale zona coincide con le aree di una discarica privata approvata con D.G.Prov. n° 1024 del 17/7/1990 e successive integrazioni.

2') Gli interventi consentiti in tale zona sono pertanto quelli autorizzati con la delibera di cui sopra e quelli relativi alla realizzazione di un impianto di recupero mediante compostaggio di rifiuti organici per la produzione di ammendati in conformità al progetto approvato con D.G.P. n° 143 del 10/04/2001 con le prescrizioni in quella sede dettate, e successiva nuova localizzazione dell'area destinata ad impianto di compostaggio come ridefinita, in conformità al progetto approvato con Delibera Giunta Provinciale n° 316 del 01.08.2003 prot. 83714.

ART. 17.3bis - ZONA DESTINATA A DISCARICA DI 1ª CATEGORIA PER RIFIUTI SOLIDI

URBANI NON PERICOLOSI⁹⁸

1') Tale zona coincide con l'area della discarica pubblica esistente, dell'area destinata all'ampliamento della stessa e di un'area destinata a servizi.

2') Gli interventi consentiti in tale zona sono quelli autorizzati dagli Enti competenti ai sensi delle normative in vigore ed in conformità con le previsioni degli strumenti di pianificazione sovracomunale.

ART. 17.4 - ZONA ATTREZZATA PER PESCA SPORTIVA

1') Tale zona comprende i terreni individuati sulle tavole di P.R.G. da specifica zonizzazione, della dimensione del fondo non inferiore a 30.000 mq., e da destinarsi, anche temporaneamente, a pesca sportiva con relative attrezzature.

2') La zona di cui al presente articolo è attuabile per intervento diretto convenzionato (CONV) e gli usi ammessi sono quelli funzionali all'esercizio della pesca sportiva, con possibilità di edificazione di un fabbricato ad uso alloggio per la proprietà o custodia fino ad un massimo di mq. 90 di SU e mq. 40 di SA posti su un solo piano, installare capanni e strutture prefabbricate per locali di ristoro e ritrovo, per ricovero attrezzi, purché:

- la superficie complessiva non superi i 800 mq comprensivi delle eventuali superfici destinate a locali di ritrovo e ristoro e inoltre comprensiva della S.C. per alloggio per la proprietà o per il custode e tale alloggio di servizio resti legato da vincolo pertinenziale alla classificazione dell'area a pesca sportiva, con atto trascritto alla Conservatoria dei RR.II.
- è ammessa la possibilità di aumentare del 20% la citata superficie complessiva (quindi fino a 960 mq di S.C.) a condizione che i manufatti che i manufatti siano realizzati con i principi della bioedilizia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili;⁹⁹
- siano realizzate le opere di urbanizzazione primaria, con particolare riferimento ai parcheggi pubblici nella misura del 10% della Superficie d'intervento;
- sia osservato il criterio della visuale libera con $V_l \geq 1$ e le altezze non superino i m. 4,50;
- sia osservata una distanza minima dai confini di proprietà e/o di zona di metri 5 e siano osservati i limiti di arretramento della edificazione evidenziati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. nonché eventuali maggiori distanze dagli edifici esistenti prescritte nel vigente Regolamento d'Igiene;
- gli interventi edificatori e sul suolo avvengano perseguendo obiettivi di corretto inserimento delle strutture edificate nel paesaggio e di prevenzione del rischio di inquinamento delle falde acquifere;
- al cessare della attività è imposta la rimessa in pristino dei luoghi.

ART. 17.5- ZONA PER PUBBLICI SPETTACOLI DI INIZIATIVA PRIVATA IN TERRITORIO AGRICOLO

1') Tale zona coincide con le aree di pertinenza di un edificio già adibito ad ex magazzino per attrezzi e prodotti agricoli localizzato in Via Rovere n° 43, che viene riservato al trasferimento dell'attività "ONLUS"- ZOO – DISCOPUB – la quale allestisce anche spettacoli di intrattenimento e musica dal vivo.

⁹⁸ Art. 17.3 bis introdotto con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

⁹⁹ punto introdotto con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 30/03/2009.

2') Gli interventi consentiti sono quelli di recupero ed ampliamento dei contenitori edilizi esistenti per usi di pubblico spettacolo con i relativi servizi da attuarsi tramite convenzione attuativa con il Comune al fine di :

- a) Definire, in base a specifici progetti, la SC complessiva realizzabile che in ogni caso non potrà superare un Uf di 0,50 MQ/MQ per un totale comunque non superiore a 2000 MQ di SC;
- b) Nella convenzione attuativa ai sensi del comma 3 art. 25 della LR 47/78 e s.m. dovranno essere previsti, oltre che le necessarie opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto, anche quegli interventi necessari per garantire la mitigazione dell'impatto acustico nei confronti degli edifici circostanti, sulla base dei pareri preventivi dei competenti uffici dell'A.R.P.A. e della A.S.L. a cui dovranno essere sottoposti i progetti;
In ogni caso è prescritta la realizzazione di una quota minima di parcheggi pubblici pari a 1MQ/1MQ di SC all'interno del comparto;

Sistemare a verde alberato permeabile almeno il 30% dell'area d'intervento e porre a dimora piante d'altofusto di specie autoctona almeno nella misura di 1 pianta ogni 100 MQ di area ricompresa entro il perimetro di Conv.

3') Gli altri indici da osservare nella edificazione sono i seguenti :

- H max = ml. 10;
- RQ = 35% massimo;
- VL $\geq$ 0,5;
- Distanza dai confini = minimo 10 m.;
- Distanza dalle strade = limiti di arretramento riportati in cartografia di PRG.

ART. 17.6. – ZONA SPECIALE DESTINATA AD ATTIVITA' AGROINDUSTRIALI E DI SERVIZIO ALLE ATTIVITA' AGRICOLE

1') Tali zone individuano quegli insediamenti produttivi, esistenti alla data di adozione delle Variante Generale, tesi esclusivamente al soddisfacimento di particolari lavorazioni / stoccaggio / commercializzazione di prodotti agroindustriali e/o di servizio alle attività agricole e/o di particolari lavorazioni, sempre comunque legate all'agricoltura.

In tali zone sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, ampliamenti e nuove costruzioni, relativi al solo raggiungimento dei parametri di zona sotto riportati.

Funzioni ammesse (con riferimento all'art. 11.6 delle presenti norme e specificatamente i commi 5 e 6):

- abitazioni – limitatamente ad un alloggio di proprietà o custodia
- commerciali, solo se connesse alle attività insediate, massimo del 10% e comunque non superiore a quanto indicato al precedente articolo 11.3, comma 1;
- produttive – conservazione e trasformazione prodotti agricoli;
- agricole – serre intensive;
- e fatto salvo la presenza in dette aree di fabbricati comunque già esistenti destinati ad autorimessa e/o deposito limitatamente ad un ampliamento degli stessi del 20% delle superfici esistenti con mantenimento della stessa destinazione.

INDICI: distanze dai confini – 7,00 metri

Distanze dalle strade – 10,00 metri

Distanze dai limiti di zona – 5,00 ml. o direttamente sul limite di zona se il terreno limitrofo è della stessa proprietà.

Tra pareti finestrate – 10,00 metri

Altezza massima fabbricati – 10,00 ml. salvo strutture tecnologiche particolari

Indice di edificabilità – 0,20 mq/mq. di cui massimo 110 mq. di SU e 40 mq. di SA per l'abitazione

parcheggi di U1 – 10 mq./50 mq. di SU

parcheggi di U2 – 10% della St
Si prescrive la messa a dimora di piante di medio-alto fusto di specie autoctona lungo i confini del lotto.

2') Per l'area individuata in Zona Speciale, per attività produttive esistenti alla data di adozione della Variante Generale (meglio distinta al C.T. al Foglio 60, mappale 159 e 157) gli interventi di nuova costruzione e/o ampliamento sono soggetti al rispetto dei principi architettonici di bioedilizia ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili, e tali interventi sono soggetti alla procedura di Valutazione Preventiva, sentito il parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, con un Indice di edificabilità – 0,40 mq/mq.

In caso di cessata attività e/o trasferimento in altro sito, l'Amministrazione Comunale si riserva comunque la facoltà di limitare/condizionare qualsiasi eventuale futuro subingresso nei fabbricati ad uso produttivo già edificati.¹⁰⁰

3') Per l'area individuata in Zona Speciale, per attività produttive esistenti alla data di adozione della Variante Generale (meglio distinta al C.T. al Foglio 57, mappale 239 parte e 240 parte) estesa per circa mq 2.700, gli interventi di nuova costruzione e/o ampliamento sono soggetti a convenzionamento, al rispetto dei principi architettonici di bioedilizia e dall'uso di fonti energetiche rinnovabili. Tali interventi sono soggetti inoltre alla procedura di Valutazione Preventiva, sentito il parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, con un Indice di edificabilità – 0,40 mq/mq.¹⁰¹

4') Per l'area individuata in Zona Speciale, per attività produttive esistenti alla data di adozione della Variante Generale (meglio distinta al C.T. al Foglio 87, mappali 109 e 131) gli interventi di nuova costruzione e/o ampliamento sono soggetti a convenzionamento con sistemazione dell'area esterna e nel rispetto dei principi architettonici di bioedilizia, con uso di fonti energetiche rinnovabili. Tali interventi sono soggetti inoltre alla procedura di Valutazione Preventiva, sentito il parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, con un Indice di edificabilità – 0,40 mq/mq.¹⁰²

ART. 17.7. – ZONA SPECIALE DESTINATA AD ATTIVITA' SPORTIVA COMPATIBILE CON LE ATTIVITA' AGRICOLE

1') Tali zone individuano quegli insediamenti sportivi, compresa la attività di diporto / sportiva e relativo campo volo, tesi esclusivamente al soddisfacimento di particolari attività sportive non in contrasto con le attività agricole.

In tali zone sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e tutti gli interventi ammessi dalle N.T.A. del PRG per i fabbricati esistenti di cui alla Scheda 3092 del Volume 6 B, e nuove costruzioni di tipo leggero, nel rispetto dei principi della bioedilizia e delle fonti eneregetiche rinnovabili.

Funzioni ammesse (con riferimento all'art. 11.4 delle presenti norme e specificatamente i commi 11 e 13):

abitazioni – limitatamente ad un alloggio di custodia, previa apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale, all'interno dei fabbricati esistenti di alla Scheda n. 3092 del Volume 6 B.

Dovrà essere garantita la permeabilità della zona interessata dalla pista di atterraggio, che potrà essere di supporto anche ad attività della Protezione Civile, previa apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale, e qualora tale attività dovesse essere smantellata, la predetta Zona dovrà tornare ad uso agricolo E1.

¹⁰⁰ Comma 2') introdotto con Delibera Consiglio Comunale n. 18 del 28/02/2008.

¹⁰¹ Comma 3') introdotto con Delibera Consiglio Comunale n. 30 del 30/03/2009.

¹⁰² Comma 4') introdotto con Delibera Consiglio Comunale n. 30 del 30/03/2009.

È consentita la presenza in dette aree di fabbricati di tipo leggero destinati ad autorimessa e/o deposito limitatamente ad una Superficie maxima di mq. 300.

INDICI: distanze dai confini – 20,00 metri

Distanze dalle strade –30,00 metri

Distanze dai limiti di zona –20,00 ml. o direttamente sul limite di zona se il terreno limitrofo è della stessa proprietà.

Tra pareti finestrate – 10,00 metri

Altezza massima fabbricati –6,00 ml.(maximo due piani utili) salvo strutture tecnologiche particolari

Indice di edificabilità –massimo 110 mq. di SU e 40 mq. di SA per l’abitazione, previa apposita convenzione con l’Amministrazione Comunale

parcheggi di U1 – 10 mq./50 mq. di SU

parcheggi di U2 – 10% della St

Si prescrive la messa a dimora di piante di specie autoctona lungo i confini del lotto, previa apposita valutazione con l’Ufficio Ambiente.

Dovrà inoltre essere salvaguardata l’eventuale presenza di piantate storiche esistenti meritevoli di tutela.¹⁰³

¹⁰³ Art. 17.7) ’ introdotto con Delibera Consiglio Comunale n. 30 del 30/03/2009.

TITOLO III°

TUTELA DELL'AMBIENTE, DELL'IDENTITÀ CULTURALE E DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO

ART. 18 – DISPOSIZIONI PER LA TUTELA AMBIENTALE DEL TERRITORIO

ART. 18.1 - INTERVENTI SOGGETTI A DICHIARAZIONE DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE

1') La dichiarazione di compatibilità ambientale è un atto tecnico che dovrà costituire parte integrante della documentazione tecnico-amministrativa richiesta nelle procedure di autorizzazione o di titolo abilitativo¹⁰⁴ per gli interventi modificativi dell'assetto territoriale ed ambientale elencati al successivo comma 2 giusto anche i dettati della legge regionale 9/1999.

2') Sono soggetti a dichiarazione di compatibilità ambientale (se non già subordinati dalla legislazione vigente a "Valutazione di impatto ambientale"), i seguenti interventi:

- ~ insediamento di nuove attività nel settore industriale o artigianale;
- ~ trasformazioni o modificazioni del tipo di attività produttiva o ristrutturazione del ciclo produttivo in edifici industriali e artigianali esistenti;
- ~ interventi edificatori per attività commerciali - direzionali e tecnico distributive che superino i 1000 MQ. di superficie complessiva;
- ~ nuovo insediamento di attività di conservazione, trasformazione, distribuzione dei prodotti della o per l'agricoltura non direttamente connesse ad aziende agricole;
- ~ nuovo insediamento di allevamenti zootecnici intensivi o la ristrutturazione e l'ampliamento di edifici già destinati a tale attività, ove comunque detti interventi siano consentiti dalle Norme di zona del presente PRG;
- ~ realizzazione di discariche e di impianti operanti nel settore dei rifiuti;
- ~ interventi di bonifica idraulico-agraria;
- ~ interventi di bonifica del suolo.

