



Comune di Bagnacavallo
Provincia di Ravenna
SETTORE URBANISTICA

Norme tecniche di attuazione della variante al P.R.G.

con le modifiche apportate in sede di controdeduzione alle osservazioni della
7^a variante al P.R.G. vigente (delibera C.C. n° 54 del 24.07.03)

IL CAPO SETTORE
(Montanari Arch. Gabriele)

Bagnacavallo, 24 luglio 2003

CAP. I - PARAMETRI URBANISTICI

ART. 1 - POTENZIALITA' EDIFICATORIA

La potenzialità edificatoria di un'area è quella desumibile dal rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalle presenti norme.

Gli indici di utilizzazione territoriale (Ut) e fondiaria (Uf) rappresentano la massima potenzialità edificatoria dell'area di pertinenza qualora siano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici ed edilizi prescritti.

ART. 2 - PARAMETRI URBANISTICI

Gli interventi urbanistici ed edilizi nelle diverse zone del territorio comunale sono regolati dai seguenti parametri:

a) - Superficie territoriale - St = sulla quale si applica l'indice di utilizzazione territoriale (Ut), è rappresentata dall'insieme dell'area fondiaria, dalla superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ove prevista dalle norme.

La superficie territoriale si misura al lordo delle fasce di rispetto stradale e al netto delle zone per la viabilità esistente o di P.R.G. ad eccezione delle strade di distribuzione interna.

b) - Superficie per opere di urbanizzazione primaria - U1 = è rappresentata dalla somma delle superfici destinate a parcheggi pubblici ed a spazi di sosta e di distribuzione individuati come primari dalle norme, nonché ad altri eventuali spazi destinati alle reti ed alle centrali tecnologiche (fognature, gas, ENEL, telefono) al servizio dell'area, e delle superfici destinate agli spazi

verdi primari ai sensi del punto c) dell'art.3 del D.M. 2.4.1968 e legge regionale n.47 del 7.12.78 e successive modificazioni.

- c) - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria - U2 è rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definite ai sensi dell'art.3 del D.M. 2.4.68 e art.44 legge 2.10.71 n.865 e legge regionale n.47 del 7.12.78 e successive modificazioni e comprende quindi gli spazi destinati ai servizi scolastici, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco per il gioco e per lo sport, nonché gli spazi destinati ai parcheggi aventi interessi generali.
- d) - Superficie fondiaria - SF = è rappresentata, nel caso di un intervento preventivo, dall'area netta edificabile che risulta dalla superficie territoriale deducendo la superficie per opere di urbanizzazione primaria e la superficie per opere di urbanizzazione secondaria, e nel caso di intervento edilizio diretto dal lotto netto edificabile che risulta deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria.
- e) - Superficie minima di intervento - Sm = è rappresentata dalla minima superficie ammissibile per gli interventi edilizi ed urbanistici nelle diverse zone del territorio comunale, ed è richiesta dalle presenti norme tecniche di attuazione, oppure determinata graficamente nelle tavole del P.R.G.
- f) - Comparti urbanistici - si intendono comparti urbanistici quelle zone, individuate graficamente nelle tavole di

P.R.G. la cui progettazione urbanistica deve avere carattere unitario.

Nelle zone di intervento urbanistico preventivo il comparto individua la superficie minima di intervento, per la redazione dei piani particolareggiati, o dei piani di lottizzazione e urbanizzazione, di cui al successivo punto g).

Le delimitazioni di aree destinate a urbanizzazione secondaria, indicate dal P.R.G. nell'ambito delle aree di espansione, hanno solo valore indicativo e sono riportate per dare un indirizzo alle previsioni dei piani particolareggiati di esecuzione.

I comparti comprendenti più zone di P.R.G. individuano aree sulle quali è richiesta una progettazione a carattere unitario.

Nelle zone ad intervento diretto il comparto individua la superficie minima di intervento sulla quale è richiesto un piano di utilizzo dell'area da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.

- g) - Densità del comparto - D = per densità del comparto si intende il rapporto tra il numero massimo ammissibile di abitanti e la superficie dell'intero comparto
- h) - Superficie utile - Su = Per superficie utile si intende la somma della superficie utile di tutti i piani. Per Su di ogni piano si intende la superficie complessiva escluse le rampe scale, i muri e sguinci e gli spazi esterni alla costruzione come balconi, pensiline coperte, e porticati di profondità non superiore a m 2,50 e vani completamente interrati di qualsiasi

altezza e utilizzo, purché non destinati alla residenza.

Per vani completamente interrati si intende tutto ciò che rimane al disotto del piano di campagna.

Nel conteggio delle superfici suddette non si tiene conto dei locali di altezza media inferiore a m 1,30.

- i) - Indice di utilizzazione territoriale - Ut = rappresenta il rapporto fra la superficie utile (Su) ammessa e la superficie territoriale (St).
- l) - Indice di utilizzazione fondiaria - Uf = rappresenta il rapporto fra la superficie utile (Su) ammessa e la superficie fondiaria (Sf).
- m) - Volume - V = s'intende la somma dei prodotti delle superfici lorde di ogni piano, per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento.
- n) - Altezza del fabbricato - H = l'altezza del fabbricato è data dalla differenza di quote fra:
 - il piano di utilizzo esterno (marciapiede o terreno sistemato);
 - e la più alta delle seguenti:
 - intradosso dell'ultimo solaio o quota media del soffitto inclinato (nel caso di utilizzo del sottotetto o qualora l'altezza media dei vani sia maggiore di m 1,30).
- o) - Indice di visuale libera - VL = esprime il rapporto minimo ammissibile fra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona (ivi comprese quelle per la viabilità) o di proprietà, e l'altezza delle varie fronti dell'edificio stesso.

La sagoma dei fabbricati, considerata in sezione trasversale, deve essere contenuta entro l'inclinata espressa da tale rapporto.

Fanno eccezione i cosiddetti volumi tecnici.

- p) - Intervento edilizio diretto - consiste nelle edificazioni su singoli lotti previo rilascio di concessione edilizia.
- q) - Intervento edilizio diretto coordinato = è obbligatoria la presentazione di un piano di utilizzo dell'area da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.
- r) - Intervento urbanistico preventivo = consiste in un piano particolareggiato d'esecuzione secondo la procedura prevista dalla legge urbanistica.

In mancanza di piani particolareggiati di esecuzione elaborati per iniziativa del Comune l'intervento urbanistico preventivo consiste in un "piano di lottizzazione e urbanizzazione" elaborato per iniziativa dei privati riferito ad una "unità urbanistica" individuata negli elaborati grafici di un piano o nelle norme relative alla superficie minima di intervento.

ART. 3 - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI

L'indice di utilizzazione territoriale si applica ai piani particolareggiati, alle lottizzazioni, ai piani di utilizzo dell'area, ossia nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi delle presenti norme.

L'indice di lottizzazione fondiaria si applica per l'edificazione nei singoli lotti netti edificabili (sia nei casi di intervento edilizio diretto, sia nei casi di attuazione dei

piani particolareggiati e di lottizzazione).

Distanza dai confini = D . La distanza dai confini di proprietà o dei limiti di zona si misura:

- dal muro dell'edificio;

dal limite esterno della proiezione sul terreno di eventuali volumi aggettanti, sia chiusi che porticati;

- dal filo esterno di pilastri formanti logge o porticati.

ART. 4 - EFFETTI DEI PARAMETRI URBANISTICI

Tutti i parametri urbanistici sono operanti dalla data di adozione delle presenti norme tecniche di attuazione del P.R.G. sia nel caso di approvazione di piani particolareggiati (o lottizzazioni) che di intervento diretto; l'area utilizzata per l'applicazione dei parametri urbanistici deve essere esattamente definita in confini ed in superfici, in modo da escludere la possibilità di un suo riutilizzo per altre costruzioni. Detta area inoltre dovrà essere attribuita e destinata all'uso degli edifici che ne hanno utilizzato l'indice.

Pertanto indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzo integrale delle possibilità edificatorie previste dai parametri urbanistici del P.R.G. esclude - salvo i casi di ristrutturazione, restauro e manutenzione ordinaria e straordinaria - il successivo rilascio di altre concessioni sulle superfici stesse.

CAP. II - STANDARDS DI PIANO

ART. 5 - AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Sono opere di urbanizzazione primaria poste al diretto servi-

zio dell'insediamento (U1):

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

Sono opere di urbanizzazione secondaria (U2):

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

Conformemente a quanto previsto dal D.M. 2.4.68 e dalla legge Regionale n.23 del 29.3.80 e successive modificazioni, il PRG prevede aree per urbanizzazioni secondarie secondo i seguenti standards:

- per la residenza 30 mq/ab. così suddivisi:

| | |
|--|---------|
| istruzione dell'obbligo, asilo nido scuole materne | 6,00 mq |
| aree per attrezzature di interesse comune | 4,00 mq |
| aree per spazi pubblici attrezzati a parco | |

| | |
|-----------------------------|----------|
| per il gioco e lo sport | 16,00 mq |
| aree per parcheggi pubblici | 4,00 mq |
| | ----- |
| | 30,00 mq |

- per i nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati il 10% della superficie territoriale, da destinarsi a verde attrezzato e il 10% da destinarsi a parcheggi e servizi di comparto di cui almeno il 5% per parcheggi.

