



COMUNE DI ALBINEA P.zza Cavicchioni 8 - Albinea - R.E.  
sindaco NICO GIBERTI



# PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE AL PRG n. 8/2015

art. 41 L. R. 20/00 e s.m.e.i., art. 15 L.R. n.47/1978 e s.m.e.i.

## A P P R O V A Z I O N E



PROGETTISTA  
Ing. Claudia Dana Aguzzoli

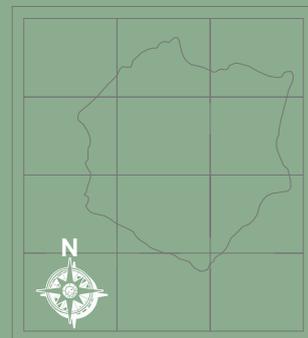
GRUPPO DI LAVORO: Dott.ssa Piera Scarano

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - TESTO COORDINATO

0 9 2    A L    V 8    N T 0 1    D    0  
prof    loc    arg    doc e prog    fase    rev.

cartella: 92    file name: 092ALV8NT01\_D0.pdf    scala: /

rev.	descrizione	data	redatto	verificato	approvato
0	Emissione	15/09/16	Scarano	Scarano	Aguzzoli



**PROVINCIA DI REGGIO EMILIA  
COMUNE DI ALBINEA**

***VARIANTE GENERALE AL PRG  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE***

**Approvata con Del. di G.P. n. 210 del 27.08.2002**

**Testo aggiornato**

(Variante Generale approvaz. Del. C.C. n° 62 del 10.10.00)  
(1° Variante parziale approvaz. Del. C.C. n° 16 del 22.03.04)  
(2° Variante parziale approvaz. Del. C.C. n° 20, del 26.03.07)  
(3° Variante parziale approvaz. Del. C.C. n° 17, del 23.02.09)  
(4° Variante parziale approvaz. Del. C.C. n° 40, del 26.07.10)  
(5° Variante parziale approvaz. Del. C.C. n° 15, del 19.03.12)  
(6° Variante parziale approvaz. Del. C.C. n° 7, del 03.03.14)  
(Adeguamento All. A DAL RER n. 279/2010 e Art. 57 c.4 L.R. 15/2013  
Del. C.C. n° 21 del 07/04/2014 )  
(7° Variante parziale approvaz. Del. C.C. n° 79, del 26.10.15)  
(8° Variante parziale approvaz. Del. C.C. n° 70, del 24.10.16)

24 OTTOBRE 2016

## INDICE

### TITOLO I      **DISPOSIZIONI GENERALI**

<i>CAPO I</i>		<i>VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL P.R.G.</i>	
Art. 1	Fondamento giuridico e competenze del P.R.G.		5
Art. 2	Elementi costitutivi del P.R.G.		6
Art. 3	Validità ed efficacia del P.R.G.		7
Art. 4	Piano dei servizi		8
Art. 5	Edifici preesistenti e previsioni di P.R.G.		8
Art. 6	Utilizzazioni provvisorie delle aree a destinazione pubblica		9
<i>CAPO II</i>		<i>ATTUAZIONE DEL P.R.G.</i>	
Art. 7	Condizioni alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie		11
Art. 8	Modalità di attuazione del P.R.G.		12
Art. 9	Strumenti urbanistici attuativi		12
Art. 10	Elementi costitutivi degli strumenti urbanistici attuativi		14
Art. 11	Attuazione per intervento edilizio diretto		17
<i>CAPO III</i>		<i>OPERE DI URBANIZZAZIONE</i>	
Art. 12	Opere di urbanizzazione		20
Art. 13	Opere di urbanizzazione primaria		20
Art. 14	Opere di urbanizzazione secondaria e standards urbanistici		21
<i>CAPO IV</i>		<i>PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI</i>	
Art. 15	Parametri e indici urbanistico-ecologici		24
Art. 16	Utilizzazione degli indici		27
Art. 17	Parametri edilizi		28
Art. 18	Distanze		34
Art. 19	Prescrizioni e indirizzi per l'accrescimento della qualità ambientale		36
<i>CAPO V</i>		<i>DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI EDILIZIE</i>	
Art. 20	Definizioni		39
Art. 21	Restauro scientifico		39
Art. 22	Restauro e risanamento conservativo		40
Art. 23	Restauro e risanamento conservativo di tipo A		41
Art. 24	Restauro e risanamento conservativo di tipo B		42
Art. 25	Recupero e risanamento delle aree libere		42
Art. 26	Ristrutturazione edilizia		42
Art. 27	Ampliamenti		44