3') La dichiarazione di compatibilità ambientale dovrà contenere almeno i seguenti elementi:

- ~ descrizione delle caratteristiche tecniche dell'intervento, nonché dei cicli produttivi se riferita ad attività produttive;
- ~ descrizione delle caratteristiche biofisiche e storico-testimoniali dell'ambiente circostante interessato dall'intervento;
- ~ identificazione delle interferenze prodotte e delle misure adottate per assicurare il rispetto delle norme vigenti, nonché per ridurre, annullare o compensare gli effetti negativi conseguenti l'intervento.

4') Il contenuto della dichiarazione di compatibilità ambientale potrà essere ulteriormente precisato dall'Amministrazione Comunale in relazione alle necessità di tutela ambientale dello specifico sito interessato.

ART. 18.2 - CONVENZIONI, ATTI D'OBBLIGO, CONTRATTI DI PROTEZIONE AMBIENTALE

1') Le autorizzazioni rilasciate dall'Amministrazione Comunale in ordine ad interventi disciplinati dalle presenti disposizioni o che comunque abbiano rilevanza in ordine alle interferenze di carattere ambientale, potranno essere subordinate alla stipula di specifiche convenzioni o di contratti di protezione ambientale e di atti unilaterali d'obbligo; tali atti vengono intesi come strumenti attraverso

¹⁰⁴ Modifica introdotta con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

cui l'Amministrazione Comunale si garantisce circa la partecipazione attiva degli operatori pubblici, privati singoli e associati alla gestione territoriale e in particolare circa :

- ~ l'impegno dei soggetti attuatori a mettere in atto e mantenere le opere e gli impianti di prevenzione e/o di eliminazione del rischio ambientale;
- ~ l'erogazione di lavoro e di servizi da parte delle aziende agricole, dei singoli addetti e dei cittadini in genere;
- ~ l'efficacia a lungo termine di taluni interventi che l'Amministrazione realizzerà a favore del settore agrario e dell'ambiente;
- ~ l'indennizzo o la compensazione per l'azienda agricola, per l'addetto al settore primario, o quant'altri, per eventuali oneri ad essi derivanti dalla realizzazione di particolari interventi;
- ~ l'erogazione di servizi specialistici da parte di Enti, Istituzioni, Università, Associazioni o quant'altri si rendesse opportuno coinvolgere, per garantire o facilitare il raggiungimento delle finalità complessive del piano e in particolare il miglioramento delle qualità ambientali;
- ~ l'uso di aree agricole utilizzate o no, che l'Amministrazione potrà gestire in forma diretta o concedere a privati cittadini, nel rispetto di programmi di utilizzo coordinati e definiti.

2') Le condizioni e i contratti di protezione ambientale sono inoltre gli strumenti attraverso cui l'Amministrazione si garantisce circa la corretta realizzazione delle opere autorizzate; a tale riguardo, ogni volta che ne ricorreranno le condizioni, l'Amministrazione privilegerà la stipula di convenzioni e di contratti di protezione ambientale rispetto alla sottoscrizione di atti unilaterali d'obbligo.

ART. 18.3 - OPERE DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE

1') Gli interventi di compensazione corrispondono alle opere di miglioramento del soprassuolo vegetale necessarie a ripristinare l'indice di complessità biologica del territorio.

2') Per la definizione dell'ammontare delle opere di compensazione ambientale verrà definito dall'Amministrazione Comunale uno specifico regolamento applicativo i cui criteri saranno basati sulla definizione di standard ambientali compatibili con le esigenze di sviluppo ed economiche delle aziende agricole.

3') In attesa di tale strumento le opere di compensazione vengono monetizzate ed attribuite ad un apposito capitolo di bilancio (Fondi per la realizzazione di opere di compensazione e di risanamento ambientale).

ART. 18.4 - INTERVENTI RELATIVI AL SISTEMA DI MOBILITÀ NEL TERRITORIO RURALE

1') Il reticolo del sistema della viabilità pubblica di ogni ordine che segna il territorio comunale, anche quello rurale, ha rilevanza come strumento dell'accessibilità e della fruizione dei diversi beni ambientali diffusi e delle emergenze puntuali presenti nel territorio.

2') Ruolo significativo viene riconosciuto al sistema di mobilità che si accompagna al reticolo idraulico superficiale e che si connette agli ambiti fluviali, specie quando è integrato da soprassuoli arborei ed arbustivi che ulteriormente lo caratterizzano e qualificano come emergenza ambientale.

3') L'Amministrazione Comunale potrà predisporre, per tale reticolo e per tali ambiti, specifici progetti di valorizzazione tesi a qualificarne la funzionalità e orientarla verso specifiche esigenze per l'accessibilità pedonale, ciclabile, equestre.

4') In particolare gli interventi pubblici e privati sul territorio dovranno tendere :

- ~ alla conservazione della infrastrutturazione agraria (fossi, siepi, filari, ecc...);
- ~ alla regolamentazione di recinzioni e muri di sostegno;
- ~ alla creazione di aree di sosta e balconi panoramici;

- ~ alla realizzazione di segnaletica di indicazione dei percorsi e di informazione e orientamento;
- ~ alla sistemazione del terreno (scoline trasversali, gradini di superamento di dislivelli, ecc...);
- ~ al mantenimento della morfologia stradale e dell'equipaggiamento vegetazionale;
- ~ al mantenimento e/o al miglioramento delle attuali condizioni di percettività mediante anche operazioni locali di diradamento della presenza arbustiva a lato strada;
- ~ alla esclusione di nuovi insediamenti a lato strada nei coni di visuale panoramica;
- ~ al controllo sulla segnaletica stradale e pubblicitaria, ovvero alla realizzazione di dissuasori di velocità.

ART. 18.5 - INVASI ED ALVEI DI LAGHI, BACINI E CORSI D'ACQUA

1') Il P.R.G. evidenzia gli alvei ed invasi di laghi, bacini e corpi idrici superficiali che presentano caratteri di significativa rilevanza idraulica individuati dal P.T.C.P. della Provincia di Modena.

2') Negli invasi ed alvei di cui al primo comma sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati:

- a) gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- b) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena.

3') Negli ambiti di cui al primo comma sono ammesse esclusivamente, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamentazione in materia, e comunque previo parere favorevole dell'ente od ufficio proposto alla tutela idraulica :

- a) la realizzazione delle opere connesse alle infrastrutture ed attrezzature di cui ai commi ottavo, nono e quattordicesimo, nonché alle lettere c), e), e f), del decimo comma dell'art. 17 del P.T.C.P., fermo restando che per le infrastrutture lineari e gli impianti, non completamente interrati, può prevedersi esclusivamente l'attraversamento in trasversale;
- b) il mantenimento, la ristrutturazione e la rilocalizzazione di capanni ed altre attrezzature per la pesca ovvero per il ricovero delle piccole imbarcazioni, purché amovibili e realizzate con materiali tradizionali, solamente qualora previste e disciplinate da strumenti di pianificazione provinciali o comunali od intercomunali, relativi in ogni caso all'intera asta fluviale interessata dalla loro presenza, in maniera da evitare ogni alterazione o compromissione del corso ordinario delle acque, ogni interruzione della normale risalita verso monte del novellame, ogni intralcio al transito dei natanti ed ogni limitazione al libero passaggio di persone e mezzi di trasporto sui coronamenti, sulle banchine e sulle sponde;
- c) la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di risanamento conservativo, dei manufatti edilizi isolati aventi interesse storico-artistico o storico-testimoniale in conformità ai disposti dell'articolo 17.2 e alle categorie d'intervento evidenziate nelle schede operative della conservazione allegate alla disciplina particolareggiata;
- d) l'effettuazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte.

4') Gli interventi finalizzati alla difesa idraulica ed alla manutenzione di invasi ed alvei dovranno in ogni caso attenersi a criteri di basso impatto ambientale e ricorrere, ogni qualvolta possibile, all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica, ai sensi della Direttiva Regionale assunta con deliberazione di Giunta Regionale n. 3939 del 6 novembre 1994.

5') Le estrazioni di materiali litoidi negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua sono disciplinate dall'art. 2 della legge regionale 18 luglio 1991, n. 17. Sono fatti salvi gli interventi necessari al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica ed a garantire la funzionalità delle opere pubbliche di bonifica e di irrigazione. L'autorità preposta può disporre che inerti eventualmente rimossi, vengano resi disponibili per i diversi usi produttivi, unicamente in attuazione di piani, programmi e progetti finalizzati al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica conformi al

criterio della massima rinaturalizzazione del sistema delle acque superficiali, anche attraverso la regolamentazione plano-altimetrica degli alvei, la esecuzione di invasi golenali, la rimozione di accumuli di inerti in zone sovralluvionate, ove non ne sia previsto l'utilizzo per opere idrauliche e sia esclusa ogni utilità di movimentazione in alveo lungo l'intera asta fluviale.

6') in ogni caso, all'interno dei corsi d'acqua, anche se non ricompresi fra quelli di cui al comma 1', è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione dei reflui non depurati, scarico dei materiali, asportazione dei materiali lapidei quando non consentita dalla vigente legislazione per la regimazione idraulica e la manutenzione.

7') Sono ammessi gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere previste nei piani e programmi approvati e alle opere assentite da procedure di valutazione di impatto ambientale eventualmente richieste in base alla vigente legislazione in materia.

ART. 18.6 - ATTIVITÀ AGRICOLA E ZOOTECNICA

1') La concimazione chimica e letamica è consentita nelle aree agricole nelle dosi e nelle quantità definite dagli Enti competenti e dalla vigente legislazione.

2') Lo spandimento dei liquami zootecnici, dei fanghi di depurazione delle acque reflue industriali e delle acque reflue urbane non è ammesso nelle aree a ciò precluse dalla vigente legislazione nazionale e regionale e in quelle individuate dalle presenti N.T.A..

3') L'impiego dei fitofarmaci e diserbanti non è ammesso, oltre che nei casi previsti dal D.Lgs. n° 388/1989 e sue successive modificazioni, anche nelle aree di pertinenza degli alvei fluvio-torrentizi, lungo le scarpate che segnano l'alveo di tutti i corsi d'acqua del territorio comunale in corrispondenza di sorgenti e nelle zone di protezione dei pozzi di prelievo delle acque per i consumi idropotabili. Esso è compatibile nel rimanente territorio agricolo nelle dosi e modalità previste dal Servizio Lotta Integrata della Regione Emilia-Romagna.

ART. 18.7 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

1') Ove non sia esplicitamente vietato per ragioni urbanistiche ed ambientali dalle presenti N.T.A., le attività esistenti possono rimanere ove sono già insediate a condizione che:

- a) sia realizzato, per le attività le cui caratteristiche quali-quantitative di scarico richiedono il trattamento biologico o chimico-fisico prima dell'allacciamento, il monitoraggio automatico dello scarico;
- b) gli insediamenti che, avendo scarichi legati al ciclo-produttivo, scaricano direttamente in acque di superficie e per i quali sussistano difficoltà tecniche di allacciamento, si dotino di impianti di depurazione conformi alla vigente legislazione in materia con monitoraggio automatico.

2') Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione sono subordinati ad interventi di separazione delle acque bianche che non devono essere immesse in fognatura, ma disperse, ove la permeabilità lo consenta, nel sottosuolo previa raccolta e depurazione delle acque di prima pioggia.

3') Le attività produttive già insediate devono garantire l'assoluta impossibilità di scarichi accidentali di sostanze inquinanti nelle acque di superficie e dotare i propri scarichi di impianti di monitoraggio in continuo; se dotate di stoccaggio di materiali liquidi o solidi, inclusi negli elenchi di cui al D.M. 2/3/1987 e successive modificazioni ed integrazioni, devono inoltre provvedere al totale isolamento del deposito con idonee difese fisiche.

4') A tali fini l'Amministrazione Comunale potrà disporre norme tecniche attuative per incentivare e completare la classificazione degli scarichi, da eseguire secondo le disposizioni del D.Lgs. 152/99 come modificato dal D.Lgs. 258/2000.

ART. 18.8 - SISTEMI DI FOGNATURE E DEPURAZIONE DELLE ACQUE

1') In riferimento alla normativa inerente "Disposizioni in materia di risorse idriche" l'Amministrazione dovrà provvedere ad un aggiornamento dei dati relativi ai vari tratti di fognatura sul territorio comunale, specie in relazione all'apporto inquinante dovuto alle attività produttive allacciate, utilizzando le informazioni sugli scarichi industriali estratte dalle domande di autorizzazione allo scarico.

2') In ogni caso, in tutti gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento e/o ristrutturazione con aumento significativo del carico urbanistico, si dovranno perseguire i seguenti obiettivi :

- a) adeguamento dei recapiti finali dei tratti fognari non ancora allacciati ad idonei sistemi di trattamento degli scarichi;
- b) allacciamento di tutti gli insediamenti produttivi e civili ubicati in area servita da fognatura, che attualmente trovano recapito per gli scarichi in acque superficiali e nel suolo;
- c) estensione ed adeguamento della rete fognaria alle aree attualmente non servite ed eventuale adeguamento degli impianti di trattamento e depurazione.

3') Sono fatte salve le prescrizioni eventualmente più restrittive discendenti dalla vigente legislazione in materia e dall'applicazione delle Norme di Regolamento d'Igiene e/o di Regolamento edilizio.