La quantità di aree da destinarsi a spazi pubblici non potrà in ogni caso essere inferiore ai totali previsti, pur ammettendo una diversa distribuzione per le diverse categorie di servizio.

Le aree per servizi per gli insediamenti esistenti sono garantite a livello di PRG; le aree relative a nuovi insediamenti dovranno essere cedute contestualmente a l'attuazione dei comparti di espansione.

Le attrezzature da realizzare sulle singole aree saranno stabilite nei programmi di attuazione .

Tali aree dovranno essere cedute gratuitamente al momento dell'intervento.

ART. 6 - PARCHEGGI

Oltre alla dotazione di parcheggi pubblici, di urbanizzazione primaria e secondaria, prevista in base al presente articolo nelle successive norme di zona, dovranno essere realizzate all'interno del lotto le seguenti quantità minime di parcheggi

di pertinenza correlate al tipo di attività previste.

Tali parcheggi saranno di uso pubblico se relativi a funzioni

di tipo commerciale, para-commerciale, direzionale, ricreativo e di servizio generale.

Le dimensioni minime richieste per tali spazi di parcheggi sono le seguenti:

| | |
|---|-----------------|
| - alberghi | 0,25 mq / mq Su |
| - ristoranti | 1 " " " " |
| - teatri, cinematografi, auditori, balere | 3 " " " " |
| - istruzione media superiore | 0,1 " " " " |
| - ospedali | 0,2 " " " " |
| - ambulatori | 0,2 " " " " |
| - sportive private | 1 " " " " |

Attività commerciali

Dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico delle merci. (D.C.R. n.1253/99)

- a) *I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.*
- b) *Il singolo stallo di sosta auto al netto degli spazi di manovra, non deve essere inferiore a ml.2,5 x 4,8.*
- c) *I parcheggi pertinenziali di un esercizio commerciale o centro commerciale devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti, devono essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti, possono essere all'interno di recinzioni ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni di chiusura dell'attività di cui sono pertinenza.*
- d) *I parcheggi pertinenziali sono localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza, possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e collegata alla struttura di vendita con percorso pedonale protetto e privo di barriere architettoniche.*
- e) *I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta dai parcheggi pubblici e dalle aree a verde pubblico, senza sovrapposizioni.*
- f) *Dotazione di aree destinate a parcheggi pertinenziali per la clientela.*

- *Esercizi di vicinato:*
si richiede la stessa dotazione in termini quantitativi, che è richiesta per la funzione residenziale, fermo restando che si deve trattare di spazi aperti direttamente accessibili da parte della clientela.
 - *Medie strutture di vendita di prodotti alimentari:*
per esercizi fino a 400 mq di superficie di vendita:
1 posto auto ogni 30 mq di superficie di vendita o frazione;
per esercizi da 400 fino a 800 mq di superficie di vendita:
1 posto auto ogni 18 mq di superficie di vendita o frazione;
per esercizi da 800 fino a 1500 mq di superficie di vendita:
1 posto auto ogni 13 mq di superficie di vendita o frazione;
 - *Medie strutture di vendita di prodotti non alimentari:*
per esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita:
1 posto auto ogni 40 mq. di superficie di vendita o frazione;
per esercizi da 400 fino a 800 mq di superficie di vendita:
1 posto auto ogni 25 mq di superficie di vendita o frazione;
per esercizi da 800 fino a 1500 mq di superficie di vendita:
1 posto auto ogni 20 mq di superficie di vendita o frazione;
 - *Centri commerciali:*
la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi di vendita di prodotti non alimentari ed applicando a tali somme le dotazioni richieste ai sensi delle precedenti lettere b) e c).
- g) Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione e al consolidamento della rete preesistente, il Comune può richiedere dotazioni di parcheggio pertinenziale inferiore a quelle di cui al precedente punto nei seguenti casi:
- nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con mezzi collettivi e purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia e al cambio d'uso, le dotazioni di parcheggi pertinenziali si richiedono integralmente nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;
 - nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
 - nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali di vicinato in cui non siano compresi

esercizi che superano la dimensione degli esercizi di vicinato.

Nei suddetti casi il Comune può chiedere in alternativa, la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità pedonale.

Ai fini dell'applicazione degli standard, nel caso di esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari, si applicano le norme relative agli esercizi del settore alimentare, salvo che la superficie di vendita riservata ai prodotti alimentari sia inferiore al 3% di quella complessiva.

Per le attività non specificatamente previste nell'elenco si procede per analogia.

Tali quote di parcheggio possono essere localizzate anche in vani interrati.

E' possibile autorizzare la complementarietà d'uso delle aree di parcheggio o di parti di edifici contigui previo convenzionamento delle parti.

CAP. III - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

ART. 7 - MODALITA' DI INTERVENTO

Il P.R.G. si attua attraverso interventi edilizi diretti o preventivi con l'osservanza delle prescrizioni e degli indici relativi a ciascuna zona.

Art. 8 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Tale intervento consistente nella edificazione mediante presentazione di progetto edilizio, si attua ove previsto dalla normativa di attuazione della zona a condizione che:

- 1) - siano garantite l'esistenza o l'esecuzione delle opere e la cessione gratuita delle aree relative all'urbanizzazione primaria;
- 2) - non siano in contrasto con le indicazioni del piano

programma del PRG.

ART. 9 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO COORDINATO

Tale intervento consiste nella preventiva redazione di un piano di utilizzo dell'area da sottoporre all'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Art. 10 - INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO DI EDILIZIA PRIVATA E PUBBLICA

- A) - Gli interventi urbanistici preventivi sono obbligatori per i nuovi insediamenti residenziali e produttivi, nelle zone specificatamente indicate dalla presente normativa e comunque nelle zone di espansione e pertanto sono subordinati alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato.
- B) - Nelle zone aventi unica destinazione di PRG i valori massimi di utilizzazione territoriale (Ut) fissati ai relativi capitoli servono come prescrizione per la stesura del piano particolareggiato.

Di conseguenza ogni zona avrà un massimo valore di utilizzazione complessivo che il piano particolareggiato provvederà a distribuire convenientemente nella zona tenendo conto delle esigenze di una corretta composizione urbanistica e corrispondente a quanto indicato dalle norme di PRG.

Nel computo della Ut. si considerano anche gli edifici esistenti.

Nei casi in cui il piano particolareggiato sia formato su comparti comprendenti due o più zone di PRG il valore

massimo di Ut è dato dalla somma dei valori delle singole zone.

C) - Lottizzazione convenzionate.

L'autorizzazione dei "Piani di lottizzazione" è subordinata oltre che alla rispondenza alle previsioni di PRG e ai programmi dell'Amministrazione, anche alla stipulazione di una convenzione tra il Comune e la proprietà interessata, in base a quanto previsto dalla legge urbanistica.

Il progetto di piano di lottizzazione convenzionato deve contenere tutti gli opportuni elaborati grafici e nominativi necessari a definire:

- a) le aree destinate all'edificazione, alle strade, al verde e alle attrezzature di servizio;
- b) la rete stradale di accesso ai lotti e il suo collegamento con le reti viarie esistenti;
- c) la delimitazione dei singoli lotti e le relative prescrizioni planivolumetriche;
- d) la delimitazione di uso degli edifici in tutte le loro parti;
- e) le reti degli impianti di acquedotto, fognature, gasdotto, di illuminazione pubblica, nonché i relativi allacciamenti con le reti esistenti;
- f) la precisa ubicazione delle alberature e del verde da mettere a dimora, con la indicazione delle quantità e delle varietà.

La convenzione deve prevedere:

- 1) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria,

nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura indicata dalle presenti norme;

- 2) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti alla lottizzazione nonché degli oneri per le opere di urbanizzazione in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti;
- 3) i termini di ultimazione delle opere di urbanizzazione a carico del lottizzante;
- 4) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria fino a quando tali opere non vengano cedute all'amministrazione Comunale in base alla convenzione stessa;
- 5) Le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

La convenzione, da approvarsi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.

- D) - I Piani di Recupero dovranno essere approvati con delibera del Consiglio Comunale; fino alla suddetta approvazione non potranno essere previste nuove edificazioni od ampliamenti se non per adeguamenti tecnologici ed igienico-sanitari e potranno essere effettuati soltanto interventi di manutenzione.

CAP. IV - ZONE RESIDENZIALI

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla costruzione di abitazioni permanenti o stagionali e relativi

servizi.

Nelle zone residenziali sono inoltre ammesse attività compatibili con la residenza quali:

- uffici ed esercizi commerciali;
- alberghi ed edifici destinati a convivenze, integrati con le attrezzature e servizi che costituiscono l'urbanizzazione primaria e secondaria;
- attività artigianali di servizio e laboratoriali previo parere della competente Azienda U.S.L. con esclusione di nuovi insediamenti classificati tossici nocivi di I e II classe secondo il D.M. 12.2.1971 e successive modifiche;
- sale e locali di ritrovo o di spettacolo, con esclusione di locali all'aperto e che comunque siano fonte di rumori notturni;
- le attività sopra elencate non dovranno arrecare disturbo alla viabilità e dovranno dotarsi di aree di parcheggio come previsto dalla presente normativa.

Gli edifici esistenti nelle zone residenziali al cui interno si svolgono attività non compatibili con la zona residenziale potranno essere soggetti ai soli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

Qualora venga a cessare l'attività stessa, non potranno insediarsi attività non compatibili con la zona residenziale.