Art. 28	Demolizione senza ricostruzione	45
Art. 29	Demolizione e ricostruzione	45
Art. 29bis	Movimenti di terra o sistemazione dei terreni	46
Art. 30	Ristrutturazione urbanistica	46
Art. 31	Interventi di nuova costruzione	46
Art. 32	Opere interne	47
Art. 33	Manutenzione straordinaria	48
Art. 34	Manutenzione ordinaria	49
Art. 35	Modifica di destinazione d'uso	50
Art. 35bis	Attrezzatura del territorio	51
Art. 35ter	Distese pertinenziali di pubblici esercizi su aree di uso pubblico	51

## **TITOLO II      DISCIPLINA DI UTILIZZAZIONE DEL SUOLO**

### *CAPO I              SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE*

Art. 36	Zone omogenee	53
Art. 37	Carattere vincolante delle destinazioni di zona	54
Art. 38	Usi	54

### *CAPO II             VINCOLI E TUTELE*

Art. 39	Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua e fasce di esondazione	68
Art. 39bis	Fasce fluviali regolamentate dal "Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del Fiume PO	70
Art. 39ter	Disposizioni generali finalizzate alla conservazione, alla difesa e alla valorizzazione del suolo definite dal PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Po	75
Art. 40	Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua	76
Art. 40bis	Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei	80
Art. 40ter	Tutela qualitativa e quantitativa della risorsa idrica	81
Art. 41	Tutela dei crinali e sistema collinare	81
Art. 41bis	Tutela del 'Paesaggio naturale protetto e semiprotetto della Collina Reggiana -Terre di Matilde	83
Art. 42	Tutela dei calanchi	85
Art. 43	Zone di tutela delle forme carsiche	86
Art. 44	Zone caratterizzate da fenomeni di dissesto ed instabilità	87
Art. 45	Sistema forestale e boschivo	91
Art. 46	Tutela degli elementi vegetazionali del paesaggio	94
Art. 47	Reti di connessione ecologica e sistemazione delle aree verdi	99
Art. 48	Zone ed elementi di interesse storico – archeologico	102
Art. 49	Insedamenti urbani storici e strutture insediative territoriali storiche non urbane	103
Art. 50	Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione	104
Art. 51	Tutela della viabilità storica	106
Art. 52	Tutela della viabilità storico-panoramica	107

Art. 53	Fasce di rispetto delle infrastrutture viarie	108
Art. 54	Rispetto di elettrodotti e metanodotti ed altri impianti fissi	109
Art. 55	Ambiti di rispetto dei cimiteri	110
Art. 55bis	Zone agricole vulnerabili ai nitrati di origine agricola ed assimilati	110
<i>CAPO III</i>	<i>ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE</i>	
Art. 56	Zone Omogenee A	113
Art. 57	Destinazioni d'uso ammesse nelle zone omogenee A	114
Art. 58	Zone Omogenee B.1 residenziali di interesse storico-architettonico e/o di valore ambientale	116
Art. 59	Zone Omogenee B.2 residenziali a bassa densità edilizia	119
Art. 60	Zone Omogenee B.3 residenziali a media densità edilizia	122
Art. 61	Zone Omogenee B.4 residenziali a media densità edilizia con maggiore vocazione all'insediamento di funzioni compl. alla residenza	123
Art. 62	Zone Omogenee B.5 residenziali ad utilizzazione fondiaria confermata	124
Art. 63	Zone Omogenee C residenziali di espansione	129
Art. 63bis	Ambito a destinazione prevalentemente residenziale da assoggettare a politiche e interventi di riqualificazione urbana	134
<i>CAPO IV</i>	<i>ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA, COMMERCIALE, DIREZIONALE</i>	
Art. 64	Zone Omogenee D	136
Art. 65	Zone Omogenee D.1 attività produttive e relativi servizi del settore agroalimentare	136
Art. 66	Zone Omogenee D.2 produttive artigianali e industriali prevalentemente edificate	137
Art. 67	Zone Omogenee D.3 produttive artigianali e industriali di nuovo insediamento	139
Art. 68	Zone Omogenee D.4 per attrezzature distributive	142
Art. 69	Zone Omogenee D.5 per attrezzature e servizi privati di interesse generale	143
Art. 70	Zone Omogenee D.6 per attrezzature turistico-alberghiere	144
<i>CAPO V</i>	<i>ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA</i>	
Art. 71	Zone Omogenee E	145
Art. 72	Zone Omogenee E.1 zone agricole dell'alta pianura, di particolare interesse paesaggistico ambientale	155
Art. 73	Zone Omogenee E.2 zone agricole di bassa collina soggette a tutela agronaturalistica	172
Art. 74	Zone Omogenee E.3 zone agricole di media collina soggette a tutela agronaturalistica	176
<i>CAPO VI</i>	<i>ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE E PER SERVIZI E ATTREZZATURE DI QUARTIERE O DI NUCLEO INSEDIATIVO</i>	
Art. 75	Zone Omogenee F.1 attrezzature pubbliche di interesse generale	178