ART. 18.9 – PREVENZIONE DAL RISCHIO IDRAULICO NEGLI INTERVENTI DI RECUPERO E NUOVA COSTRUZIONE

1') Ferme restando le prescrizioni più restrittive dettate negli articoli che regolamentano le singole zone omogenee, nella disciplina particolareggiata e nelle schede normative d'intervento predisposte per i comparti di attuazione in sede di controdeduzione alle riserve e alle osservazioni, le presenti disposizioni si applicano in tutte le zone urbane ed agricole ricadenti nelle zone di cui all'art.17 del PTCP e negli ambiti A1; A2; A3 di cui all'art. 43 del PTCP e ciò anche al fine di individuare le condizioni di sostenibilità idraulica e di compatibilità degli interventi di trasformazione del suolo e delle destinazioni d'uso presenti nello stato di fatto.

2') Tutti gli interventi di recupero, con trasformazione delle destinazioni d'uso presenti nello stato di fatto, devono essere supportate da relazione idrogeologica, geotecnica e di sostenibilità idraulica di dettaglio, riferita all'area oggetto di richiesta di titolo abilitativo¹⁰⁵, che valuti il rischio reale di esondazione e che dimostri, tra l'altro, la possibilità di recapitare i reflui civili nella fogna depurata o in altri sistemi di depurazione consentiti dai competenti uffici dell'ARPA e della AUSL e dalla vigente legislazione in materia e di recapitare le acque bianche, opportunamente separate dalle nere, nelle reti naturali di scolo previo parere preventivo favorevole della Bonifica competente, ovvero in vasche di stoccaggio delle piogge critiche in rapporto all'aumento di superficie impermeabile che l'intervento comporta.

3') Al fine di ridurre le condizioni di rischio idraulico negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, va disincentivata la conversione ad usi residenziali dei locali al piano terra destinati a servizi residenziali, ad usi agricoli, ad usi produttivi artigianali-industriali e ad altri usi che comportino la permanenza di persone a meno che :

¹⁰⁵ Modifica introdotta con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

- il piano terra degli edifici sia sopraelevato di almeno 1 m. rispetto al terreno esondabile immediatamente circostante;
- si dimostri che non esistono soluzioni distributive diverse per la razionalizzazione ed il recupero dei volumi e delle superfici edificate nello stato di fatto;
- sia possibile collegare con vano scala le superfici del piano terra, ivi comprese le nuove autorimesse e i nuovi servizi residenziali, con quelle dei piani superiori;
- sia comunque possibile prevedere nel progetto di recupero la sopraelevazione di almeno 1 metro, rispetto alla quota del terreno immediatamente circostante, del piano terra dei nuovi locali abitabili.

4') Per gli interventi di nuova costruzione, qualora ammessi dalle Norme di zona omogenea, andranno rispettate, oltre alle condizioni poste nei precedenti 2') e 3') comma, le disposizioni discendenti dallo studio di sostenibilità idraulica che correda la Variante Generale al PRG adottando soluzioni progettuali idonee a minimizzare le superfici utili residenziali al piano terra e a massimizzare le superfici permeabili assicurando comunque, attraverso il vano scala, il collegamento del piano terreno o rialzato con i piani superiori.

In ogni caso, negli interventi di nuova costruzione, è vietata la realizzazione di piani interrati, seminterrati o comunque posti a livelli inferiori rispetto a quelli della viabilità pubblica che dà accesso al lotto d'intervento.

5') L'intervento di utilizzazione del suolo dei comparti di espansione e di riqualificazione urbana sarà subordinato alla realizzazione di un adeguato sistema di protezione idraulica del territorio.

Il sistema di drenaggio dovrà essere realizzato a reti separate.

Per ciascun intervento dovrà essere progettato e attuato un sistema di drenaggio delle acque meteoriche con caratteristiche tali da evitare che, per la durata della pioggia critica determinata in riferimento ad una Linea Segnalatrice di Possibilità Pluviometrica relativa ad un periodo di ritorno di almeno 10 anni, affluiscano ai recipienti finali portate meteoriche maggiori di quelle affluenti dal medesimo terreno nelle condizioni preesistenti.

A questo fine, il sistema di drenaggio delle acque meteoriche dovranno presentare volumi complessivi di invaso, volume del sistema "minore" (volume delle condotte e dei piccoli invasi) più eventuale volume del sistema "maggiore" (strutture di controllo delle portate eccedenti, invasi di laminazione), non inferiori a 100 m³ / ha di ST.

In ogni caso, in conformità alle vigenti disposizioni in materia, le acque meteoriche reflue dai diversi comparti dovranno presentare le caratteristiche qualitative di accettabilità per il recapito in acque di superficie ed i manufatti di scarico dovranno consentire le ispezioni e le verifiche obbligatorie.

ART.19 - PRESCRIZIONI PER LA TUTELA AMBIENTALE DEL TERRITORIO

ART 19.1 - INTERVENTI SUL SUOLO

1') Ai fini dell'applicazione delle presenti norme viene definito intervento sul suolo qualsiasi trasformazione del territorio che ecceda la normale pratica colturale agricola anche se la stessa non comporta la costruzione di edifici, opere e manufatti a carattere residenziale, produttivo o di servizio.

2') Per quanto riguarda gli interventi sul suolo, il P.R.G. prescrive il rispetto delle leggi vigenti in materia e dei piani di settore eventualmente adottati dagli organi territoriali competenti in tutti i casi non disciplinati dalle previsioni zonali e normative del presente P.R.G..

3') In particolare, relativamente agli interventi sul suolo, si impone la presentazione della relazione geologico - geotecnica in tutti i casi previsti dalle vigenti disposizioni in materia nonché l'osservanza delle seguenti prescrizioni di carattere generale.

Si dovrà tenere inoltre in debito conto quanto previsto dal P.T.C.P. all'art. 43 relativamente alla criticità idraulica di pianura, con particolare riferimento ai punti 4,5 e 6 della norma.

4') La dismissione di insediamenti produttivi per cessata attività, fallimento, trasferimento od altro, deve essere comunicata al Comune, che potrà richiedere misure cautelative per la messa in sicurezza degli impianti e per lo smaltimento dei rifiuti.

5') Gli allevamenti esistenti, in caso di cessata attività, dovranno procedere allo svuotamento dei contenitori per lo stoccaggio dei liquami, alla eliminazione dei bacini a cielo aperto ed al ripristino dello stato dei luoghi, secondo la destinazione d'uso dell'area prevista nel PRG.

ART. 19.2 - SMALTIMENTO DELLE ACQUE SUPERFICIALI E TUTELA DAGLI SCARICHI INQUINANTI

1') E' prescritto il rispetto della legislazione vigente in materia, nonché l'osservanza delle prescrizioni specifiche eventualmente più restrittive contenute nel Regolamento Edilizio e nel Regolamento d'Igiene vigenti.

2') Negli strumenti urbanistici attuativi, fatto salvo il caso di dimostrata impossibilità, deve essere previsto un sistema di raccolta e riutilizzazione delle acque meteoriche e/o una loro dispersione negli spazi a verde attraverso un idoneo progetto di smaltimento. Tale progetto dovrà garantire la dispersione per processi lenti delle acque meteoriche raccolte ed un loro impiego per usi non pregiati (irrigazione aree verdi, servizi igienici, ecc.) oltre ad ogni necessario adeguamento delle reti idriche scolanti.

3') Nelle zone consolidate le trasformazioni edilizie soggette a permesso di costruire¹⁰⁶ sono subordinate ad una verifica di permeabilità dei suoli che favorisca la massima previsione di superfici permeabili.

ART. 19.3 - CONSOLIDAMENTO DEI TERRENI

1') E' prescritto il rispetto dei vincoli e delle norme contenute nel Regolamento Edilizio, nel Regolamento d'Igiene e nei piani di bonifica adottati dagli enti competenti, inoltre è fatto obbligo alle proprietà interessate da smottamenti od altri fenomeni visibili di instabilità del suolo, qualora questi vengano a costituire minaccia all'incolumità pubblica, alle strade ed agli spazi per attrezzature di pubblica utilità o quando detti fenomeni costituiscano elementi di nuovo degradamento e deturpamento dell'ambiente, di provvedere al consolidamento con opportune opere per le quali il progetto dovrà essere corredato da una relazione geologica a firma di un tecnico abilitato per legge.

2') Nei casi di frane su strade od altri spazi pubblici, provenienti da suoli privati per i quali sia accertata l'incuria della proprietà agli effetti della stabilità, il Comune, anche se deve intervenire immediatamente in ordine ad esigenze pubbliche a rimuovere materiali su suolo pubblico, potrà rivalersi addebitandone la spesa alla proprietà interessata.

ART. 19.4 - OPERE DI VIABILITÀ ESISTENTE

1') Quando non diversamente disposto dagli elaborati cartografici del P.R.G., è prescritto il mantenimento dei tracciati esistenti, degli elementi di arredo e di contenimento, delle siepi, delle alberature, delle indicazioni stradali, delle edicole e delle insegne che a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale rivestono un primario interesse ai fini della tutela dei valori paesaggistici e/o ambientali.

2') In particolare andrà tutelata e salvaguardata la viabilità esistente di interesse storico-testimoniale, evidenziata sulla cartografia di P.R.G., conformemente alle norme specifiche del P.T.P.R.G. e del P.T.C.P. vigenti e dell'Art. 21.2.

¹⁰⁶ Modifica introdotta con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

ART. 19.5 - LINEE AEREE (ELETTRODOTTI)

1') Per l'esecuzione delle opere si prescrive il rispetto della vigente legislazione in materia, compreso regolamento attuativo, e delle norme di regolamento edilizio e, in conformità ad esse, la presentazione di un progetto che evidenzii i modi e le forme dell'inserimento ambientale. Le linee aeree, inoltre, sono consentite ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale solo se è giustificata l'inopportunità della messa in opera in condotte interrate.

2') I nuovi estendimenti di linee elettriche devono sottostare alla vigente legislazione in materia anche per quanto concerne il rispetto dei limiti fissati per prevenire i disturbi causati dai campi elettromagnetici.

3') Ove le presenti N.T.A. subordinano il rilascio delle concessioni edilizie a piano attuativo o a convenzione attuativa, gli estendimenti della rete vanno preventivamente concordati con i competenti uffici di zona sia per quanto attiene la rete e le infrastrutture del comparto attuativo sia per quanto riguarda l'allacciamento alla rete esterna e alle eventuali infrastrutture di potenziamento per assicurare la più corretta erogazione del servizio. A tali fini, il progetto esecutivo delle opere di U1 dovrà prevedere anche le opere di allacciamento alla rete generale, le cabine di trasformazione necessarie ed titolo abilitativo¹⁰⁷ per le opere di U1 vale anche come titolo abilitativo¹⁰⁸ per la realizzazione di dette linee, impianti e cabine di trasformazione.

4') In ogni caso, per le linee elettriche e telefoniche aeree di nuovo impianto, sono vietati gli attraversamenti di boschi di pregio ambientale, dei parchi e delle restanti zone del territorio comunale classificate di rilevante interesse naturalistico e storico – ambientale e vanno osservati nella edificazione i limiti di arretramento riportati nella cartografia di PRG. e previsti per legge.

5') I Gestori devono presentare il programma di sviluppo delle linee future entro il 31 Gennaio di ogni anno effettuando una specifica Previsione di Impatto Ambientale (P.I.A) ai sensi della Legge Regionale n°35/2001 per tutte le nuove linee con tensione uguale o superiore a 15000 Volt avendo cura di garantire il rispetto del valore di qualità di 0,2 μ T di induzione magnetica valutata al ricevitore in prossimità di asili, scuole, aree verdi attrezzate e ospedali, nonché edifici adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere.

6') I Gestori dovranno :

- effettuare una specifica P.I.A per le modifiche o rifacimenti di linee esistenti, con tensione uguale o maggiore di 15000 Volt, avendo cura di garantire il rispetto del valore di cautela di 0,5 μ T di induzione magnetica valutata al ricevitore in prossimità di asili, scuole, aree verdi attrezzate e ospedali, nonché edifici adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere;
- fornire all'Amministrazione Comunale una relazione dettagliata che attesti il rispetto del valore di cautela di 0,5 μ T per tutti gli edifici posti in vicinanza di linee con tensione maggiore o uguale a 15000 Volt. Qualora emergesse un superamento dei limiti dovranno fornire una relazione dettagliata delle operazioni di bonifica, comprensive di modalità e tempi di intervento, che intendono attuare per garantire il rispetto del valore di cautela di 0,5 μ T;
- fornire una relazione dettagliata di tutte le cabine MT/BT presenti sul territorio. In tale relazione dovranno essere riportati i livelli di campo elettrico e magnetico e, qualora necessarie, le azioni mitigative da effettuare. Per l'installazione di nuove cabine di trasformazione dovranno presentare specifico progetto, corredato di relativo studio, riportante l'indicazione delle fasce di rispetto da adottare per garantire il valore di qualità di 0,2 μ T.

¹⁰⁷ Modifica introdotta con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

¹⁰⁸ Modifica introdotta con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

7') I proprietari di fondi siti in vicinanza linee elettriche, qualora vengano realizzati nuovi manufatti, abitazioni o ambienti lavorativi dove può essere prevista la presenza continuativa di persone per più di 4 ore al giorno, dovranno:

- attenersi alle direttive comunali realizzando i fabbricati all'esterno delle fasce di rispetto riportate nelle tavole di P.R.G.;
- presentare opportuno progetto, firmato da tecnico qualificato, che attesti il rispetto degli $0,2 \mu T$ avendo cura di misurare le reali dimensioni degli sbracci dei conduttori, l'altezza di questi da terra e la corrente media annua che circola sulla linea incrementata del 5% o, se più cautelativa la metà della corrente nominale.

8') I proprietari di fondi che intendano realizzare nuove cabine di trasformazione MT/BT nelle vicinanze di edifici con destinazione d'uso superiore alle 4 ore dovranno fornire una relazione dettagliata, firmata da tecnico competente, in cui si attesti il rispetto degli $0,2 \mu T$.