ART. 11 - ZONE RESIDENZIALI STORICHE

Tali zone ricadono nell'ambito di zone omogenee "A".

Le modalità di intervento sono già specificate dal piano particolareggiato del Centro Storico.

In conformità all'art. 36 della L.R. 47/78 sarà ridenominata

e riformulata la modalità "A3-3 ristrutturazione edilizia speciale" delle norme di attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico che diventerà semplicemente "A3-1 ristrutturazione" sostituendo nell'ultima riga del secondo comma dell'art. A3 le parole "... altezze preesistenti." con le parole "... piani abitabili preesistenti."; tra il secondo ed il terzo comma dell'art. A3 sarà inserito il seguente comma: "Nuove destinazioni d'uso, compatibili ai sensi del capo II delle N.T.A. del P.R.G. sono ammissibili solo se provviste della relativa quota di standards urbanistici." *Sono ammissibili esercizi di vicinato con superficie di vendita non maggiore a 250 mq.*

ART. 12 - ZONE RESIDENZIALI

Tali zone comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate e quelle di nuova edificazione, classificate di tipo "B" e "C" dal D.M. 2.4.68 e dall'art. 13 della L.R. 47/78 e successive modificazioni sono destinate al mantenimento, all'adeguamento ed al completamento degli insediamenti residenziali urbani esistenti od al loro ampliamento A secondo delle densità medie edilizie esistenti e delle tipologie insediative tali zone si suddividono in 4 sottozone:

- B1 = Zone di completamento o sostituzione edilizia 1° impianto;
- B2 = Zone di completamento o sostituzione edilizia 2° impianto;
- C = Zone espansione o sostituzione edilizia coordinata;
- B4 = Aree di edilizia economica e popolare.

ART. 13 - ZONE B1

- intervento edilizio diretto
- superficie minima di intervento mq 500; nel caso in cui la proprietà alla data di adozione del P.R.G. (1978) risulti essere inferiore gli indici saranno computati sulla superficie reale del lotto.

Uf = mq 0,70 / mq Sf;

H max = m 9,50;

D = Distanza dai confini secondo quanto stabilito dal Codice Civile;

D = Distanza dalle strade minimo m 5 salvo allineamenti preesistenti per distanze inferiori;

P = Parcheggi secondo l'art.2 legge n.122/89 e successive modificazioni (1 mq di parcheggio ogni 10 mc di costruzione) e dall'art. 37 della L.R. 47/78 e successive modificazioni (parcheggio non inferiore a 5 mq/ab da cedersi gratuitamente in caso di nuova edificazione

Sono ammissibili esercizi di vicinato con superficie di vendita non maggiore a 250 mq.

ART. 14 - ZONE B2

- intervento edilizio diretto
- superficie minima di intervento mq 600 salvo i casi in cui la proprietà alla data di adozione del P.R.G. (1978) risulti essere inferiore o anche in caso di frazionamento successivo dell'area purché all'atto dell'edificabilità sia rispettato l'indice di utilizzazione fondiaria anche dell'edificio eventualmente esistente sulla restante parte

dell'area, comunque deve essere sempre rispettato l'indice di utilizzazione fondiaria dell'intera area originaria;

$U_f = m q 0,60 / m q S_f$;

$H_{max} = m 9,50$, con esclusione del comparto soggetto a intervento unitario posto in via Stradello, (come delimitato sulla tav.3) in cui l'altezza massima è pari a $m 8,50$;

$V_L = 0,5$;

$D =$ distanza dai confini $m 5,00$;

$D =$ distanza stradale $m 5,00$ su carreggiate non superiori a $m 7,00$ e $m 7,50$ su carreggiate superiori a $m 7,00$;

$P =$ Parcheggi secondo l'art.2 legge n.122/89 e successive modificazioni (1 mq di parcheggio ogni 10 mc di costruzione) e dall'art. 37 della L.R. 47/78 e successive modificazioni (parcheggio non inferiore a 5 mq/ab da cedersi gratuitamente in caso di nuova edificazione

Sono ammissibili esercizi di vicinato con superficie di vendita non maggiore a 250 mq.

ART. 15 - ZONE C

In tali zone si interviene con obbligo di un piano particolareggiato di utilizzo dell'area da approvarsi dal Consiglio Comunale su comparti la cui dimensione minima è individuata nelle tavole di piano con apposito numero:

- opere di urbanizzazione primaria;
- $S_m =$ individuata nelle tavole di piano;
- $U_f = m q 0,5 / m q$ superficie di comparto;
- parcheggi di $U_1 = 10 m q / 100 m q S_u$;
- verde di $U_1 = 5 m q / 30 m q S_u$;
- $H_{max} = m 9,50$;

- VL = 0,5;
- verde di U2 = 1 mq / 2 mq Su;
- parcheggi di U2 = 1 mq / 7,5 mq Su;

Il verde e i parcheggi di U2 possono essere oggetto di convenzione per la manutenzione.

D = Distanza dai confini m 5,00;

D = Distanza stradale m 5,00 su carreggiate non superiori a m 7,00 e m 7,50 su carreggiate superiori a m 7,00;

Sono ammissibili esercizi di vicinato con superficie di vendita non maggiore a 250 mq.

ART. 16 - ZONE B4

In queste zone sono consentiti solamente interventi di edilizia economica popolare. Nel caso di intervento edilizio diretto nell'ambito di aree già completamente edificate, si interviene con le modalità dell'art.13, zona B1. Nel caso di interventi in aree ancora non completamente edificate od in aree di nuova edificazione, si interviene mediante i parametri stabiliti dal Piano Particolareggiato redatto e approvato dal Consiglio Comunale, nel rispetto dei seguenti indici:

- Ut = mq 0,70 / mq St;
- parcheggi di U1 = 10 mq per ogni 100 mq di Su;
- verde di U1 = 5 mq / 30 mq Su;
- parcheggi di U2 = 1 mq / 6 mq Su;
- verde di U2 = 1 mq / 3 mq Su (*);
- distanza dai confini m 5,00;
- distanza dalla strada m 5,00 e m 7,50 se sono strade con carreggiata superiore a m 7,00;

- altezza massima m 9,50;
- visuale libera = 0,5

CAP. V - ZONE PRODUTTIVE NON AGRICOLE

Tali zone comprendono le aree destinate alle attività produttive industriali, artigianali, commerciali infrastrutturali.

ART. 17 - ZONE INDUSTRIALI ARTIGIANALI COMMERCIALI "D"

Tali zone industriali sono destinate all'insediamento e all'esercizio di edifici, impianti ed attrezzature industriali e di artigianato produttivo e di attività commerciali.

Tali zone, in relazione alle loro caratteristiche funzionali, sono destinate ad edifici, attrezzature per l'industria e artigianato manifatturiero, e all'installazione di impianti e attività non direttamente produttive quali:

- a) servizi ed impianti tecnologici urbani;
- b) servizi connessi ai trasporti;
- c) centri commerciali conformi al piano provinciale del commercio;
- d) servizi per lo stoccaggio, ed il commercio all'ingrosso;
- e) centri per la vendita di macchinari, attrezzature ed articoli tecnici per l'industria, l'agricoltura, il commercio e l'artigianato, concessionarie per imbarcazioni e automezzi;
- f) attività artigianali e di servizio come ad esempio: officina di riparazione veicoli, servizi di pulizia e disinfezione locali, servizi di ristorazione e lavanderie.

Oltre agli edifici consentiti, sarà possibile la costruzione di laboratori di analisi e di ricerca, di magazzini, depositi

silos, rimesse ed uffici direttamente connessi con le specifiche attività insediate nelle zone, è anche consentita la costruzione di abitazioni nelle quantità previste dagli articoli 18 - 19 - 20 - 21.

La localizzazione di nuove attività classificate come nocive di I e II classe (D.M. 12.2.1971 e successive modifiche) è autorizzata dal Sindaco sentito il Consiglio Comunale previo parere dell'AUSL.

E' consentito coprire le aree di parcheggio private autorizzate all'interno dei lotti, con strutture leggere: è inoltre consentita la costruzione di pensiline per deposito di attrezzature e materiali, esse dovranno avere un aggetto non superiore a m 3,00 sempre nel rispetto del Codice Civile.

Le coperture dei parcheggi e le pensiline di cui sopra, non verranno computate ai fini del calcolo della Su.

Nei lotti di tutte le zone industriali o nelle zone di verde condominiale, dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione, piante di alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 100 mq di superficie lorda del lotto, per le essenze di queste sono indicate quelle tipiche della zona romagnola.

La potenzialità commerciale non potrà superare il 30% della potenzialità insediativa del comparto interessato.

**ART. 18 - ZONE INDUSTRIALI ARTIGIANALI COMMERCIALI
D1, D2, D3, D4, D5**

Tali zone comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate o di nuovo insediamento, classificate di tipo "D" dal D.M. 2.4.68 e sono destinate al mantenimento ed all'adeguamento degli insediamenti industriali, artigianali

e commerciali esistenti o ai nuovi insediamenti, previa presentazione di Piano Particolareggiato.

A seconda della destinazione e delle densità medie edilizie esistenti, tali zone si suddividono in:

D1 = Completamento e sostituzione edilizia normale
(1° impianto)

D2 = Completamento e sostituzione edilizia normale più recente (2° impianto)

D3 = Ampliamento e sostituzione edilizia coordinata.