Art. 78	Zone Omogenee G servizi e attrezzature di quartiere o di nucleo insediativo	179
Art. 79	Zone Omogenee G.1 servizi di quartiere o di nucleo insediativo	179
Art. 80	Zone Omogenee G.2 verde pubblico attrezzato di quartiere o di nucleo insediativo	181

**CAPO VII VIABILITÀ E PARCHEGGI**

Art. 81	Zone destinate alla viabilità e alla sosta degli autoveicoli	183
Art. 82	Impianti per la distribuzione dei carburanti	184
Art. 83	Parcheggi	188
Art. 84	Caratteristiche tipologiche dei parcheggi	189
Art. 85	Dotazioni minime di parcheggi di pertinenza (P3) e di urbanizzazione primaria (P1)	191
Art. 86	Percorsi ciclopedonali ed equestri	193

**TITOLO III INCENTIVI PER LA QUALITÀ AMBIENTALE E NORME FINALI**

**CAPO I INCENTIVI PER LA QUALITÀ AMBIENTALE**

Art. 87	Finalità	195
Art. 88	Tipologie di intervento per la qualità ambientale	195
Art. 89	Applicazione degli incentivi	197
Art. 89bis	Disposizioni specifiche inerenti interventi di risparmio energetico derivanti da Legislazione Nazionale	197

**CAPO II NORME FINALI**

Art. 90	Raccomandazioni geologico-geotecniche	199
---------	---------------------------------------	-----

**APPENDICE**

RACCOMANDAZIONI GEOLOGICO-GEOTECNICHE	200
---------------------------------------	-----

# **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

## **CAPO I**

### **VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL P.R.G.**

#### **Art. 1**

#### **Fondamento giuridico e competenze del P.R.G.**

1. Il P.R.G. disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio in funzione delle esigenze di sviluppo economico e sociale della popolazione, della tutela dei valori culturali e ambientali, della salvaguardia e della valorizzazione delle risorse naturali e produttive. Costituiscono obiettivi specifici di PRG la riqualificazione architettonica, paesaggistica ed ambientale del territorio comunale e la tutela attiva delle sue risorse naturali e storico testimoniali perseguita anche attraverso il recupero e riuso di zone già urbanizzate al fine di contenere il consumo di territorio ed attraverso il potenziamento delle aree a verde e della loro continuità a fini ecologici.  
Costituiscono ancora obiettivi specifici di PRG la qualificazione di Albinea, attraverso l'adeguamento delle infrastrutture per la mobilità, lo sviluppo e la qualificazione dei servizi pubblici e privati, delle attività commerciali e direzionali.
2. La presente disciplina del P.R.G. detta disposizioni generali e specifiche per gli interventi di trasformazione fisica e per i modi d'uso del territorio e degli immobili ricadenti entro il territorio comunale, in applicazione delle vigenti disposizioni di legge.
3. Il P.R.G. è stato elaborato ai sensi della Legge n. 1150/42 e succ. modif. ed integr. e della Legge Regionale n. 47/78 e succ. modif. ed integr., con particolare riferimento alla Legge Regionale n. 6/95 e nel rispetto delle altre norme legislative in materia di pianificazione urbanistica, di tutela e uso del territorio.
4. Le previsioni del P.R.G. si conformano inoltre alle disposizioni e indicazioni della pianificazione regionale e provinciale con particolare riferimento a:
  - Piano Territoriale Regionale dell'Emilia Romagna (P.T.R.),
  - Piano Territoriale Regionale Paesistico dell'Emilia Romagna (P.T.P.R.),
  - Piano territoriale di coordinamento provinciale, attuazione dell'art.7 del PTPR, della Provincia di Reggio Emilia.
5. In conseguenza dell'adozione ed approvazione del presente P.R.G., la disciplina urbanistica del territorio comunale sarà regolata dalle seguenti Norme Tecniche di Attuazione, unitamente agli elaborati grafici del P.R.G. che dettano indicazioni e prescrizioni, sia per la definizione degli strumenti urbanistici attuativi, sia per la disciplina diretta delle costruzioni e delle trasformazioni d'uso nell'intero territorio comunale.