ART. 19.6 - FASCE DI RISPETTO AGLI ELETTRODOTTI

1') Per le linee elettriche, ove non si provveda con specifici progetti per il loro interrimento, sono prescritte, ai sensi della Legge Rg. 30/2000, le fasce di rispetto riportate sulla cartografia di PRG ed il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici stabiliti dalla vigente legislazione in materia.

2') In tali ambiti di rispetto sono vietate nuove costruzioni ed il recupero per fini residenziali, o ad altri usi che comportino la permanenza stabile di persone, sono subordinati alla redazione di una specifica relazione che dimostri il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici di legge e descriva le operazioni di risanamento e/o mitigazione degli impatti da mettere in atto per rientrare nei limiti di esposizione in parola.

3') Nelle tavole di P.R.G. vengono individuate le linee elettriche di altissima, alta e media tensione esistenti nel territorio comunale. Le distanze vanno, in ogni caso, rispettate nei confronti di tutte le linee rientranti nella casistica soprariportata, anche se non espressamente indicate.

4') Qualora si realizzino linee interrate, dovranno essere utilizzate sostanze dielettriche solide al fine di prevenire accidentali rilasci nel sottosuolo e l'adozione delle misure di risanamento previste dalla legge vigente in materia.

5') Gli strumenti urbanistici devono assicurare con riferimento alle linee ed impianti elettrici, con tensione uguale o superiore a 15 kV, che si realizzi il perseguimento dell'obiettivo di qualità di $0,2$ micro Tesla di induzione magnetica, valutata al ricettore in prossimità di asili, scuole, aree verdi attrezzate e ospedali nonché edifici adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore/giorno;

5.1') I corridoi di fattibilità sono porzioni di territorio, da rappresentarsi graficamente nelle tavole del PRG, ai sensi dell'art. 13 della legge regionale 31 ottobre 2000, n. 30, e della direttiva per l'applicazione, approvata con deliberazione della Giunta regionale 20 febbraio 2001, n. 197, destinate ad ospitare la localizzazione degli impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica di tensione superiore o uguale a 15.000 volt, previsti nei programmi di sviluppo delle reti presentati dai gestori. L'ampiezza di tali corridoi non può essere inferiore a quella delle fasce di rispetto di cui alle tabelle sotto riportate (tab A e B). A seguito dell'individuazione del tracciato definitivo dell'opera, i corridoi sono sostituiti dalle fasce di rispetto e lo strumento urbanistico generale viene adeguato;

5.2'). Le fasce di rispetto da impianti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica costruiti o autorizzati con tensione superiore o uguale a 15.000 volt sono strisce o aree di terreno, rappresentate graficamente ai sensi dell'art. 13 della legge regionale 31 ottobre 2000, n. 30, e della direttiva per l'applicazione, nelle tavole del PRG quando abbiano tensione superiore o inferiore a 35 KV. Le dimensioni delle fasce di rispetto rappresentate nella cartografia sono

indicative e corrispondono a quelle fissate nella direttiva regionale, in relazione alle caratteristiche delle tipologie di impianti, al fine di perseguire l'obiettivo di qualità di 0,2 micro Tesla, come da tabelle allegate alla L.R. N° 30/2000.

Qualora si dimostri il perseguimento dell'obiettivo di qualità, l'ampiezza della fascia di rispetto può essere calcolata sulla base del rilievo del posizionamento della linea e della tipologia della linea stessa, secondo le modalità previste nell'art. 13.3 della direttiva regionale. (Parere ARPA)

5.3'). Nelle aree di completamento già dotate di opere di urbanizzazione e nelle aree sulle quali sia vigente uno strumento urbanistico attuativo, così classificabili alla data del 10 dicembre 2001, per gli edifici in zona agricola, già esistenti alla data del 10 dicembre 2001, l'obiettivo di qualità minimo da perseguire può essere ridotto a 0,5 micro Tesla. Le dimensioni delle fasce di rispetto corrispondono pertanto, ai sensi della direttiva regionale applicativa, a quelle indicate nelle tabelle allegate alla L.R. N° 30/2000.

Qualora si dimostri il perseguimento dell'obiettivo di qualità, l'ampiezza della fascia di rispetto può essere calcolata sulla base del rilievo del posizionamento della linea e della tipologia della linea stessa, secondo le modalità previste nell'art. 13.3 della direttiva regionale (Parere ARPA). Vedi comma 5.3.

5.4'). Nell'ambito dei corridoi di fattibilità e delle fasce di rispetto non sono consentite nuove costruzioni con destinazioni d'uso come quelle indicate al punto 3.1. Destinazioni d'uso in contrasto con quanto sopra sono ammissibili solo nel rispetto dell'obiettivo di qualità di 0,2 micro Tesla.

5.5'). Per quanto riguarda le cabine elettriche, i soggetti richiedenti l'autorizzazione ai sensi della legge regionale 22 febbraio 1993, n. 10 e successive modifiche e integrazioni, devono attestare il perseguimento dell'obiettivo di qualità 0,2 micro tesla valutato ai ricettori in prossimità delle destinazioni d'uso descritte al punto 3.1, ai sensi dell'art. 13.4 della direttiva regionale.

5.6') L'attività edificatoria deve sempre rispettare le prescrizioni ed i limiti del comma 3° del presente articolo. I corridoi di fattibilità e le fasce di rispetto costituiscono dotazione ecologica ed ambientale del territorio.

ART. 19.7 - METANODOTTI

1') In riferimento alla rete esistente di distribuzione del gas-metano (condotta di 1ª specie – pressione d'esercizio > 24 Bar), evidenziata in cartografia di P.R.G., è prescritto il rispetto delle distanze dei fabbricati dalle condotte riportate con linea a tratteggio sulla cartografia del PRG. e delle indicazioni contenute nel D.M. 24/11/1984.

2') Tali indicazioni devono essere ritenute prescrittive anche in riferimento agli spazi non edificati ma destinati alla presenza prolungata di persone.

ART. 19.8 - DEPURATORI

1') I corrispondenza dei depuratori individuati in cartografia di P.R.G. è prescritta una fascia di rispetto di 100 ml., con vincolo assoluto di inedificabilità per fini residenziali, agricoli e/o produttivi diversi dalla realizzazione delle attrezzature tecnologiche per la depurazione delle acque reflue.

2') Per gli edifici esistenti ricadenti entro il limite di arretramento dai depuratori, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed eventualmente di cambi di destinazione d'uso finalizzati alla conversione in usi agricoli di servizio e/o di allevamento delle superfici già adibite ad usi residenziali civili o agricole.

3') Nel caso di edifici di valore storico-culturale, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono ammessi anche interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia a parità di SC e senza incremento delle superfici destinate ad usi residenziali.

4') Quanto sopra previo parere favorevole dei competenti uffici ARPA e AUSL.

5') In ogni caso, all'interno delle zone di rispetto dei depuratori, si applicano le prescrizioni di cui al D.Lgs. 152/99 come modificato dal D.Lgs. 258/2000.

ART. 19.9 - DISCARICHE

1') Sono escluse da tutte le zone agricole le attività di discarica, deposito ed immagazzinaggio di materiali di rifiuto, di rottami e di altri materiali che non hanno attinenza con le operazioni e produzioni agricole, fatte salve quelle esistenti.¹⁰⁹

2') Eventuali discariche controllate possono avvenire soltanto nelle sedi organizzate dalla Pubblica Amministrazione e più in particolare nel rispetto del Piano Provinciale delle discariche controllate; per i soli materiali privi di carattere molesto, nocivo o inquinante, può inoltre essere prevista la discarica nell'ambito dei progetti di ripristino di aree già sottoposte ad attività estrattive, con gli accorgimenti e le limitazioni del caso.

3') Nelle zone agricole e nelle restanti zone di P.R.G., ricadenti entro il limite di arretramento dalle discariche riportato sulle tavole di P.R.G. in scala 1:5000, per cui non sono ammessi, indipendentemente dalle specifiche disposizioni di zona omogenea, nuove costruzioni residenziali anche se richieste per fini agricoli, nè cambi d'uso dei fabbricati esistenti per l'insediamento della funzione residenziale agricola o civile

ART. 19.10 – LIMITE DI ARRETRAMENTO DA PARTICOLARI INFRASTRUTTURE

1') Nelle zone agricole ricadenti entro il limite di arretramento da particolari infrastrutture riportato sulle tavole di P.R.G. in scala 1:5000, è prescritto il vincolo di inedificabilità per fini residenziali, agricoli e/o produttivi.

2') Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale limite, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed eventualmente di cambi di destinazione d'uso finalizzati alla conversione in usi agricoli di servizio e/o di allevamento delle superfici già adibite ad usi residenziali civili o agricole.

3') Nel caso di edifici di valore storico-culturale, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono ammessi anche interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia a parità di SC e senza incremento delle superfici destinate ad usi residenziali.

4') Quanto sopra previo parere favorevole dei competenti uffici ARPA e AUSL.

ART. 19.11 – PROTEZIONE ACUSTICA

1') Tutti gli interventi edificatori, urbanizzativi e di infrastrutturazione previsti dal P.R.G. dovranno adeguarsi alle disposizioni della vigente legislazione in materia di contenimento dell'inquinamento acustico e del piano di classificazione del territorio comunale in zone acustiche ex art. 6 Legge 26/10/1995 N° 447 ed art. 2 D.P.C.M. 1/3/1991e successive modificazioni.

La Legge 447/95 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" stabilisce i principi fondamentali in materia di tutela dell'ambiente abitativo e dell'ambiente esterno dall'inquinamento acustico. La compatibilità, sotto il profilo acustico, è vincolata sia al rispetto dei limiti assoluti di zona, sia al rispetto del criterio differenziale, ai sensi dei D.P.C.M. 01/03/91 ("Limiti massimi al rumore negli

¹⁰⁹ Modifica introdotta con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

ambienti abitativi e nell'ambiente esterno" pubblicato sulla G.U. 8 Marzo 1991 n. 57) e D.P.C.M. 14/11/1997 ("Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore", pubblicato sulla G.U. n. 280 del 1/12/1997).

Il D.P.C.M. 14/11/97 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore" contiene i limiti attualmente vigenti per gli ambienti di vita. L'art. 8 del decreto stabilisce che in attesa che i comuni provvedano agli adempimenti previsti dall'art. 6 comma 1, lettera a) della Legge Quadro sull'inquinamento acustico n. 447/95 (ossia alla suddivisione del territorio in classi in base dei criteri stabiliti con leggi regionali), siano applicati i limiti di cui all'art. 6 comma 1 del D.P.C.M. 01/03/91.

2') Le domande per il rilascio di permesso di costruire relativo a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive, ricreative e di servizi commerciali polifunzionali o che autorizzano all'esercizio di attività produttive devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico come previsto dall'art. 8, comma 4 della Legge 26/10/1995 N° 447.

3') Il comma 3 dell'art. 8 della Legge 26/10/1995 N° 447 sancisce l'obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione di : scuole e asili nido, ospedali, case di cura e di riposo, parchi pubblici urbani ed extraurbani, nuovi insediamenti residenziali.

4') Per le strutture sopracitate, è altresì previsto l'accertamento del rispetto degli indici acustici passivi degli edifici allo scopo di limitare l'inquinamento acustico all'interno degli ambienti abitativi, in ottemperanza al D.P.C.M. 5/12/97.

5') Il Comune può rilasciare autorizzazioni, anche in deroga ai limiti di zona, per lo svolgimento di attività temporanee e manifestazioni in luogo pubblico o aperto al pubblico e per spettacoli a carattere temporaneo ovvero mobile, nel rispetto delle prescrizioni indicate dal comune stesso. Si definisce attività temporanea qualsiasi attività che si esaurisce in periodi di tempo limitati e/o legata ad ubicazioni variabili. Per il rilascio delle concessioni in deroga si rende necessario la predisposizione di una apposita domanda di autorizzazione redatta dal legale rappresentante della ditta e contenente il tipo di attività, le sorgenti sonore, gli orari previsti e il numero delle manifestazioni annue.

ART. 19.12 – IMPIANTI PER LA TELEFONIA MOBILE

1') I Gestori di impianti per la telefonia mobile devono richiedere l'autorizzazione per nuovi impianti a seguito della presentazione del programma annuale in conformità a quanto disposto nel Regolamento per impianti di telefonia mobile approvato con del. C.C. n. 17 del 6/3/2002 ;

2') L'installazione di nuove stazioni radio base per la telefonia mobile, sono ammesse esclusivamente nelle zone espressamente indicate nelle tavole di progetto della Variante generale al PRG.

3') Per le stazioni radio base di telefonia mobile già esistenti, in zone non espressamente indicate nelle tavole di progetto del PRG, è prescritto l'obbligo di trasferimento nelle citate aree entro 6 mesi dall'entrata in vigore della variante specifica al PRG adottata dal Consiglio Comunale in data 20/05/2002.

3.1) I gestori concessionari di tali impianti esistenti potranno essere autorizzati a nuovi impianti nelle zone ammesse, esclusivamente a seguito della rimozione degli impianti esistenti da formalizzarsi con apposita convenzione accompagnata da fidejussione bancaria o assicurativa per un importo non inferiore a euro 25.000,00.

3.2) Scaduto il termine di 6 mesi dall'entrata in vigore della presente norma senza che sia stata stipulata la suddetta convenzione, il Comune provvederà alla disattivazione dell'impianto, con spese a carico del proprietario o del titolare, dandone comunicazione all'autorità competente.

3.3) I gestori concessionari degli impianti esistenti che si impegneranno ad effettuare la rimozione degli impianti esistenti con le modalità di cui al precedente punto 3.1), saranno

esentati dal versamento dell'Onere "S" di cui alla deliberazione C.C. n. 61 del 4/5/1993 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 19.13 – IMPIANTI PER L’EMITTENZA RADIOTELEVISIVA

1’) Nel territorio comunale è vietata la nuova installazione di impianti per l’emittenza radiotelevisiva.