Modalità di intervento

Nelle zone D1 e D2 il piano si attua per intervento edilizio diretto, nelle zone D3 c'è obbligo, prima della richiesta per qualsiasi intervento diretto, di presentazione di un Piano Particolareggiato, per l'utilizzo dell'intera area, da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.

ART. 19 - PARAMETRI DI INTERVENTO ZONA D1

intervento diretto:

- $U_f = m_q 0,60 / m_q S_f$;
- $H_{max} = m 10,00$ (salvo che per particolari volumi tecnici);
- $D =$ distanze dai confini $m 4,00$ e dalle strade $m 5,00$ fatte salve convenzioni precedenti ancora vigenti se non sono trascorsi i dieci anni dalla loro stipula. Alla scadenza di validità della convenzione (dieci anni) gli interventi dovranno uniformarsi alla normativa generale sopra stabilita;
- $S_m =$ superficie del lotto individuata nelle tavole di PRG;
- $P =$ parcheggio 10% della superficie del lotto;
- "Le nuove costruzioni finalizzate all'espletamento delle

attività di cui ai punti b), d), f), dell'art. 17 dovranno preventivamente recuperare una quota di U2 complessiva pari al 15% della Sf, così articolata:

- 5% per i parcheggi pubblici;
 - 10% per il verde pubblico."(*)
- "Per le nuove attività di cui ai punti c) ed e) del precedente art. 17 dovrà essere recuperata una quota di U2 complessiva pari a mq 100/ 100 mq di superficie lorda di pavimento, così articolata:
- mq 40 per parcheggi pubblici;
 - mq 60 per verde pubblico."(*)
- alloggi: è consentita una destinazione massima per lotto di 160 mq di Su per uso residenziale, comunque mai superiore al 40% della superficie utile destinata alla lavorazione, produzione e alla vendita.

Sono ammissibili esercizi commerciali (ad esclusione di quelli del settore alimentare) con superficie di vendita non maggiore a 1.500 mq.

ART. 20 - PARAMETRI DI INTERVENTO ZONA D2

intervento diretto:

- P = parcheggio 10% della superficie del lotto; per le attività di nuovo insediamento di cui alle lettere b), d) e f) dell'art. 17 effettuate in comparti già edificati non si richiede il reperimento di nuovi standards urbanistici mentre per le nuove attività di cui ai punti c) ed e) dovrà essere reperita una quota di parcheggi complessiva pari a 100 mq / 100 mq Su:
- $U_f = 0,6 \text{ mq} / \text{mq Sf}$;

- H max = m 10,00 (salvo che per particolari volumi tecnici);
- D = distanze dai confini m 4,00 e dalla strada m 10,00;
- Sm = superficie del lotto minimo m 1.500 di Sf ad eccezione dei lotti esistenti alla data di adozione del PRG (1978), per i quali si assume la superficie esistente a quella data;
- alloggi: è consentita una destinazione massima per lotto di 160 mq di Su per uso residenziale; comunque mai superiore al 40% della superficie utile destinata alla lavorazione, produzione e alla vendita.

Sono ammissibili esercizi commerciali (ad esclusione di quelli del settore alimentare) con superficie di vendita non maggiore a 1.500 mq.

ART. 21 - PARAMETRI DI INTERVENTO ZONA D3

intervento previa approvazione di Piano Particolareggiato di utilizzo, approvato dal Consiglio Comunale, redatto secondo i seguenti parametri urbanistici:

- Sm = individuata nelle tavole di PRG;
- Ut = 5.000 mq/ha;
- H max = m 10,00 (salvo che per particolari volumi tecnici);
- D = distanze dai confini m 4,00 e dalle strade m 10,00;
- Parcheggi di U1 = min 5% di St;
- Verde di U1 = 5% St;

<> Attività di cui ai punti b), d) ed f) dell'art. 17:

- Parcheggi di U2 = 10% St;
- Verde di U2 = 10% St;

<> Attività di cui ai punti c) ed e) dell'art. 17:

- Parcheggi di U2 = mq 40 / 100 mq Su "lorda" (*);
- Verde di U2 = mq 60 / 100 mq Su "lorda" (*);

- lotto minimo: mq 1.500;
- alloggi: è consentita una destinazione massima per lotto di 160 mq di Su per uso residenziale; e comunque mai superiore a 40% della superficie utile destinata alla lavorazione, produzione e alla vendita.

Sono ammissibili esercizi commerciali (ad esclusione di quelli

del settore alimentare) con superficie di vendita non maggiore a 1.500 mq.

Nel Comparto di Riqualificazione Urbana individuato sulla tav. 3 potranno insediarsi solo attività di carattere commerciale, nell'ambito di una struttura unitaria composta da esercizi commerciali (ivi compresi quelli del settore alimentare) con superficie di vendita non maggiore a 1.500 mq; nella costruzione degli edifici in questa zona dovranno comunque essere adottate fondazioni profonde su tutta l'area interessata da riempimenti con un'attenta analisi dei cedimenti (compreso l'eventuale effetto dell'attrito negativo), dovranno essere evitate l'ubicazione dei fabbricati in corrispondenza di linee di contatto terreno di riporto-substrato o di spessori diversi di riporto e dovrà essere fatta un'accurata valutazione di eventuali amplificazioni sismiche (Del. CC 74/98).

Nel comparto posto in Via Boncellino angolo Via Reda il Piano Particolareggiato di utilizzo dovrà prevedere la realizzazione di una fascia di rispetto piantumata lungo la Via Boncellino.

Nel comparto produttivo posto sulla S.P. Naviglio, soggetto a Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica, viene fissato un limite massimo di 20.000 mq. di superficie fondiaria destinabili ad esercizi commerciali (ad esclusione di quelli del settore alimentare) con superficie di vendita non maggiore a 1.500 mq. Il P.P.I.P. dovrà individuare la superficie fondiaria destinabile ad esercizi commerciali. Nella restante parte del comparto potranno insediarsi attività di commercializzazione del prodotto proprio collegato all'attività di produzione insediata o altro, nel rispetto dei limiti di superficie di vendita propri degli esercizi di vicinato, ai sensi della L.R. 14/1999. Il P.P.I.P. dovrà inoltre prevedere per il comparto la dotazione di infrastrutture e sistemi atti a garantire la sicurezza e la tutela della salute e dell'ambiente, tali da assumere il ruolo di "area ecologicamente attrezzata" ai sensi della L.R. 20/2000.

ART. 22 - ZONE PER INFRASTRUTTURE TECNICHE D4

Tali zone sono destinate all'insediamento di infrastrutture tecniche per servizi ed impianti tecnologici urbani, collettivi e generali (Sip, Enel, Metano, acquedotto, impianti di depurazione); per gli impianti di depurazione è prevista una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità pari a 100 metri dall'area destinata agli impianti suddetti a norma della deliberazione 4.2.77 del Comitato del Ministero

LL.PP. per la tutela delle acque dall'inquinamento.

Uf - trattandosi di servizi tecnici è previsto il solo rispetto del codice civile fatte salve maggiori distanze previste dalle norme di sicurezza e dei vincoli ambientali e paesaggistici.

ART. 23 - ATTIVITA' PRODUTTIVE DA DISMETTERE D5

E' consentita unicamente la manutenzione ordinaria e straordinaria, altrimenti vanno realizzate le previsioni di PRG.

CAP. VI - ZONE PRODUTTIVE AGRICOLE

Le zone agricole sono destinate all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura e sono di tipo E ai sensi del D.M. 2.4.68.

In tali zone sono consentiti esclusivamente:

- a) - edifici rurali a servizio dell'azienda per coltivatori della terra, per operatori ed imprenditori agricoli;
- b) - stalle, porcili e, in genere edifici per allevamenti integrativi dell'azienda e cosiddetti riciclabili;
- c) - edificazioni per attività di carattere esclusivamente aziendale quali: stalle sociali, manufatti edilizi adibiti alla prima trasformazione dei prodotti agricoli, sili, serbatoi idrici ed impianti di depurazione;

Non sono ammesse attività commerciali.

Le concessioni a costruire possono essere richieste oltre che dai proprietari anche dagli affittuari e dai mezzadri che ai sensi rispettivamente della legge 11.2.71 n.11 e della legge 15.9.64 n.756 abbiano acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle costruzioni sopra individuate, nonché dalle cooperative di conduzione, dalle associazioni di coltivatori per la conduzione comune delle aziende, dalle associazioni di coltivatori che, oltre all'azienda in comune, conducano anche azienda propria (art.13 L. 9.5.75 n.153).

Le aziende agricole per potere usufruire del diritto alla concessione gratuita dovranno presentare tutta la documentazione necessaria a dimostrare ex legge 153/75 la qualifica del richiedente di operatore agricolo a titolo principale, che almeno i 2/3 del reddito derivano dall'attività svolta dall'azienda, e presentare un piano di sviluppo aziendale. Per il rilascio delle concessioni in zona agricola il Sindaco si avvale del parere della Commissione edilizia integrata. Tutte le possibilità edificatorie previste negli articoli delle presenti norme relative alle zone agricole si intendono utilizzabili una sola volta.

A chiarimento generale si specifica che quando nel corso della normativa si parla di aziende agricole, si intende che esse non siano necessariamente accorpate.