2’) I Gestori di impianti per l’emittenza radiotelevisiva devono richiedere l’autorizzazione per gli impianti eventualmente esistenti entro 60 giorni dall’entrata in vigore della Legge Regionale allegando la documentazione del sistema esistente.

3’) Qualora gli impianti non rispettassero i limiti di legge, i Gestori devono presentare una relazione dettagliata contenente il piano di risanamento specifico per ogni singola installazione.

ART. 20 - IMPIANTO DEL VERDE E NORME DI TUTELA DELLE ALBERATURE

1’) Fino all'approvazione del Piano Regolatore del Verde o di uno specifico regolamento comunale per gli interventi sul verde pubblico e privato e per la tutela delle alberature, in tutto il territorio comunale si applicano le seguenti disposizioni.

2’) Sono tutelati tutti gli alberi di valore monumentale e di interesse paesaggistico, così come individuati nelle tavole del P.R.G. con apposita simbologia, presenti nelle aree urbane e in territorio agricolo e cioè:

- gli alberi con un diametro del tronco, ad 1 metro dal suolo, di almeno 50 cm. a qualunque specie appartenenti;
- gli alberi con più tronchi se almeno uno di essi presenta un diametro, ad 1 metro dal suolo, di almeno 30 cm. a qualunque specie appartenenti;
- gli esemplari arborei della specie tasso, leccio, biancospino aventi diametro del tronco, ad 1 metro dal suolo, di almeno 15 cm;
- gli alberi che pur non avendo le caratteristiche di cui ai punti precedenti corrispondano a piante poste in sostituzione di alberi abbattuti o ad impianti di rimboschimento.

3’) Ogni proprietario o qualsiasi altro soggetto avente diritto di godimento sui terreni interessati da alberature ha l’obbligo di mantenere e curare gli alberi protetti di cui al precedente 2’ comma e tutti gli impianti verdi isolati, a filare, ecc. individuati nella cartografia di P.R.G..

4’) Qualora l’abbattimento o la modifica delle alberature e degli impianti verdi di cui sopra, oltre le normali operazioni di cura e manutenzione, si rendessero necessari per qualsiasi causa, sono sottoposti a specifica autorizzazione comunale rilasciabile solo previa adeguata documentazione grafica (planimetria con il posizionamento e le caratteristiche dimensionali del verde alberato esistente), fotografica e descrittiva contenente le motivazioni per le quali viene richiesto l’abbattimento o la modifica.

5’) L’autorizzazione all’abbattimento di una pianta o di un impianto verde oggetto di tutela in base alle presenti norme, dovrà sempre comunque prevedere l’impegno alla sostituzione delle piante abbattute ovvero, qualora ciò sia oggettivamente impossibile per mancanza di spazi idonei, l’impegno alla messa a dimora di impianti di compensazione su aree pubbliche o altri siti idonei in conformità alle disposizioni specifiche contenute nel Regolamento o nel Piano Regolatore del verde eventualmente vigente.

6’) Relativamente alla vegetazione che correda le zone d’acqua, le presenti Norme si applicano a tutti gli specchi d’acqua riportati nella cartografia CTR 1:5.000 con esclusione di quelli già utilizzati per itticultura.

Al fine di tutelare la vegetazione presente si applicano le seguenti prescrizioni:

- è fatto divieto di costruire ad una distanza inferiore a metri 20 da laghetti e specchi d’acqua;

- è vietato depositare qualsiasi materiale all'interno o nei pressi di laghetti e specchi d'acqua;
- è vietato il tombamento o la riduzione di superficie e profondità degli invasi,
- è vietata l'estirpazione, il taglio raso o il danneggiamento della vegetazione a meno di 50 m dalle sponde;
- è vietato realizzare pavimentazioni impermeabili ad una distanza inferiore a due metri dal colletto delle piante presenti (alberi e/o arbusti);
- è vietato effettuare scavi che possano arrecare danno a radici di diametro superiore ai 5 cm..

7') In caso di mancata ottemperanza alle prescrizioni di cui al precedente 6' comma, la vegetazione danneggiata od eliminata andrà ripristinata, con l'uso di piante della medesima specie solo qualora autoctona o naturalizzata, di altezza non inferiore ai 120 cm per gli arbusti e con la circonferenza del fusto, misurata ad un metro da terra, non inferiore ai 30 cm per gli alberi. Deroghe alle norme di cui al precedente 6' comma possono essere concesse in casi eccezionali e solo dietro la presentazione di una dettagliata relazione tecnico-agronomica che escluda rischi di danni alla struttura della vegetazione presente.

8') Per quanto riguarda la vegetazione a corredo dei canali e fossi, le presenti Norme si applicano a tutti i canali e fossi riportati nella cartografia CTR 1:5.000.

Al fine di tutelare la vegetazione a corredo dei canali e fossi si applicano le seguenti prescrizioni:

- è vietata l'estirpazione, il taglio raso o il danneggiamento della vegetazione a meno di 30 metri dalle sponde;
- è vietato realizzare pavimentazioni impermeabili ad una distanza inferiore a due metri dal colletto delle piante presenti (alberi e/o arbusti);
- è vietato effettuare scavi che possano arrecare danno a radici di diametro superiore ai 5 cm.

9') In caso di mancata ottemperanza alle prescrizioni di cui al precedente 8' comma, la vegetazione danneggiata od eliminata andrà ripristinata, con l'uso di piante della medesima specie, di altezza non inferiore ai 120 cm per gli arbusti e con la circonferenza del fusto misurata ad un metro da terra non inferiore ai 30 cm per gli alberi. Gli esemplari in questione, dovranno essere approvati dall'Ufficio tecnico comunale competente. Deroghe alle norme di cui al precedente 8' comma possono essere concesse in casi eccezionali e solo dietro la presentazione di una dettagliata relazione tecnico-agronomica che escluda rischi di danni alla struttura della vegetazione.

10') Ad ogni richiesta di permesso di costruire¹¹⁰ dovrà essere allegata la documentazione tecnica relativa allo stato di fatto e di progetto concernente il verde alberato e l'arredo verde esistente e previsto nelle aree di pertinenza dell'intervento edilizio richiesto; in caso di intervento per concessioni edilizie in zona agricola si dovrà fare riferimento almeno alle aree cortilive dell'edificio o del complesso agricolo.

In particolare dovranno essere prodotti :

- idonea planimetria con individuazione degli alberi esistenti e per ciascuno l'indicazione delle specie, della circonferenza del tronco e della chioma e per gli alberi oggetto di tutela la documentazione fotografica;
- localizzazione sulla medesima planimetria dei siti ove si prevede l'impianto di nuove alberature, con indicazione delle specie;
- individuazione schematica delle sistemazioni arbustive, delle pavimentazioni e degli altri elementi di arredo esistenti e previsti.

11') I moduli verdi di nuovo impianto dovranno essere costituiti prevalentemente da specie autoctone; potranno essere previsti anche soggetti esotici che dovranno risultare come esemplari isolati e non formare macchie o gruppi compatti, rispondendo a funzioni estetiche e non corrispondendo ad effettiva "capacità biologica". Le essenze arboree dovranno essere scelte per almeno l'80% tra quelle indicate nell'apposito elenco contenuto nel Regolamento o nel Piano Regolatore del Verde eventualmente vigente.

¹¹⁰ Modifica introdotta con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

12') La progettazione ecologico - funzionale del verde fa parte integrante della progettazione degli interventi soggetti a permesso di costruire¹¹¹. E' compreso nei criteri di progettazione ecologica del verde il raggiungimento della massima continuità delle zone sistemate a verde al fine di costituire delle "reti di connessione ecologica".

13') Nelle zone residenziali e produttive di nuovo impianto viene previsto, nelle norme di zona omogenea, che una quota della superficie fondiaria sia sistemata a verde permeabile. Tali superfici dovranno essere di norma piantumate e solo qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro piantumazione, potranno essere eventualmente pavimentate, purchè si utilizzino materiali che garantiscano una permeabilità diffusa (es. giaietto, stabilizzato, ecc.) o pavimentazioni a trama aperta con sottofondo permeabile.

14') Ai fini di una efficace mitigazione dell'impatto visivo e di un contributo alla riduzione dell'impatto acustico e atmosferico, i progetti dei nuovi insediamenti produttivi dovranno prevedere cortine di alberi di alto fusto, intercalati ad essenze arbustive, ai lati delle strade e sui bordi dell'insediamento, fermo restando che la definizione delle tipologie di intervento espressamente finalizzate alla riduzione del rumore deve discendere dalle risultanze di uno studio previsionale di impatto acustico.

15') Le sistemazioni a verde nel territorio extraurbano devono privilegiare ove possibile la realizzazione di strutture lineari di connessione ecologica quali : siepi di larghezza superiore a 3 ml, siepi alberate (larghezza superiore a 3 ml) e filari arborei. Tali strutture dovranno preferibilmente accompagnare gli assi di viabilità stradale, i percorsi ciclabili e pedonali, i fossi, i canali e i corsi d'acqua, con funzione di barriere frangivento o di elementi di separazione fra le proprietà e le colture agricole.

16') I progetti di nuove costruzioni o ristrutturazione ed i progetti dei comparti soggetti a strumento urbanistico attuativo dovranno essere corredati da un progetto di sistemazione del verde per la realizzazione di nuove aree verdi o la sistemazione di quelle esistenti in ambito urbano, periurbano e rurale.

17') Per gli interventi di risistemazione di parchi e giardini di interesse storico, il progetto deve essere integrato da un approfondimento di carattere storico, artistico e culturale a supporto delle scelte di utilizzo delle piante e di tutti gli interventi previsti.

18') Nelle zone esterne al territorio urbano e lungo i confini fra le zone di nuovo insediamento residenziale o produttivo e le zone extraurbane sono ammesse esclusivamente recinzioni in siepe viva con eventualmente rete metallica interposta.

19') La localizzazione degli alberi di alto fusto, intercalati ad essenze arbustive, deve privilegiare ove possibile le fasce poste a lato delle strade e le aree confinanti con zone agricole, ai fini di una efficace mitigazione dell'impatto visivo, nel rispetto delle prescrizioni del nuovo codice della strada e del relativo regolamento esecutivo.

20') In particolare, le zone evidenziate in cartografia di P.R.G. come "cortine alberate per la mitigazione dell'impatto ambientale" sono equiparate alle zone omogenee G e pertanto, anche in assenza di procedure espropriative e/o di acquisizione al pubblico demanio, sono inibite all'attività di nuova edificazione, ed anche ai fini dell'attività produttiva agricola devono essere prioritariamente utilizzate per l'impianto di cortine alberate con funzione di mitigazione dell'inquinamento acustico e/o atmosferico.

¹¹¹ Modifica introdotta con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

ART. 21 - TUTELA DEGLI ELEMENTI PAESAGGISTICI E STORICO - TESTIMONIALI

1') Il P.R.G. attraverso la zonizzazione ed il corpo tecnico normativo, tutela l'equilibrio ecologico ed ambientale nonché il paesaggio ed i beni culturali presenti nel territorio integrandosi in ciò alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e Provinciale, del Regolamento Comunale di Igiene e, per quanto non in contrasto, con il Regolamento Edilizio vigente.

2') Per la tutela ambientale del territorio, gli elementi paesaggistici aventi un rilevante significato ambientale, i corsi e le zone d'acqua, nonché le relative sponde ed arginature, devono essere debitamente curati e conservati rispettando le prescrizioni dettate dal Piano Paesistico Regionale e dal P.T.C.P. con particolare riferimento agli articoli che disciplinano l'attività edilizia e le trasformazioni del suolo nei sistemi : delle aree agricole, forestale e boschivo, e nelle zone di vincolo e tutela che interessano il territorio comunale.

3') L'attività edilizia nel territorio comunale dovrà essere volta al rispetto delle tradizioni costruttive locali e ricercare il più corretto inserimento nel paesaggio; a tal fine, fatte salve le prescrizioni eventualmente più restrittive dettate negli articoli che regolamentano le singole zone omogenee del P.R.G., andranno sempre rispettate nella realizzazione dei progetti di intervento urbanistico-edilizio di nuovo impianto e negli interventi sul patrimonio edilizio esistente le seguenti prescrizioni:

a) Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente dovranno essere rispettate le indicazioni di ordine morfologico-architettonico contenute nella disciplina particolareggiata ed anche per gli edifici privi di valore storico-culturale dovranno comunque essere migliorate le condizioni di corretto inserimento nell'ambiente e nel paesaggio sostituendo i materiali impropri, le coperture in eternit o altri materiali precari, le coperture in asfalto, usando colori neutri nel tinteggio delle facciate, ovvero opportune schermature verdi per le parti che non possono essere ricondotte a caratteri di congruenza e compatibilità con il paesaggio e l'ambiente circostante.

A tali fini si dettano le seguenti prescrizioni specifiche di intervento :

a.1.) Elementi tipologico-costruttivi

- La forma complessiva dell'edificio, nell'eventuale articolato di spazi chiusi, spazi coperti aperti, in corpi di fabbrica a diverse altezze, va mantenuta inalterata e gli interventi per il recupero funzionale devono adattarsi all'impianto tipologico preesistente.
- Nel caso di modifica di destinazione d'uso vanno ricercate soluzioni distributive degli spazi tali da recuperare il più possibile le caratteristiche architettoniche originarie dell'edificio.
- Le strutture portanti verticali ed orizzontali e le coperture, quando non siano del tutto fatiscenti, vanno mantenute ed il loro consolidamento va effettuato utilizzando le tecnologie costruttive ed i materiali già impiegati nell'edificio.
- Gli elementi caratterizzanti l'edificio quali muratura in pietra a vista, volte, solai in legno con tavella in cotto, loggiati con colonne o pilastri, porticati e stalle con pilastri a sezione circolare in pietra intonacata o a sezione quadrata in cotto, sporti di gronda con barbe e mensole sagomate in legno, vanno conservati alla loro originaria funzione statica ed espressiva ed ogni intervento, anche manutentivo, deve mettere in evidenza le caratteristiche costruttive originali.

a.2.) Metodologia di intervento

- L'uso dei materiali e delle tecniche tradizionali è ritenuto fondamentale per la permanenza degli specifici caratteri ambientali.
- Nel caso in cui ciò non sia possibile, su parere conforme della competente C.Q.A.P., si dovrà ricorrere a materiali che posseggono una analoga funzione espressiva ed una analoga capacità di conservare od accentuare la loro qualità con l'invecchiamento rispettando, per spessore e modalità di posa, le tecniche costruttive documentate dalla tradizione storica locale.

- Nella conservazione e nella scelta dei materiali di finitura si dovranno tenere in particolare considerazione i seguenti criteri operativi ed i seguenti suggerimenti e considerazioni:

a.2.1.) Pietra ed elementi lapidei in genere

- Si deve porre la massima attenzione alla conservazione degli elementi lapidei presenti negli edifici, anche se non perfettamente integri, ed anche nel caso di completa demolizione, questi possono venire riutilizzati nella ricostruzione costituendo un legame di continuità.
- La pulitura della pietra dovrà essere fatta in modo da non alterare la superficie lavorata, evitando sostanze corrosive come la soda caustica o gli acidi, come pure l'esporto di materiale mediante utensili a percussione; eventuali verniciature possono essere rimosse con solventi organici.
- Nel ripristino di murature in pietra si dovrà porre la massima attenzione per ottenere la tessitura originaria utilizzando pietre di adeguate dimensioni e taglio e soprattutto realizzando il giunto, di malta, calce e sabbia, di dimensioni minime ad evitare di coprire con malta le pietre stesse. Non va utilizzata la malta di cemento poiché determina una colorazione scura del giunto.

a.2.2.) Intonaci

- Vanno conservati o restaurati i vecchi intonaci quali ad esempio gli intonaci a marmorino, o rasati a grassello di calce con le caratteristiche cavillature, o gli intonaci colorati.
- Le intonacature esistenti, sono usualmente di calce di sottile spessore; la superficie dell'intonaco segue la superficie del muro senza la pretesa di realizzare un piano perfetto, in caso di recupero tale tecnica andrà messa in atto;
- Un tipo di intervento apparentemente innocuo ma che altera decisamente il carattere degli edifici è costituito dal rinnovo dell'intonaco eseguito non più nella maniera tradizionale ma a perfetto piano con l'ausilio delle "fasce di guida" e della staggia, e ciò magari su pareti in pietra con precedente parziale intonacatura a raso. Ciò annulla le qualità di tessitura delle pareti che il variare dell'incidenza della luce, mette così vigorosamente in rilievo e pertanto va evitato.
- L'appiattimento è inoltre accentuato dall'uso generalizzato di pitture a base plastica che creano una pellicola eccessivamente levigata.
- Per motivi analoghi, i rivestimenti e le pseudo-decorazioni con mattonelle, ceramiche o con lastra di marmo, devono in ogni caso essere evitati, anche perchè in evidente contrasto con l'architettura rurale di Finale Emilia.
- Spesso l'uso di tinteggiatura a colori troppo appariscenti (compreso il bianco) ed eccessivamente contrastanti con quelli degli edifici adiacenti, costituiscono un elemento di frattura nella continuità della compagine edilizia degli abitati.

a.2.3.) Elementi in legno

- Le parti in legno, sia strutturali che sovrastrutturali, vanno conservate e convenientemente protette contro l'azione distruttiva dei funghi e degli insetti.
- Negli interventi di ripristino strutturale, per i solai ed i tetti in legno, sono preferibili opere di consolidamento che prevedono la conservazione di tali strutture piuttosto che l'abbattimento e la sostituzione con strutture in latero-cemento.
- Potranno essere sostituiti tutti quegli elementi che presentano un elevato grado di deterioramento.
- E' in ogni caso consigliabile l'uso di vernici protettive impregnanti e contenenti elementi fungicidi ed insetticidi; queste, oltre all'azione preservante spinta in profondità, presentano i vantaggi di non essere coprenti (di lasciare quindi visibile la venatura) e di non formare pellicola (come le vernici tipo "flatting") che inevitabilmente si fessura e si distacca determinando vistose macchie nel legno.
- Quanto ai colori è consigliabile attenersi alla gamma tradizionale dei verdi e dei bruni.

a.3) Le fronti degli edifici

a.3.1.) Portoni carrai, porte di ingresso, finestre, vetrine-serramenti

- Sono da mantenere nella forma, dimensione e nei materiali originali caratteristici (masselli in pietra, davanzali) evitando di sostituire all'arco l'architrave.

- La dimensione delle finestre che mediamente è di 85-90 cm. alla base, per 130-140 cm. in altezza, va ritrovata anche in caso di interventi nelle facciate che ne modifichino la posizione ed è opportuno che non si raggiungano valori anormali nelle dimensioni delle aperture per non turbare l'equilibrio del rapporto tra vuoto e pieno così come si configura attualmente.
 - L'eventuale chiusura di spazi attualmente aperti tipo loggiati e porticati deve avvenire tramite serramenti che mantengano inalterate le dimensioni delle aperture consentendo l'analogo effetto del vuoto preesistente.
- a.3.2.) Apertura di vetrine
- Nell'apertura di vetrine al piano terreno è necessario evitare la sensazione di sfondamento della massa muraria, limitando al minimo indispensabile la superficie di vuoto.
- a.3.3.) Serramenti
- Nei materiali, nella forma, e riparazione interna tra vetro e supporto sono da prescrivere soluzioni di tipo tradizionale ed artigianale che prevedono l'uso del legno; sono da evitare materiali disomogenei con l'esistente ed in contrasto disarmonico (alluminio, plastica, ecc.)
 - Le tapparelle avvolgibili soprattutto nei nuclei antichi sono da eliminare in quanto provocano due conseguenze negative sul piano visuale:
 - espongono in tutta la loro debolezza ed inconsistenza lo spigolo intonacato del vano, la cui delimitazione appare già indeterminata;
 - introducono nella già inespressiva superficie intonacata della parete un ulteriore elemento di appiattimento per la sua mancanza di modulazione, pertanto anche in questo caso è da riprendere l'uso di ante cieche in legno.
- a.3.4.) Inferriate
- Nel riproporre l'inferriata a protezione delle finestre del piano terreno converrà attenersi a forme semplici, che rivelino senza compromessi la funzione che devono assolvere, evitando un decoratismo lezioso.
 - La disposizione dei profilati "a coltello" consente una notevole trasparenza di luce
- b) Le parti edilizie in ampliamento e le nuove costruzioni dovranno sempre essere realizzate con materiali e caratteristiche architettoniche congruenti con le tradizioni edilizie locali evitando le coperture piane, i volumi aggettanti, l'uso di materiali plastici o di rivestimenti sintetici nelle facciate ed evitando altresì, per gli edifici residenziali, manti di copertura diversi dalle tegole e dai coppi.
- c) In tutti gli interventi di recupero, ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione in territorio agricolo dovranno essere messe a dimora alberature d'altofusto di specie autoctona e dovranno essere adottate opportune schermature verdi per i contenitori edilizi a più elevato impatto ambientale con particolare riferimento agli edifici di stabulazione, ai servizi agricoli e ai locali di ricovero attrezzi agricoli realizzati con tecnologie prefabbricate, fermo restando comunque l'obbligo della copertura a falda inclinata preferibilmente in tegole laterizie, coppi o materiali equivalenti anche per tali costruzioni ed il rispetto delle norme e delle disposizioni contenute nel Piano Regolatore del Verde eventualmente vigente per quanto riguarda l'impianto del verde.
- d) Tutti gli interventi di progetto relativi a fabbricati esistenti o di nuova previsione in territorio agricolo dovranno qualificare lo stato dei luoghi e le forme del paesaggio agrario; a tali fini sono vietati i forti movimenti di terra, la costruzione di muri di contenimento eccedenti le strette necessità, ed anche nella eventuale recinzione delle aree cortilive dovranno essere utilizzati recinti di tipo leggero, preferibilmente a staccionata in legno, o siepi di essenze autoctone eventualmente integrate da rete metallica poste in modo da salvaguardare e, ove del caso ripristinare, il sistema delle carraie e dei percorsi vicinali e/o poderali di uso pubblico evidenziati sulla mappa catastale di primo impianto che dovrà sempre essere allegata ai progetti di intervento relativi agli immobili posti al di fuori dei perimetri di territorio urbanizzato.

- e) Qualora venissero individuati aree ed elementi di interesse storico-archeologico, anche in data successiva alla data di adozione del presente P.R.G., gli interventi colturali che ricadono nell'ambito di dette aree e che prevedono movimenti di terra che eccedono le normali pratiche colturali agricole, dovranno essere preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza Archeologica ed essere sottoposti a specifica autorizzazione della Amministrazione Comunale

ART. 21.1 – TERRENI INTERESSATI DA BONIFICHE STORICHE DI PIANURA

1') Fra le zone di interesse storico testimoniale sono compresi i terreni agricoli interessati da bonifiche storiche di pianura come indicati in cartografia di P.R.G., per i quali valgono le seguenti prescrizioni.

2') Sono soggetti a tutela i manufatti idraulici segnalati in cartografia per i quali si applica la categoria di intervento dettata nelle schede operative allegate alla Disciplina particolareggiata, con le seguenti specificazioni:

- sono consentite le opere necessarie al funzionamento idraulico utilizzando tutte le tecniche che preservino al massimo le caratteristiche storico testimoniali del manufatto, in particolare con riferimento alle caratteristiche volumetriche ad alla caratterizzazione dei fronti;
- sempre nel rispetto degli elementi di caratterizzazione dei fronti puo' essere consentito il reimpiego di materiali non particolarmente pregiati.

3') Negli interventi di trasformazione di qualunque tipo valgono le seguenti prescrizioni:

- a) deve essere fatta salva l'efficienza del sistema idraulico;
- b) deve essere evitata qualsiasi alterazione delle caratteristiche essenziali degli elementi della organizzazione territoriale;
- c) qualsiasi intervento di realizzazione di infrastrutture viarie, canalizie e tecnologiche di rilevanza non meramente locale deve essere previsto in strumenti di pianificazione e/o programmazione regionali e provinciali e deve essere complessivamente coerente con la predetta organizzazione territoriale;
- d) gli interventi di nuova costruzione devono essere coerenti con l'organizzazione territoriale e, di norma, costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente;
- e) deve essere evitata la modifica e l'interramento dei canali di bonifica che corrono in affiancamento a viabilità storica, a percorsi di interesse paesaggistico e/o panoramico o ricompresi nell'ambito di visuali significative;
- f) deve essere evitato l'abbattimento di filari alberati esistenti in affiancamento a canali di bonifica;
- g) deve essere evitata la rimozione di manufatti idraulici direttamente correlati al funzionamento idraulico dei canali di bonifica o del sistema infrastrutturale di supporto.

ART. 21.2 – VIABILITÀ' STORICA

1') Ai sensi dell'articolo 24A del P.T.C.P. della Provincia di Modena, il P..R.G. identifica in cartografia la viabilità storica urbana ed extraurbana.

2') La tutela della viabilità storica prevede il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la viabilità storica, comprensiva degli slarghi e delle piazze urbane, non può essere soppressa nè privatizzata o comunque alienata o chiusa salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità;

- oltre alle caratteristiche strutturali della viabilità storica, sono sottoposti a tutela anche gli eventuali elementi di arredo e di pertinenza;
- le eventuali deliberazioni comunali in materia toponomastica dovranno evitare denominazioni diverse da quelle conservate, a meno che la nuova denominazione non sostituisca denominazioni recenti ripristinando le antiche;
- è vietata l'affissione di cartelli e di segnaletica pubblicitaria e commerciale a distanza inferiore a 3 metri dalla carreggiata fatte salve le indicazioni turistiche;
- gli interventi di allargamento della sede stradale e tombinamenti devono essere realizzati nel rispetto di manufatti o beni soggetti a tutela ai margini della strada;
- deve essere salvaguardato l'andamento altimetrico della sezione stradale e dello sviluppo longitudinale, come elemento di testimonianza di particolari ragioni di origine storica (guadi, arginature, terrapieni difensivi, ecc.);
- deve essere salvaguardato il patrimonio vegetale connesso alla sede stradale (siepi, filari di alberi, piante su bivio, ecc.), provvedendo alla sostituzione delle specie improprie;
- devono essere salvaguardati gli incroci, i bivi e le diramazioni del tronco principale;
- devono essere rimossi, ove possibile, pali, tralicci, manufatti connessi alle reti di pubblica illuminazione, telefoniche, ecc., quando gravemente compromettenti la qualità ambientale del tracciato ricercando possibili soluzioni alternative mediante interventi di interrimento.

3') Lungo i tratti di viabilità storica sono comunque consentiti:

- a) gli interventi di adeguamento funzionale che comportino manutenzioni, ampliamenti, modificazioni di tratti originali per le strade statali, provinciali e per quelle classificate negli strumenti di pianificazione nazionale, regionale e provinciale come viabilità di rango sovracomunale;
- b) la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e manutenzione delle stesse.

Nella realizzazione di queste opere vanno evitate alterazioni significative della riconoscibilità dei tracciati storici e la soppressione degli eventuali elementi di arredo e pertinenze di pregio quali filari alberati, ponti storici in muratura ed altri elementi simili.