Gli appezzamenti di terreno per entrare a far parte del concetto di "azienda" devono essere siti entro i confini del Comune ovvero, se fuori di essi, sono considerati parte della azienda agricola gli appezzamenti siti entro 5 km dai confini medesimi e l'appezzamento su cui si intende interveni-

re ai fini edificatori, non può comunque essere mai inferiore ai 15.000 mq, la potenzialità edificatoria potrà essere determinata solo con gli appezzamenti posti nell'ambito del Comune di Bagnacavallo.

I fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie è stata comunque computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'utilizzazione dei parametri di insediamento urbanistico - edilizio di zona della presente normativa, restano inedificabili anche nel caso di frazionamento successivo.

Tale vincolo è espressamente indicato, ove previsto, nei documenti a corredo della concessione ed è trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari a cura e a spese del titolare della concessione prima del rilascio della concessione edilizia.

I movimenti di terra di qualsiasi natura, non connessi alle normali attività agricole come le escavazioni per la formazione di invasi artificiali nonché le perforazioni di pozzi artesiani devono essere soggetti ad autorizzazione dell'Autorità Comunale, previa presentazione di perizia idrogeologica, ciò allo scopo di consentire un equo utilizzo delle risorse idriche e un corretto uso del suolo sotto il profilo idrogeologico e paesaggistico.

Non potranno essere eseguite variazioni del corso dei canali e delle strade storiche (indicate nella cartografia di piano) gli argini non potranno subire modifiche e sugli stessi potranno essere messe a dimora soltanto essenze arboree autoctone.

Le nuove costruzioni e ristrutturazioni di case coloniche

dovranno rispettare la tipologia colonica locale riconducibile alle case con caratteristiche storico-ambientali (case cerchiata sulla tavola 1) in particolare dovrà essere prestata particolare cura nella progettazione della forma planimetrica della casa, della partitura di porte e finestre e della forma ed andamento del tetto (due, tre o quattro acque) e con un massimo di due piani abitabili; il paramento esterno dei muri dovrà essere realizzato con intonaco o facciavista, la copertura in coppi e gli scuroni in legno; non potranno essere realizzati piani sfalsati, l'orientamento dell'edificio dovrà essere conforme agli orientamenti storici prevalenti nella zona d'intervento e nell'area cortiliva potranno essere messe a dimora solo essenze autoctone.

Ai sensi della L.R. 10/83 attorno ai cavi sospesi delle linee elettriche aeree a 132 kV, 220 kV e 380 kV, e vincolanti nei riguardi dei fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati, sono individuate distanze di rispetto da qualunque conduttore della linea così definite:

linee a 132 kV > 10 m + 5 m rispetto allo sbandamento di 30°
linee a 220 kV > 18 m + 9 m rispetto allo sbandamento di 30°
linee a 380 kV > 28 m + 14 m rispetto allo sbandamento di 30°
sarà comunque necessario, nell'ambito di una fascia di 150 metri per parte dell'asse delle linee elettriche indicate sulla tav. 1, richiedere un parere preventivo all'AUSL.

ART. 24 - EDIFICI DI VALORE ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE

L'individuazione degli edifici di particolare valore architettonico e di valore ambientale presenti nel territorio ri-

sulta nelle tavole del P.R.G.

Modi d'intervento - EDIFICI DI VALORE ARCHITETTONICO

Sono consentiti solo interventi di restauro o di risanamento conservativo senza alterazione dei volumi; le superfetazioni demolite non potranno essere ricostruite.

E' prescritta la conservazione degli esterni (facciata e copertura), degli elementi di valore architettonico interni e delle caratteristiche tipologiche e strutturali.

E' permessa l'installazione di impianti igienici e la riutilizzazione a fini abitativi di stalle e fienili facenti parte integrante della casa colonica, purché sia all'esterno, che all'interno, non sia alterata la configurazione originaria.

In ogni caso non sono ammessi interventi che alterino gli elementi principali (muri di spina, aperture, scale) e quindi la configurazione distributiva originaria .

L'intervento, finalizzato al restauro globale della unità ambientale dovrà riguardare anche la conservazione di tutti gli elementi annessi costituenti il "rustico" (pozzo, forno, fienile, barchesse ecc.) e delle siepi e alberature connesse tradizionalmente all'organizzazione della casa.

Modi d'intervento - EDIFICI DI VALORE AMBIENTALE

L'intervento dovrà essere fondamentalmente uniformato al restauro conservativo nei modi indicati al punto precedente.

A differenza che per gli edifici di valore architettonico sono ammessi:

- adeguamenti delle altezze interne dei piani secondo le vigenti norme, fermo restando direzioni, inclinazioni e

- manto della copertura e soluzione esterna del cornicione;
- ampliamento dell'edificio entro i limiti quantitativi determinati all'art. 26;
- ristrutturazione di cui al punto A3-1 dell'art. 36 della L.R. 47/78 e successive modificazioni;

Nel caso di ulteriore capacità edificatoria nella proprietà su cui insiste l'edificio censito di valore architettonico e ambientale tale capacità edificatoria potrà essere utilizzata nell'area cortiliva dell'edificio censito, l'intervento proposto dovrà essere coerente architettonicamente con l'edificio esistente e con tutti i suoi elementi architettonici e decorativi.

Agli edifici esistenti alla data di adozione della presente normativa e censiti dalla ricerca sul patrimonio storico, architettonico e ambientale è concessa la destinazione ad uso residenziale ed attività compatibili con essa previa presentazione di richiesta di autorizzazione onerosa per cambio di destinazione d'uso.

La modifica di destinazione d'uso da agricola ad altra attività comporta l'esclusione della possibilità di realizzazione di nuovi edifici abitativi, anche a seguito di frazionamento nell'unità poderale agricola a cui appartengono o dalla quale vengono alienati.

ART. 25 - EDILIZIA RURALE ESISTENTE

La modifica di destinazione d'uso da agricola ad altra attività comporta l'esclusione della possibilità di realizzazione di nuovi edifici abitativi nell'unità poderale agricola, anche a seguito di frazionamento, a cui appartengono o dalla

quale vengono alienati.

Per tutti i casi di ampliamento ammessi dalle presenti norme, dovrà essere osservata una distanza minima dell'edificazione dai confini di proprietà del DD.MM. 1.4.68 n.1404, 2.4.68 n.1444 e del D.P.R del 26.4.1993 n.147, per quanto si riferisce alla distanza dell'edificazione delle strade.

Per gli edifici esistenti in area di vincolo stradale, è possibile l'ampliamento dal lato opposto alla strada, se resta contenuto entro l'area ottenuta prolungando il perimetro attuale della costruzione perpendicolarmente alla strada. In caso di costruzioni ubicate all'incrocio di due strade, la possibilità precedente è intesa rispetto alla proiezione più distante dalla strada.

E' consentita la demolizione e la ricostruzione di edifici, anche oggetto di cambio di destinazione d'uso, nel caso risulti necessario adeguarsi alle distanze di edificazione dei corsi d'acqua o scoli consorziali (Regio Decreto 8.5.1904 n.368; T.U. 25.7.1904 n.523; T.U. 11.12.1993 n.1775 e R.D. 9.12.1937 n.2669).

ART. 26 - E1 - AZIENDE AGRICOLE ESISTENTI ALLA DATA DI ADOZIONE DELLA NORMATIVA PROVVISIVE DI FABBRICATI

- Edifici rurali a servizio dell'azienda, per coltivatori della terra, operatori ed imprenditori agricoli .
- S.U. = Superficie utile abitabile: 150 mq incrementabile di 20 mq/ha fino ad un massimo di 300 mq di S.U. comprensivi delle quote di S.U. abitabile eventualmente esistenti e che conservano la medesima destinazione.

Per superficie utile abitabile (S.U.) si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e

finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi (Art. 3 - Decreto 10.5.77).

Vanno pure escluse cantine, C.T., autorimesse, soffitte che non superino l'altezza media di m 1,30.

In zone agricole normali ove manca il lotto minimo (mq 15.000) e qualora esista un fabbricato rurale destinato ad abitazione in precarie condizioni di stabilità può essere consentita la ristrutturazione, nonché la demolizione e la ricostruzione del volume esistente per conformarsi con quanto stabilito dall'art.n.133 del Regio Decreto 8.5.1904 nel rispetto delle tipologie esistenti in loco.

Tale facoltà è concessa solo alle ditte risultanti proprietarie dell'immobile alla data di adozione del P.R.G.. La possibilità di edificare è concessa solo nell'appezzamento sul quale è ubicato il fabbricato esistente e, salvo casi di comprovata impossibilità, l'edificazione deve avvenire in ampliamento dello stesso.

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria per rustici e fabbricati di servizio = $0,02 \text{ mq/mq} = 200/\text{ha}$ di cui un massimo di $0,006 \text{ mq/mq} = 60 \text{ mq/ha}$ potrà essere destinato ad allevamenti integrativi dell'azienda agricola;
- H max = (esclusi serbatoi, silos ecc.) m 8,50;
- VL = Visuale libera per edifici interni alla stessa proprietà 0,5 con un minimo di m 3,00;
- D = Distanza minima dai confini = m 10,00 e dalle strade secondo le prescrizioni del D.M. 1.4.68 n.1404.

ART. 27 - E2 - AZIENDE AGRICOLE ESISTENTI ALLA DATA DI ADOZIONE DEL P.R.G. (1978), SPROVVISTE DI FABBRICATI

Sm = Superficie minima di intervento = mq 30.000.