ART. 21.3 – DOSSI DI PIANURA

1') I dossi di pianura rappresentano morfostrutture che per rilevanza storico testimoniale e/o consistenza fisica costituiscono elementi di connotazione degli insediamenti storici e/o concorrono a definire la struttura planiziale sia come ambiti recenti di pertinenza fluviale, sia come elementi di significativa rilevanza idraulica influenti il comportamento delle acque di esondazione.

2') Nelle tavole di P.R.G. sono indicati i paleodossi di accertato interesse percettivo e/o storico testimoniale e/o idraulico, i dossi di ambito fluviale recente e i paleodossi di modesta rilevanza percettiva e/o storico-testimoniale e/o idraulica, ai quali si applicano le norme che seguono.

3') La nuova edificazione, ove ammessa in base alle norme di zona omogenea, nelle aree interessate da paleodossi dovrà avvenire in modo da preservare:

- i tratti esterni al tessuto edificato esistente, evitando ulteriori significative impermeabilizzazioni del suolo;

- l'assetto storico insediativo e topologico degli abitati esistenti;
- le aree di eventuale concentrazione di materiali archeologici testimonianti l'occupazione antropica dei territori di pianura;
- l'assetto morfologico ed il microrilievo originario.

4') Nelle aree individuate come paleodossi di accertato interesse, nella realizzazione di fabbricati ed infrastrutture andranno salvaguardate le caratteristiche altimetriche dei dossi al fine di non pregiudicare la funzione di contenimento idraulico attribuita nella "Carta degli elementi geomorfologici che influenzano le acque di esondazione fluviale" del Programma provinciale di previsione e prevenzione di protezione civile.

5') Gli interventi di rilevante modifica all'andamento planimetrico e altimetrico dei tracciati infrastrutturali andranno accompagnati da uno studio di inserimento e valorizzazione paesistico - ambientale.

6') Nelle aree interessate da paleodossi non sono ammessi:

- a) le nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, speciali od assimilati;
- b) gli impianti di smaltimento o di stoccaggio per le stesse tipologie di materiali, salvo che detti impianti ricadano all'interno di aree produttive esistenti e che risultino idoneamente attrezzate;
- c) le attività produttive ricomprese negli elenchi di cui al D.M. 5/09/94 se e in quanto suscettibili di pregiudicare la qualità e la protezione della risorsa idrica. La previsione di nuove attività di tale tipo o l'ampliamento di quelle esistenti, qualora tale esigenza non risulti altrimenti soddisfacibile tramite localizzazioni alternative, dovrà essere corredata da apposite indagini geognostiche e conseguenti prescrizioni attuative che garantiscano la protezione della risorsa idrica;
- d) le attività estrattive.

ART. 21.4 – INDIVIDUAZIONE DELLE UNITA' DI PAESAGGIO DI LIVELLO COMUNALE

1') Con riferimento ai disposti del P.T.P.R. e del P.T.C.P. di Modena, il presente P.R.G. individua, nella tavola n. 12 in scala 1:15.000, le Unità di Paesaggio di rango comunale.

2') Le Unità di Paesaggio costituiscono ambiti territoriali omogenei, rispetto ai caratteri ambientali considerati, e sono state individuate attraverso una lettura del territorio desunta dalle indicazioni del P.T.P.R. e del P.T.C.P. di Modena.

3') Nel territorio del comune di Finale Emilia sono state individuate le seguenti Unità di Paesaggio:

U.P. n° 1 – PAESAGGIO URBANO

U.P. n° 2 – PAESAGGIO FLUVIALE

U.P. n° 3 – PAESAGGIO DEI DOSSI DI BASSA PIANURA

3.1 - DOSSO DELL'ASTA FLUVIALE DEL PANARO

3.2 - PALEODOSSO DI MASSA FINALESE

3.3 - PALEODOSSO DI QUATTRINA

U.P. n° 4 – PAESAGGIO DELLE AREE VALLIVE A MORFOLOGIA DEPRESSA

ART. 21.5 - INDIVIDUAZIONE DEI SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

1') I siti di interesse archeologico sono localizzati puntualmente nella cartografia di Piano regolatore mediante l'indicazione dei perimetri delle aree oggetto di tutela archeologica. Oltre ai siti comprendenti complessi archeologici di accertata entità ed estensione.

2') Le informazioni relative alla modifica dei siti di interesse archeologico (aggiornamenti della carta archeologica) sono trasmesse, formalmente e con continuità, dalla Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna e dal Civico Museo Archeologico Etnologico di Modena agli Uffici delle Amministrazioni Comunali. Tali modifiche costituiranno preciso riferimento per la attuazione del Piano regolatore in attesa del loro formale recepimento nella cartografia del Piano stesso, in occasione delle varianti generali.

ART. 21.5.1 - DISCIPLINA NEI PERIMETRI DEI SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

1') Nelle parti di territorio perimetrate come siti di interesse archeologico si applicano i seguenti vincoli :

- a) perimetri A1 : controllo archeologico preventivo;
- b) perimetri A2 : vincolo di scavo archeologico preventivo.

2') Qualunque rinvenimento di natura archeologica che avvenga nel territorio comunale, anche esternamente ai perimetri di cui al presente articolo, è comunque soggetto inoltre al dispositivo di cui alla legge 1 giugno 1939, n. 1089 e successive modificazioni.

3') Nelle aree interessate dalla formazione di strumenti urbanistici attuativi, o da progetti per la realizzazione di opere pubbliche, pur in assenza di perimetri di tutela archeologica di cui al comma 1') del presente articolo, possono essere realizzate indagini archeologiche preventive. Tali indagini, volte alla individuazione di eventuali ulteriori siti archeologici, devono essere effettuate secondo le indicazioni della Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna e del Museo Civico Archeologico Etnologico di Modena.

4') Dalla presente disciplina sono comunque da escludersi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

ART. 21.5.2 - CONTROLLO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO (A1)

1') Nelle parti di territorio soggette a controllo archeologico preventivo qualsiasi trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio è subordinata al preventivo nulla-osta da parte della competente Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna ed al rispetto delle prescrizioni da esso eventualmente dettate.

2') Tale nulla-osta deve essere richiesto a cura dell'interessato, con istanza rivolta alla Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna e presentata al Museo Civico Archeologico Etnologico di Modena, che provvederà a trasmetterla alla suddetta Soprintendenza corredata delle informazioni archeologiche note.

3') Il controllo archeologico preventivo è operante anche per tutte le opere effettuate nell'ambito della conduzione agraria che mutino radicalmente l'assetto del terreno con escavazioni, spianamenti, disboscamenti, impianti arborei, ecc...

ART. 21.5.3 - VINCOLO DI SCAVO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO (A2)

1') Il vincolo concerne ogni intervento soggetto a titolo abilitativo¹¹² ovvero ad autorizzazione edilizia, ivi comprese le opere pubbliche ed infrastrutturali, che comporti escavazione del terreno ad eccezione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle infrastrutture esistenti (acquedotto, rete fognaria, gas, telefono, ecc..)

2') Tali interventi sono consentiti solamente sulla base delle risultanze di un'apposita prospezione preventiva svolta secondo le prescrizioni della competente Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna ed in conformità alle eventuali prescrizioni di questa.

¹¹² Modifica introdotta con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

INCENTIVI PER LA QUALITA' AMBIENTALE

ART. 22 PRESCRIZIONI E INDIRIZZI PER L'ACCRESIMENTO DELLA QUALITA' AMBIENTALE.

Nelle trasformazioni edilizie urbanistiche sono prescritti e/o, a seconda dei casi, incentivati, anche attraverso l'incremento delle potenzialita' edificatorie previsto all'art. 23, i seguenti interventi finalizzati al miglioramento della qualita' ambientale.

1. Protezione acustica: nel rispetto dei limiti di emissione del D.P.C.M. 1.03.91. che verranno individuati con la zonizzazione acustica e fatte salve le prescrizioni dei Piani di risanamento acustico quando presenti, le pareti esterne delle nuove costruzioni devono essere progettate tenendo conto anche della protezione acustica in riferimento alle attivita' in essi previste.
2. Permeabilita' dei suoli.
 - a) negli strumenti urbanistici attuativi, fatto salvo il caso di dimostrata impossibilita', deve essere previsto un sistema di raccolta e riutilizzazione delle acque meteoriche e/o una loro dispersione negli spazi a verde attraverso un idoneo progetto di smaltimento. Tale progetto dovra' garantire la dispersione per processi lenti delle acque meteoriche raccolte ed un loro impiego per usi non pregiati (irrigazione aree verdi, servizi igienici, ecc.) oltre ad ogni necessario adeguamento delle reti idriche scolanti.
 - b) Salvo casi di dimostrata impossibilita' non e' ammesso il convogliamento delle acque bianche in fognatura in tutti i casi di trasformazione di aree agricole in aree urbanizzate.
 - c) Nelle zone consolidate le trasformazioni edilizie soggette a permesso di costruire¹¹⁴ sono subordinate ad una verifica di permeabilita' dei suoli che favorisca la massima previsione di superfici permeabili.
3. Spazi a verde privato:
 - a) Fatto salvo quanto specificamente previsto dalle norme di zona, la superficie fondiaria pertinente l'intervento di trasformazione edilizia (per gli interventi soggetti a permesso di costruire¹¹⁵) deve essere sistemata a verde permeabile per almeno il 20% .
 - b) In caso di interventi in zone gia' edificate alla data di adozione del PRG e nelle quali si prevedono trasformazioni edilizie di tipo conservativo ai sensi degli artt. 8 e 9, la norma di cui al punto 3.a si intende assolta con la messa a dimora di specie arboree e arbustive in grado di realizzare una copertura sufficiente ad assolvere funzioni di ombreggiamento, filtro e miglioramento microclimatico.
 - c) La progettazione ecologico - funzionale del verde fa parte integrante della progettazione degli interventi soggetti a permesso di costruire.
Fa parte dei criteri di progettazione ecologica del verde il raggiungimento della massima continuita' delle zone sistemate a verde al fine di costruire delle "reti di connessione ecologica".
4. Le misure indicate ai commi precedenti, finalizzate al miglioramento della qualita' ambientale, non sono da considerarsi esaustive nei confronti delle problematiche legate alla diffusione degli inquinanti in generale; sono dunque fatte salve eventuali prescrizioni aggiuntive richieste dagli enti competenti.

¹¹³ Titolo IV introdotto con delibera C.C. n. 18 del 28/02/2008

¹¹⁴ Modifica introdotta con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

¹¹⁵ Modifica introdotta con variante approvata con D.C.C. n. 25 del 30/03/2011

In particolare, ai fini della tutela acustica, di cui al comma 1, anche i fabbricati e le sorgenti sonore in essi inserite dovranno soddisfare i requisiti acustici stabiliti dal DPCM 5/12/97 “ Determinazioni dei requisiti acustici passivi degli edifici” nel rispetto dei limiti fissati dalla suddetta normativa (riferimenti ISO 3382/1975; EN ISO 140 – 5/1996; EN ISO 140 – 6/1996; UNI 8270/1987).

ART. 23 FINALITA’

1. Al fine di promuovere un accrescimento della qualità ambientale sia attraverso il potenziamento e la qualificazione delle zone sistemate a verde, sia attraverso una maggiore qualità costruttiva, sia ancora attraverso il reperimento degli standard al di fuori del comparto in attuazione del Piano dei servizi, il PRG prevede la possibilità di incrementare del 10% la Su realizzabile nel rispetto di tutti gli altri parametri nelle zone B2, B3 e B4, nelle zone C1, e nelle zone D. L’incentivo non si applica nel caso di monetizzazione dei parcheggi di U1.
2. Per il calcolo dell’incremento si farà riferimento all’indice di utilizzazione fondiaria previsto nelle norme di zona nel caso di intervento relativo ad un singolo lotto o all’indice di utilizzazione territoriale previsto nelle norme di zona nel caso in cui l’incentivo venga applicato in sede di piano particolareggiato.
3. In ogni caso l’incentivo potrà trovare applicazione una sola volta ed esclude l’utilizzo di altre forme di incentivo e/o riduzioni di oneri di urbanizzazione qualora previsti in atti dell’Amministrazione Comunale.
4. Gli interventi che possono consentire l’incremento della Su ammessa sono definiti al successivo art. 24 in riferimento alle indicazioni contenute nell’art. 22.
5. Al fine di agevolare l’attuazione delle norme sul risparmio energetico , gli interventi edilizi su edifici esistenti e di nuova costruzione che rispettano i valori di prestazione energetica di cui ai commi 1 e 2 dell’art. 11 del Decreto Legislativo n. 115/2008 (Decreto di attuazione della direttiva 2006/32/CE), relativo all’efficienza degli usi finali dell’energia e i servizi energetici (pubblicato sulla G.U. n. 154 del 03/07/2008), possono essere progettati e realizzati utilizzando le modalità costruttive e le deroghe descritte all’art. 11 commi 1 e 2 del decreto sopra citato. Gli interventi per la riqualificazione energetica da realizzarsi in edifici ubicati in centro storico sono attuati nel rispetto della categoria d’intervento attribuita al fabbricato dal PRG vigente, precisando che eventuali modifiche dei prospetti esterni (facciate o coperture) finalizzate ad attuare norme sul risparmio energetico, devono essere valutati preventivamente dalla CQAP.

ART.24 TIPOLOGIE DI INTERVENTO PER LA QUALITA’ AMBIENTALE

1. Si considerano le seguenti tipologie di intervento:
 - B = Bioedilizia, efficienza energetica e sostenibilità ambientale
 - V = Potenziamento della vegetazione
 - M = Mitigazione degli impatti.
2. B=Bioedilizia, efficienza energetica e sostenibilità ambientale: progettazione edilizia ed urbanistica che tenga conto di:
 - alla scala urbanistica:
 - progettazione del verde con funzione bioclimatiche: progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione con posizionamento di essenze arboree (piante e/o siepi autoctone) tali da svolgere funzione di raffrescamento e ombreggiamento estivo, sia delle case che delle aree a parcheggio, pedonali e ciclabili.
 - Permeabilità dei suoli e recupero acque meteoriche : Le acque meteoriche raccolte da superfici impermeabili scoperte non suscettibili di essere inquinate con sostanze pericolose, sono raccolte e convogliate con brevi reti aventi recapito su suoli permeabili o in vicini corpi ricettori

superficiali e recuperate per usi non pregiati (irrigazione aree a verde pubblico) . Devono essere evitati in qualsiasi modo la formazione di pozze, laghetti con acqua stagnante o simili che possono essere mezzo di formazione di batteri, zanzare ecc.

- Efficienza energetica impianti: Utilizzo di sistemi di illuminazione delle aree pubbliche a basso consumo energetico anche mediante utilizzo di impianti solari fotovoltaici per la produzione di energia elettrica per la pubblica illuminazione e alimentazione di un eventuale impianto di irrigazione per le aree pubbliche a verde.
- Efficienza energetica edifici a scala urbanistica: orientamento e tipologie . Gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie, corridoi, vani scala) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime devono essere collocate da Sud-Est a Sud-Ovest. Preferire la localizzazione dell'ingresso dell'edificio a sud-est , sud , sud-ovest per non creare un punto debole di ingresso del freddo lungo il vano scala.

alla scala edilizia:

- Riduzione consumo acqua potabile: Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.
- Recupero acque piovane: Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatorio, nelle nuove costruzioni, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi, per gli scarichi dei wc. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate. Gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 30 mq, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche, il cui volume deve essere calcolato in funzione dei seguenti parametri: consumo annuo totale di acqua per irrigazione, volume di pioggia captabile all'anno determinato a sua volta dalla superficie di raccolta della copertura, dall'altezza annuale di pioggia, dal coefficiente di deflusso, efficienza del filtro. La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtratura , con filtro meccanico autopulente , per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente. Nelle aree a destinazione produttiva / commerciale si dovranno prevedere i seguenti interventi: 1) separazione delle acque di prima pioggia derivanti dalle superfici suscettibili di essere contaminate ed immissione delle stesse nella fognatura nera aziendale; 2) smaltimento diretto in loco delle acque di seconda pioggia nonché delle acque meteoriche dalle coperture dei fabbricati e dalle superfici impermeabili non suscettibili di essere contaminate, dette acque sono raccolte e convogliate con brevi reti e/o pluviali e recuperate per usi non pregiati.

Isolamento termico dell'involucro. Per gli edifici nuovi e per gli ampliamenti è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare i valori di trasmittanza del D.Leg.vo 192/2005 e dal D.Leg.vo n. 311 del 29 dicembre 2006 garantendo limiti inferiori del 5% rispetto ai valori indicati nella colonna "1 gennaio 2008" per la zona climatica E dell'all. C dei Decreti Legislativi suddetti. I valori di trasmittanza sopra riportati dovranno essere comprensivi anche dei

ponti termici di forma o di struttura. Per quanto riguarda i sottofinestra, questi dovranno avere le stesse caratteristiche prestazionali delle pareti esterne.

- Isolamento acustico . In relazione ai requisiti acustici definiti nel DPCM 5.12.97 esm, per quanto riguarda i rumori esterni e i rumori provenienti da altre unità abitative, è prescritta l'adozione di soluzioni migliorative, che si ottengono garantendo limiti superiori del 5% rispetto ai valori di isolamento prescritti dal sopracitato decreto. Per quanto riguarda i rumori di calpestio e da impianti, soluzioni migliorative si ottengono garantendo livelli di rumore inferiori del 5% rispetto ai valori prescritti dal decreto.
- Sistemi di produzione di calore ad alto rendimento. Negli edifici di nuova costruzione è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore a condensazione e negli edifici inferiori a 4 unità deve essere comunque predisposto un locale comune munito di canna fumaria. Negli edifici di nuova costruzione con più di 4 unità abitative, è obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati (il sistema centralizzato deve prevedere esclusivamente caldaie a condensazione del tipo "a temperatura scorrevole") per la produzione / integrazione del riscaldamento per acqua sanitaria e per il riscaldamento dell'edificio. L'intervento deve prevedere un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi visualizzabile da ogni singolo utente. Per il riscaldamento invernale è suggerito l'utilizzo di sistemi a bassa temperatura (pannelli radianti integrati "parzializzabili" e controllati in ogni unità immobiliare da regolatore di temperatura / cronotermostato che consenta la differenziazione della temperatura fra zona giorno e zona notte. Il sistema di gestione centralizzato deve consentire il monitoraggio dell'intero impianto e permettere la visualizzazione locale dell'energia consumata all'interno di ogni singola unità (sia per acqua sanitaria che per il solo riscaldamento). Eventuali radiatori per ambienti particolari devono essere muniti di valvola termostatica. In alternativa all'utilizzo dell'impianto (caldaia) a condensazione è ammesso l'allacciamento a impianti di teleriscaldamento o l'utilizzo di impianti geotermici.
- Sistemi raffrescamento : è ammesso solo mediante utilizzo di impianti centralizzati a ridotto consumo energetico e con utilizzo di gruppi di refrigerazione equipaggiati esclusivamente di inverter con funzionamento anche a pompa di calore.
- Efficienza impianti elettrici : L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti. È obbligatorio per gli edifici del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale. In particolare:
 - per gli edifici residenziali (vani scala interni e parti comuni): installazione obbligatoria di interruttori crepuscolari o a tempo ai fini della riduzione dei consumi elettrici;
 - per gli edifici del terziario: obbligatoria l'installazione di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.).È obbligatorio nelle aree comuni esterne (private, condominiali o pubbliche), che i corpi illuminanti siano previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici. Per ridurre l'eventuale inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz), è consigliato l'impiego di soluzioni migliorative a livello di organismo abitativo, attraverso l'uso di disgiuntori con distribuzione interna a raggiera.
- Impianti solari termici : Per gli edifici di nuova costruzione è obbligatorio soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici. I collettori solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a Sud, Sud-est, Sud-ovest, Est e Ovest, fatto salvo le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli. In alternativa è possibile allacciarsi a impianti di teleriscaldamento o l'utilizzo di impianti geotermici.
- Predisposizione di impianti solari fotovoltaici : E' obbligatoria la predisposizione delle opere, riguardanti l'involucro dell'edificio e gli impianti, necessarie a favorire l'installazione di impianti solari fotovoltaici e i loro collegamenti agli impianti dei singoli utenti e alle reti secondo quanto indicato nell'all. D del D.Leg.vo 192/2005 e del D.Leg.vo n. 311 del 29/12/2006.

- presentazione di certificazioni di utilizzo di materiali bioecocompatibili (assenza di solventi, formaldeidi, colle sintetiche, vernici, amianto ed altre sostanze nocive che possono determinare un rilascio di residuo nell'ambiente)

3. V= Potenziamento del verde, riguarda i seguenti interventi:

- Creazione di fasce verdi di protezione in prossimità di svincoli e strade di scorrimento, di zone particolarmente protette (ospedali, case di cura, scuole...)
- ampliamento di aree boscate o di spazi con vegetazione spontanea di alto fusto
 - realizzazione di viali alberati di accesso o stradali (con particolare riferimento alle indicazioni della cartografia di PRG);
- creazione di fasce di vegetazione lungo i corsi d'acqua, condizionata al consenso dell'ente gestore della rete idrica;
- creazione di zone verdi con funzione di reti di connessione ecologica.

Per le aree ricadenti in territorio urbano l'intervento deve prevedere la messa a dimora di un albero di alto fusto ogni 20mq derivanti dall'incentivo. Gli interventi di potenziamento del verde sono aggiuntivi rispetto a quelli richiesti obbligatoriamente dalle norme di zona.

4. M= Mitigazione degli impatti, riguarda i seguenti interventi:

-Con riferimento alle zone D1,2,3 e, per le altre zone, agli interventi relativi ad attività ad elevato indotto di traffico o rumorose:

- realizzazione di fasce arboree - arbustive di isolamento e filtro di spessore adeguato, di norma non inferiore a 20m, da collocare, anche tenendo conto dei venti dominanti, in posizione perimetrale a protezione delle abitazioni;
- realizzazione di interventi di protezione acustica (fasce verdi corredate di rilevati, barriere fisiche) capaci di garantire il rispetto dei limiti assoluti dell'azzoneamento acustico.

ART. 25 APPLICAZIONE DEGLI INCENTIVI

1. L'applicazione degli incentivi è connessa alla presentazione di progetti che affrontino complessivamente le tipologie di intervento B, V, M, indicate all'articolo precedente e prospettino soluzioni concrete per l'accrescimento della qualità ambientale, che dovranno comunque discendere da studi specialistici preliminari, quali la relazione sul clima acustico nel caso si operi all'interno del territorio edificato.

Fermo restando quanto sopra le tipologie di intervento B, V, M si applicano come segue :

- ☐ I comparti attuativi e zone convenzionate approvati dopo l'adozione della variante al PRG art. 15 del 2007, nel progettare le opere di urbanizzazione devono affrontare le tipologie d'intervento V e M , nei punti che risultino pertinenti per l'area oggetto di progettazione. Per la tipologia d'intervento B "a scala urbanistica", il progetto di urbanizzazione deve interessare tutti i punti citati all'art. 24. I progetti edilizi sui lotti nei quali è utilizzato l'incentivo, deve interessare tutti i punti citati all'art. 24 relativi al punto B "a scala edilizia". Quanto sopra deve essere descritto nelle norme di attuazione ed elaborati progettuali di piano particolareggiato e di zona convenzionata.
- ☐ I comparti attuativi e zone convenzionate approvati prima dell'adozione della variante al PRG art. 15 del 2007, nel progettare la variante alle opere di urbanizzazione, dovranno affrontare le tipologie d'intervento V e M , nei punti che risultino pertinenti per l'area oggetto di progettazione. Per la tipologia d'intervento B "a scala urbanistica", il progetto di

urbanizzazione in variante dovrà interessare i punti citati all'art. 24 relativi alle opere di urbanizzazione che non risultino, da sopralluogo congiunto con l'UTC, già in stato avanzato di realizzazione e pertanto non più modificabili. I progetti edilizi sui lotti nei quali è utilizzato l'incentivo, deve interessare tutti i punti citati all'art. 71 relativi al punto B "a scala edilizia". Quanto sopra deve essere descritto nelle norme di attuazione ed elaborati progettuali di piano particolareggiato e di zona convenzionata.

- Nelle zone di completamento il progetto edilizio sul lotto nel quale è utilizzato l'incentivo, deve interessare tutti i punti citati all'art. 24 relativi al punto B "a scala edilizia" e si dovrà verificare la necessità di affrontare le tipologie d'intervento V e M , qualora pertinenti per il lotto oggetto d'intervento . Quanto sopra deve essere contenuto nella relazione descrittiva dell'intervento edilizio.

Tali studi dovranno considerare la collocazione degli edifici rispetto al microclima del luogo, le condizioni di insolazione, i venti dominanti, le fonti di rumore, gli aspetti energetici a livello di gestione, gli aspetti relativi al benessere dell'utilizzatore, gli aspetti legati all'influenza del sottosuolo e dell'ambiente in genere, l'idoneità dei materiali (biologica e del processo produttivo), la riduzione del consumo delle risorse.

Alla progettazione del verde occorre dedicare particolare attenzione rispetto agli obiettivi di protezione del microclima urbano, del contenimento del consumo energetico, della difesa dall'inquinamento, della conservazione della biodiversità.

L'efficacia delle soluzioni prospettate, cui e' subordinata la possibilità di utilizzo dell'incentivo, e' sottoposta. a parere della C.Q.A.P.

2. In caso di comparti di espansione che prevedano il reperimento totale o parziale delle aree a standard al di fuori del comparto in attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, l'applicazione dell'incentivo, che avviene mediante conteggio proporzionale alla superficie a standard che viene reperita fuori comparto, si ha in caso di presentazione di piani particolareggiati che affrontino le tre tipologie di intervento come prescritto al comma 1.

Tale norma viene estesa anche al caso dei comparti in corso d'attuazione, ove le condizioni lo permettano.

Si precisa che l'aumento di Su derivante dall'applicazione dell'incentivo comporta un incremento della sola quota di standard a parcheggi pubblici di cessione , proporzionale all'incremento di Su autorizzata.

3. Gli interventi migliorativi, per i quali trovano applicazione gli incentivi, saranno oggetto di specifici controlli a cui è subordinato il rilascio della certificazione di conformità edilizia e agibilità di cui all'art. 21 della L.R. 31/2002 .

4. E' prevista la facoltà, per l'operatore che intenda avvalersi di tale possibilità prevista dagli articoli 22,23,24 e 25, di utilizzare in alternativa i Requisiti Volontari elaborati dalla Regione Emilia-Romagna e resi esecutivi con Deliberazione della G.R. n. 21 del 16/01/2001, in quanto gli stessi risultano già parametrizzati sia per la fase progettuale che per la fase di verifica (in particolare i seguenti Requisiti Volontari

R.V. 6.3 – RISPARMIO ENERGETICO NEL PERIODO INVERNALE;

R.V. 6.7 – USO DELL'APPORTO ENERGETICO SOLARE PER IL RISCALDAMENTO DELL'ACQUA;

R.V. 8.1 – RIDUZIONE DEL CONSUMO DI ACQUA POTABILE;

R.V. 8.2 – RECUPERO PER USI COMPATIBILI, DELLE ACQUE METEORICHE PROVENIENTI DALLE COPERTURE;

R.V. 9.1 – CONTROLLO DELLE EMISSIONI NOCIVE DEI MATERIALI DELLE STRUTTURE, DEGLI IMPIANTI E DELLE FINITURE).¹¹⁶

¹¹⁶ Comma 4' introdotto con Delibera Consiglio Comunale n. 18 del 28/02/2008.