Nel caso di domande presentate da operatori del settore floro-vivaistico e delle coltivazioni specializzate in serre, che comprovino di svolgere l'attività in oggetto da almeno due anni, la superficie minima di intervento è fissata in mq 15.000.

Per l'edificazione valgono i seguenti indici:

- S.U. = Superficie utile abitabile: 150 mq incrementabili di 20 mq/ha. fino a un massimo di 300 mq di S.U. comprensivi delle quote di S.U. abitabile eventualmente esistenti e che conservano la medesima destinazione;
- Uf = indice di utilizzazione fondiaria per rustici e fabbricati di servizio = $0,02 \text{ mq/mq} = 200/\text{ha}$ di cui un massimo di $0,006 \text{ mq/mq} = 60 \text{ mq/ha}$ potrà essere destinato ad allevamenti integrativi dell'azienda agricola;
- H max = (esclusi serbatoi, silos, ecc.) = m 8,50;
- VL = Visuale libera per edifici interni alla stessa proprietà 0,5 con un minimo di m 3,00;
- D = Distanza minima dai confini = m 10,00 e dalle strade secondo le prescrizioni del D.M. 1.4.68 n.1404.

ART. 28 - E3 - AZIENDE AGRICOLE TOTALMENTE O IN PARTE FORMATE SI DOPO LA DATA DI ADOZIONE DEL P.R.G. (1978), DEL TUTTO O PARZIALMENTE SPROVVISTE DI FABBRICATI.

Si specifica che per aziende totalmente o in parte formatosi dopo la data di adozione della presente normativa, si intendono tutte le variazioni, in aumento o in diminuzione, intervenute dopo la data di adozione come riscontrabile dal

Certificato Storico catastale e certificato della Conservatoria dei registri immobiliari che dovrà essere allegato ad ogni domanda di concessione.

Chi alla data di adozione della presente normativa era già in possesso della superficie minima di 3 ha, nel caso di aumento della sua superficie poderale conserva comunque il diritto di edificare secondo quanto previsto al punto E2. Tale diritto vale anche in caso di successione purché non si vada al frazionamento delle aziende preesistenti.

- Sm = Superficie minima di intervento = 50.000 mq, gli indici per l'edificazione sono i seguenti:
- S.U. = Superficie utile abitabile: 150 mq incrementabili di 20 mq/ha fino ad un massimo di 300 mq di S.U. comprensivi delle quote di S.U. abitabile eventualmente esistenti e che conservano la medesima destinazione.
- Uf = Indice di utilizzazione fondiaria per rustici e fabbricati di servizio = 0,02 mq/mq = 200 mq/ha di cui un massimo di 0,006 mq/mq = 60 mq/ha potrà essere destinato ad allevamenti integrativi dell'azienda agricola.
- H max = (esclusi serbatoi, silos ecc.) = m 8,50;
- VL = Visuale libera 0,5 con un minimo di m 3,00;
- D = Distanza minima dai confini = m 10,00; dalle strade secondo le prescrizioni del D.M. 1.4.68 n.1404.

Il lotto minimo di intervento è ridotto a mq 15.000 per chi conduce un'azienda agricola, già da tre anni dalla data di approvazione della presente normativa, a coltura intensiva in serra.

**ART. 29 - E4 - FABBRICATI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA E COMUN-
QUE NON CONNESSI ALL'ATTIVITA' PRODUTTIVA
DELLA ZONA**

I fabbricati ad uso civile abitazione potranno essere ampliati fino ad una sup. max complessiva di 300 mq nel rispetto di una distanza minima dai confini di m 5,00 e del D.M. 1.4.1968 e D.P.R. 26.4.1993 n.147.

Anche per tali edifici vale quanto detto all'art. 25 della presente normativa.

L'uso del patrimonio edilizio esistente a scopo residenziale ed attività ad esse compatibili è consentito previo atto unilaterale d'obbligo con relativo vincolo dell'area agricola proporzionale alla S.U. dell'edificio e rilascio di concessione onerosa. Non più del 50% della superficie esistente potrà essere utilizzata per attività compatibili con la residenza.

ART. 30 - E5 - ZONA AGRICOLA DI DIFFICILE SCOLO

In tale zona non è ammessa l'edificazione di nuove costruzioni residenziali e di allevamenti; le abitazioni esistenti potranno essere assoggettate ai soli lavori di manutenzione. Le costruzioni rurali di abitazioni esistenti potranno essere ampliate:

- S.U. = Superficie utile abitabile: 150 mq incrementabili di 20 mq/ha fino ad un massimo di 300 mq di S.U. comprensivi delle quote di S.U. abitabile eventualmente esistenti e che conservano la medesima destinazione;
- Uf = Indice di utilizzazione fondiaria per rustici e fab-

bricati di servizio = $0,02 \text{ mq/mq} = 200 \text{ mq/ha}$;

- H max = (esclusi serbatoi, silos ecc.) = m 8,50;
- VL = Visuale libera 0,5 con un minimo di m 5,00;
- D = Distanza minima dai confini = m 10,00; dalle strade secondo le prescrizioni del D.M. 1.4.68 n.1404.

ART. 31 - E6 - ZONE DI RISPETTO ALL'ABITATO

Nelle zone di rispetto all'abitato è vietato qualsiasi tipo di nuove costruzioni ed è imposto il mantenimento dell'ambiente naturale esistente.

Le costruzioni agricole e le case di civile abitazione esistenti in tali zone potranno essere ampliate:

- S.U. = Superficie utile abitabile: fino ad un massimo di 300 mq di S.U. comprensivi delle quote di S.U. abitabile eventualmente esistenti e che conservano la medesima destinazione.
- Uf = Indice di utilizzazione fondiaria per rustici e fabbricati di servizio = $0,02 \text{ mq/mq} = 200 \text{ mq/ha}$ di cui un massimo di $0,006 \text{ mq/mq} = 60 \text{ mq/ha}$ potrà essere destinato ad allevamenti integrativi dell'azienda agricola.
- H max = (esclusi serbatoi, silos ecc.) = m 8,50;
- VL = Visuale libera 0,5 con un minimo di m 5,00;
- D = Distanza minima dai confini = m 10,00 dalle strade secondo le prescrizioni del D.M. 1.4.68 n.1404 e D.P.R. 26.4.1993 N.147.

Nel caso di edifici individuati come avente valore architettonico o ambientale in zona agricola sono ammessi interventi stabiliti dall'articolo 24.

ART. 32 - E7 - ZONE DI RISPETTO AI CORSI D'ACQUA

In tali zone è proibita l'edificazione di nuove costruzioni residenziali mentre quelle esistenti sono sottoposte alle discipline dell'art.25 della presente normativa.

Le costruzioni rurali esistenti, potranno essere ampliate secondo i seguenti indici:

- S.U. = Superficie utile abitabile: 150 mq incrementabili di 20 mq/ha fino ad un massimo di 300 mq di S.U. comprensivi delle quote di S.U. abitabile eventualmente esistenti e che conservano la medesima destinazione.
- Uf = Indice di utilizzazione fondiaria per rustici e fabbricati di servizio = $0,02 \text{ mq/mq} = 200 \text{ mq/ha}$ di cui un massimo di $0,006 \text{ mq/mq} = 60 \text{ mq/ha}$ potrà essere destinato ad allevamenti integrativi dell'azienda agricola.
- H max = (esclusi serbatoi, silos ecc.) = m 8,50;
- VL = Visuale libera 0,5 con un minimo di m 5,00;
- D = Distanza minima dai confini = m 10,00; dalle strade secondo le prescrizioni del D.M. 1.4.68 n.1404.

Gli ampliamenti dovranno svilupparsi ad una distanza pari o maggiore dell'esistente dal corso d'acqua.

ART. 33 - E8 - ALLEVAMENTI ESISTENTI

Sono consentiti interventi per il risanamento, la ristrutturazione dell'allevamento il tutto in funzione di un miglioramento igienico sanitario dell'ambiente e dell'allevamento stesso senza l'aumento del numero di capi allevati.

Sono consentiti ampliamenti massimi del 5% dell'esistente
detta possibilità può essere utilizzata una sola volta

D = Distanza dai confini m 5,00;

D = Distanza dalla strada m 20,00;

**ART. 34 - ZONE DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DI LAGHI,
BACINI E CORSI D'ACQUA**

In tali zone sono consentiti:

- a) gl'interventi sui manufatti edilizi esistenti riconducibili a quanto esposto nei precedenti articoli del Cap. VI;
- b) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo e alle esigenze abitative di soggetti aventi requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale;
- c) la realizzazione d'infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- d) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianto di pompaggio per l'approvvigionamento idrico irriguo e civile e simili;
- e) Nelle aree esondabili e comunque per una fascia di 10 metri lineari dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria di bacini e corsi d'acqua notevoli è vietata la

nuova edificazione dei manufatti edilizi di cui alle lettere c) e d).

Sono consentiti il riformarsi della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici, gli accessi tecnici di vigilanza e le opere di manutenzione ed esercizio delle opere di bonifica, irrigazione e difesa del suolo.

f) E' ammessa l'attuazione di verde pubblico per servizi sportivi ove previsto dal P.R.G. (Boncellino), escludendo la impermeabilizzazione del terreno ed i movimenti di terra.

ART. 35 - INVASI ED ALVEI DI LAGHI, BACINI E CORSI D'ACQUA

Sono ammesse esclusivamente nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamentare in materia, e comunque previo parere favorevole dell'ente ed ufficio preposto alla tutela idraulica:

- a) la realizzazione delle opere connesse alle infrastrutture ed attrezzature fermo restando che per le infrastrutture lineari e gli impianti, non completamente interrati, può prevedersi esclusivamente l'attraversamento in trasversale
- b) la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e di risanamento conservativo dei manufatti edilizi isolati aventi interesse storico artistico testimoniale che siano definiti ammissibili dal piano regolatore generale in conformità alla L.R. 7 dicembre 1978 n.47.
- c) l'effettuazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte.

ART. 36 - ZONA DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO -

AMBIENTALE

In tali zone sono consentite:

- a) Parchi le cui attrezzature, ove non preesistenti, siano mobili od amovibili o precarie;
- b) Percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
- c) zone alberate di nuovo impianto ed attrezzature mobili od amovibili o precarie in radure esistenti, funzionali ad attività di tempo libero;
- d) gl'interventi sui manufatti edilizi esistenti, riconducibili a quanto esposto nei precedenti articoli del Cap. VI;
- e) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi regionali ovvero ai dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari;
- f) la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- g) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idri-

co, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere;

h) le strade poderali ed interpoderali non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati.

ART. 37 - ZONE DI TUTELA DEGLI ELEMENTI DELLA CENTURIAZIONE

Le aree ricadenti nella zona hanno di norma destinazione d'uso agricola e sono conseguentemente assoggettate alle prescrizioni relative alle zone agricole:

a) nella zona di tutela della morfologia centuriata è fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali degli elementi caratterizzanti l'impianto storico (le strade, le strade poderali o interpoderali; i canali di scolo e d'irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione; i tabernacoli agli incroci degli assi; le case coloniche; le piantate ed i relitti di filari di antico impianto orientati secondo la centuriazione, nonché ogni altro elemento riconducibile attraverso l'esame dei fatti topografici alla divisione agraria romana); qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie e canalizie deve possibilmente

riprendere gli analoghi elementi lineari della centuriazione e comunque essere complessivamente coerente con l'organizzazione territoriale;

- b) gli interventi di nuova edificazione, sia di annessi rustici che di unità edilizie ad uso abitativo funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura, eventualmente previsti, devono essere coerenti con l'organizzazione territoriale e di norma costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente.

In tale zona sono consentiti:

- a) gl'interventi sui manufatti edilizi esistenti riconducibili a quanto esposto nei precedenti articoli del Cap. VI;
- b) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi regionali ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari;
- c) la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- d) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità

quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile e simili nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere. Sono inoltre ammesse opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico.

Le opere non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati.

ART. 38 - ZONE DI TUTELA NATURALISTICA

Nelle zone di cui al presente articolo sono consentite esclusivamente le attività e le trasformazioni seguenti:

- a) le attività di vigilanza e quelle di ricerca scientifica, studio ed osservazione finalizzate alla formazione degli strumenti di pianificazione;
- b) gli interventi di manutenzione ordinaria nonché quelli volti ad evitare pericoli di crollo imminente sui manufatti edilizi esistenti;
- c) i mutamenti dell'uso di manufatti edilizi esistenti volti ad adibirli all'esplicazione delle funzioni di vigilanza, ovvero a funzioni di ricerca scientifica, studio ed osservazione;
- d) la manutenzione ed il ripristino, se del caso anche secondo tracciati parzialmente diversi e più coerenti con le caratteristiche da tutelare dei siti interessati, delle infrastrutture indispensabili al proseguimento dell'utiliz-

zazione degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti nonché delle infrastrutture di bonifica, di irrigazione e di difesa del suolo;

e) l'esercizio dell'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e dell'attività zootecnica sui suoli già adibiti a tali utilizzazioni, essendo comunque vietati i cambiamenti di destinazione produttiva che comportino la conversione del bosco, dei prati pascoli e dei prati stabili in altre qualità di coltura, nonché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione degli edifici esistenti connessi all'attività agricola.

CAP.VII-ZONE F: ATTREZZATURE PUBBLICHE D'INTERESSE GENERALE

Comprendono tutte le aree destinate a spazi per attrezzature e servizi pubblici di interesse comunale e sovracomunale di cui all'art.41 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 39 - F1 ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACCOMUNALE - EDIFICI DI CULTO ED ATTIVITA' COLLEGATE

Sono destinate ai seguenti usi: amministrative, culturali, sociali associative, ricreative, di servizio per i trasporti e depositi per servizi pubblici ad ospitare le collettività religiose ed i servizi privati gestiti da religiosi.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,60 \text{ mq} / \text{mq di Sf}$;
- b) altezza massima $H = \text{m } 13,00$;
- c) parcheggi = $1 \text{ mq} / 6 \text{ mq di Su}$;

- d) distanza confini m 5,00;
- e) distanza stradale m 5,00 su carreggiate non superiori a m 7,00 e m 7,50 su carreggiate superiori a m 7,00;
- f) VL = 0,5

Nelle esistenti si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,80 \text{ mq} / \text{mq di Sf}$;
- b) altezza massima H = m 13,00;
- c) parcheggi = 1 mq / 6 mq di Su;
- d) distanza confini m 3,00;
- e) distanza stradale m 5,00 su carreggiate non superiori a m 7,00 e m 7,50 su carreggiate superiori a m 7,00;

ART. 40 - F2 - ZONE CIMITERIALI

Sono destinate ai cimiteri.

Di essi non fanno parte le relative zone di rispetto la cui estensione è definita dalle tavole di P.R.G. e, all'interno delle quali sono ammessi unicamente lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione senza incremento di Su e costruzione di serre per colture specializzate.

Le zone cimiteriali sono destinate alle sepolture, all'edilizia funeraria e alla viabilità interna in conformità al piano cimiteriale.

Zone di completamento artigianale presenti nell'area di rispetto cimiteriale potranno essere utilizzate solo come deposito all'aperto di materiali e comunque inibiti all'edificazione.

Il viale alberato del cimitero è salvaguardato ed il nuovo parcheggio dovrà essere realizzato con materiali permeabili mentre saranno poste a dimora solo essenze arboree autoctone.

ART. 41 - F3 - ZONE DESTINATE AD EDIFICI SCOLASTICI

Sono destinate a scuole ed attrezzature per l'istruzione:
nelle nuove costruzioni e nelle esistenti si applicano i
seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,80 \text{ mq} / \text{mq di Sf}$;
- b) altezza massima $H = \text{m } 13,00$;
- c) parcheggi = $1 \text{ mq} / 6 \text{ mq di Su}$;
- d) distanza dai confini $\text{m } 5,00$;
- e) distanza stradale $\text{m } 5,00$ su carreggiate non superiori a $\text{m } 7,00$ e $\text{m } 7,50$ su carreggiate superiori a $\text{m } 7,00$, *con esclusione del comparto scolastico di via della Costituzione angolo via Confalonieri, che potrà essere edificato come da soluzione planimetrica individuata*;
- f) $VL = 0,5$;

ART. 42 - F4 - ZONE PER ATTREZZATURE SANITARIE E OSPEDALIERE

Sono destinate a ospedali, cliniche e altre unità sanitarie territoriali di proprietà pubblica o delle Opere Pie Raggruppate e la Casa Anziani di Villanova in quanto convenzionate con l'Amministrazione Comunale.

Nelle nuove costruzioni e nelle esistenti si applicano i
seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,80 \text{ mq} / \text{mq di Sf}$;
- b) altezza massima $H = \text{m } 13,00$;
- c) parcheggi = $1 \text{ mq} / 6 \text{ mq di Su}$;
- d) distanza dai confini $\text{m } 5,00$;
- e) distanza stradale $\text{m } 5,00$ su carreggiate non superiori a $\text{m } 7,00$ e $\text{m } 7,50$ su carreggiate superiori a $\text{m } 7,00$;

f) VL = 0,5

**ART. 43 - F5 - ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA' E ALLE FERROVIE
E RELATIVE AREE DI RISPETTO**

Comprendono le piazze, le sedi stradali e ferroviarie.

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

I tracciati delle strade storiche individuate sulla tav. 1 come quelle non contrassegnate da apposito retino dovranno essere conservati nel loro tracciato originario, non potranno essere alienate o chiuse al traffico salvo motivi di sicurezza o di pubblica incolumità.

Nelle zone ferroviarie F5f e nelle relative fasce di rispetto sono ammessi gli interventi delle Ferrovie dello Stato, relativamente ai servizi ed agli impianti ferroviari, *sono inoltre ammessi interventi di manutenzione dei corpi di fabbrica esistenti anche per usi diversi da quello strumentale all'esercizio ferroviario, previa redazione di uno studio preliminare obbligatorio che individui le soluzioni per il contenimento e l'abbattimento di rumore e vibrazioni, da sottoporre al parere dell'A.R.P.A.*

Le fasce di rispetto stradali, F5s indipendentemente dalla individuazione grafica di PRG, sono dimensionate nel rispetto del D.L. n.1404 dell'1.4.1968 al di fuori dei centri edificati e pianificati di PRG; le fasce di rispetto ferroviarie sono dimensionate nel rispetto del D.P.R. n.753 dell'11.7.1980 entro e fuori i centri edificati, all'interno di tali fasce

qualsiasi intervento è subordinato ad autorizzazione della Azienda FF.SS. ai sensi dell'art.60 del D.P.R. 753/80.

Le fasce di rispetto stradali e/o ferroviarie sono espropriabili al fine di permettere la costruzione e/o ristrutturazione delle sedi stradali e ferroviarie.

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

Nelle fasce di rispetto stradale e/o ferroviarie potrà essere consentita soltanto l'edificazione di recinzioni, parcheggi e di stazioni di servizio.

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

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

CAP. VIII - ZONA G - ATTREZZATURE RICREATIVE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO A LIVELLO DI QUARTIERE E COMUNALE

Comprendono tutte le parti del territorio necessarie ad assicurare agli insediamenti la dotazione minima di servizi, articolata per quartieri.

In dette aree sono consentite anche attività per spettacoli viaggianti per periodi di tempo limitati.

ART. 44 - G1 - ZONE A VERDE PUBBLICO

Sono le aree destinate a parchi giardini ed aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli

adulti. Sono ammesse solo costruzioni di carattere provvisorio quali chioschi per il ristoro e servizi igienici.

ART. 45 - G2 - ZONE A VERDE SPORTIVO

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti, sia privati che pubblici, nel caso di intervento privato l'utilizzo e la gestione devono essere convenzionati con l'ente pubblico, il verde, deve occupare almeno il 30% dell'area, applicando i seguenti indici sull'area di insediamento

- per gli impianti coperti $U_f = 0,25 \text{ mq} / \text{mq}$;
- per gli impianti scoperti $U_f = 0,50 \text{ mq} / \text{mq}$;
- $V_L = 0,5$;
- Parcheggio = 10% S_f ;

Il tipo d'impianti dovrà comunque essere conforme al Piano Provinciale Infraregionale.

ART. 46 - G3 - ZONE PER PARCHEGGI PUBBLICI

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

- $H_{\text{max}} = \text{m } 12,50$;
- $V_L = 0,5$;

di norma essi dovranno essere opportunamente alberati.

CAP. IX - ZONA H - ZONE A VERDE PRIVATO

ART. 47 - H1 - VERDE PRIVATO

Comprendono le aree destinate al mantenimento ed alla formazione del verde per giardini, orti e parchi privati, è quindi prescritto il mantenimento delle piantumazioni, nonché l'even-

tuale sistemazione a orto o giardino.

CAP. X - NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 48

- A) Sono fatte salve le concessioni rilasciate in data anteriore alla adozione delle presenti norme, purché esse vengano realizzate nei tempi previsti dalla concessione stessa.
- B) Sono fatti salvi i piani particolareggiati approvati con deliberazione del C.C. anteriormente alla data di adozione della presente variante per i quali sussiste ancora il termine dei dieci anni di validità della convenzione per il completamento delle opere.

Alla scadenza di tale termine, tutte le opere e le costruzioni dovranno uniformarsi alla presente normativa.

- C) Edifici esistenti in contrasto con il PRG

Gli edifici, impianti, insediamenti e strutture esistenti, in contrasto con le destinazioni previste dal PRG, ove non sia previsto l'intervento di iniziativa pubblica o la destinazione di PRG non preveda l'esproprio, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazione soltanto per adeguarsi alle presenti norme; potranno inoltre essere soggetti ad intervento di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria.

Nel caso di edifici, impianti, insediamenti e strutture esistenti o ricadenti in piani di iniziativa pubblica e/o preordinati all'esproprio saranno consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria.

- D) chi alla data dell'adozione della presente normativa, ri-

sulta proprietario di appezzamento di terreno del tutto sprovvisto di fabbricati, classificato come "R9" dal pre-
vigente P.R.G., entro sei mesi dalla data di approvazione della presente normativa, potrà inoltrare richiesta di concessione per la costruzione di un edificio di civile abitazione, secondo i parametri stabiliti dall'art.29 della presente normativa, completando i relativi lavori entro tre anni dalla data di rilascio della concessione edilizia.

I N D I C E

| | | |
|----------|---|---------|
| CAP. I | - PARAMETRI URBANISTICI | pag. 2 |
| | - Art. 1 - Potenzialità edificatoria | pag. 2 |
| | - Art. 2 - Parametri urbanistici | pag. 2 |
| | - Art. 3 - Applicazione dei parametri urbanistici | pag. 6 |
| | - Art. 4 - Effetti dei parametri urbanistici | pag. 6 |
| CAP. II | - STANDARDS DI PIANO | pag. 7 |
| | - Art. 5 - Aree ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria | pag. 7 |
| | - Art. 6 - Parcheggi | pag. 9 |
| CAP. III | - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE | pag. 11 |
| | - Art. 7 - Modalità d'intervento | pag. 11 |
| | - Art. 8 - Intervento edilizio diretto | pag. 12 |
| | - Art. 9 - Intervento edilizio diretto coordi- nato | pag. 12 |
| | - Art. 10 - Intervento urbanistico preventi- vo di edilizia privata e pubblica | pag. 12 |
| | - Piani di Recupero | pag. 14 |
| CAP. IV | - ZONE RESIDENZIALI | pag. 15 |
| | - Art. 11 - Zone Residenziali Storiche | pag. 15 |
| | - Art. 12 - Zone Residenziali | pag. 16 |
| | - Art. 13 - Zone B1 | pag. 17 |
| | - Art. 14 - Zone B2 | pag. 17 |
| | - Art. 15 - Zone C | pag. 18 |
| | - Art. 16 - Zone B4 | pag. 19 |
| CAP. V | - ZONE PRODUTTIVE NON AGRICOLE | pag. 19 |
| | - Art. 17 - Zone Industriali Artigianali commerciali "D" | pag. 20 |
| | - Art. 18 - Zone industriali artigianali commerciali D1, D2, D3, D4, D5 .. | pag. 21 |
| | - Art. 19 - Parametri d'intervento zona D1 .. | pag. 22 |
| | - Art. 20 - parametri d'intervento zona D2 .. | pag. 23 |
| | - Art. 21 - Parametri d'intervento zona D3 .. | pag. 24 |
| | - Art. 22 - Zone per infrastrutture tecniche D4 | pag. 25 |
| | - Art. 23 - Attività produttive da dismettere D5 | pag. 25 |
| CAP. VI | - ZONE PRODUTTIVE AGRICOLE | pag. 25 |
| | - Art. 24 - Edifici di valore architettonico ed ambientale | pag. 29 |
| | - Art. 25 - Edilizia rurale esistente | pag. 30 |
| | - Art. 26 - El Aziende agricole esistenti al- la data di adozione della norma- | |

| | | |
|-----------|---|---------|
| | tiva provviste di fabbricati | pag. 31 |
| - Art. 27 | - E2 Aziende agricole esistenti alla data di adozione del PRG (1978) sprovviste di fabbricati . | pag. 32 |
| - Art. 28 | - E3 Aziende agricole totalmente o in parte formatesi dopo la data di adozione del PRG (1978) del tutto o parzialmente sprovviste di fabbricati | pag. 33 |
| - Art. 29 | - E4 Fabbricati esistenti in zona agricola e comunque non connessi all'attività produttiva della zona | pag. 34 |
| - Art. 30 | - E5 Zona agricola di difficile scolo..... | pag. 35 |
| - Art. 31 | - E6 Zone di rispetto all'abitato.. | pag. 36 |
| - Art. 32 | - E7 Zone di rispetto ai corsi d'acqua | pag. 36 |
| - Art. 33 | - E8 Allevamenti esistenti | pag. 37 |
| - Art. 34 | - Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua..... | pag. 37 |
| - Art. 35 | - Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua | pag. 39 |
| - Art. 36 | - Zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale | pag. 39 |
| - Art. 37 | - Zone di tutela degli elementi della centuriazione | pag. 41 |
| - Art. 38 | - Zone di tutela naturalistica | pag. 42 |
| CAP. VII | - ZONE F: ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE | pag. 43 |
| - Art. 39 | - F1 - Zone per attrezzature di interesse comunale e sovracomunale - edifici di culto ed attività collegate | pag. 44 |
| - Art. 40 | - F2 - Zone cimiteriali | pag. 44 |
| - Art. 41 | - F3 - Zone destinate ad edifici scolastici..... | pag. 45 |
| - Art. 42 | - F4 - Zone per attrezzature sanitarie e ospedaliere | pag. 45 |
| - Art. 43 | - F5 - Zone destinate alla viabilità... e alle ferrovie e relative aree di rispetto | pag. 46 |
| CAP. VIII | - ZONA G - ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO A LIVELLO DI QUARTIERE E COMUNALE | pag. 47 |
| - Art. 44 | - G1 - Zone a verde pubblico | pag. 48 |
| - Art. 45 | - G2 - Zone a verde sportivo | pag. 48 |
| - Art. 46 | - G3 - Zone per parcheggi pubblici | pag. 48 |
| CAP. IX | - ZONA H - ZONE A VERDE PRIVATO | pag. 48 |

| | |
|---|---------|
| - Art. 47 - H1 - verde privato | pag. 49 |
| CAPO X - NORME TRANSITORIE E FINALI | pag. 49 |
| - Art. 48 | pag. 49 |

(*) modifiche introdotte in sede di approvazione con delibera della Giunta Regionale n. 3615 del 3 ottobre 1995.