6. Il Regolamento Edilizio integra quanto prescritto dal PRG rispetto alle normative attinenti le attività di costruzione e di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio. In caso di contrasto fra i due strumenti prevalgono le disposizioni del PRG.

## **Art. 2.**

### **Elementi costitutivi del P.R.G.**

1. Sono elementi costitutivi del P.R.G.
- RELAZIONE GENERALE;
  - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
  - PIANO DEI SERVIZI;
  - RELAZIONE GEOLOGICO-AMBIENTALE  
e relativi elaborati grafici:
    - Carta Geolitologica - rapp. 1:10.000,
    - Carta Geomorfologica - rapp. 1:10.000,
    - Carta Idromorfologica - rapp. 1: 10.000,
    - Carta Isopiezometrica (dati 1991) - rapp. 1:10.000,
    - Carta Isopiezometrica (dati 1996) - rapp. 1:10.000;
  - Elaborati grafici di P.R.G.:
    - ZONIZZAZIONE:
      - tavv. 1-3 – rapp. 1:5.000;
    - VIABILITÀ E VINCOLI DI LEGGE:
      - tavv. 4-6 – rapp. 1:5.000;
    - ZONIZZAZIONE:
      - tav. 7, ALBINEA - rapp. 1:2000,
      - tav. 8, BOTTEGHE - rapp. 1:2000,
      - tav. 9, BORZANO - rapp. 1:2000,
      - tav. 10, BELLAROSA - rapp. 1:2000,
      - tav. 11, ZONE INDUSTRIALI CASE SPADONI E BOTTEGHE - rapp. 1:2000,
    - ZONE OMOGENEE A – UNITÀ MINIME E CATEGORIE DI INTERVENTO
      - tav. 12 - rapp. 1:1000;
    - TAVOLA SINOTTICA
      - tav. 13A - rapp. 1:5000,
      - tav. 13B – rapp. 1:2000;
    - SINTESI DEL PRG:
      - tav. 14 – rapp. 1:10.000;
    - SINTESI DEI VINCOLI DI LEGGE:
      - tav. 15 – rapp.1:10.000
    - CENSIMENTO DEGLI INSEDIAMENTI ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE-AMBIENTALE.

**Art. 3.**  
**Validità ed efficacia del P.R.G.**

1. Il presente P.R.G. ha validità giuridica a tempo indeterminato ed è sottoposto a revisione periodica ogni dieci anni. Esso si basa su elementi di previsione decennale e può essere soggetto a varianti, nei modi e nelle procedure di legge.
2. Sopravvenute determinazioni di legge o di piani territoriali sovraordinati saranno operanti secondo modi e tempi prescritti nelle leggi e nei piani stessi. Varianti di adeguamento del presente P.R.G. saranno redatte nei tempi e con le procedure prescritte nelle leggi ed eventualmente nei piani stessi.
3. Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel P.R.G. hanno efficacia nei confronti sia dei privati (enti e/o singoli cittadini) sia delle amministrazioni pubbliche, con esclusione per i casi previsti dalla legislazione vigente.
4. Nell'applicazione delle prescrizioni e dei vincoli del P.R.G., in caso di non corrispondenza o di dubbio interpretativo fra NTA ed elaborati grafici, prevale la norma scritta. In caso di mancata corrispondenza o dubbio interpretativo fra elaborati grafici, prevale quello in scala a denominatore minore; in particolare le tavole in scala 1:2.000 dei centri urbani (tavv. 7-11 di Albinia, Botteghe, Borzano, Bellarosa, Zone industriali di Case Spadoni e Botteghe) e relativa legenda prevalgono sulle tavole in scala 1:5.000 per quanto riguarda le zone di tipo urbano ivi rappresentate: A, B.1, B.2, B.3, B.4, B.5, C.1, C.2, C.3, C.4, C.5, D.1, D.2, D.3, D.4, D.5, D.6, F.1, F.2, G.1, G.2, Parcheggi pubblici, Zone destinate alla viabilità. La cartografia di scala 1:5.000 prevale sulla cartografia di scala 1:2.000 per l'individuazione completa degli elementi di vincolo e tutela.
5. Ai fini di una corretta lettura delle simbologie grafiche adottate negli elaborati grafici di P.R.G., si precisa che il computo delle superfici delle zone deve essere effettuato misurando fino alla metà (asse) dello spessore del segno di delimitazione delle zone stesse.
6. Il P.R.G. costituisce riferimento prescrittivo limitatamente alle simbologie riportate sulla cartografia di piano. La base cartografica non costituisce certificazione probante relativamente alla forma e alla localizzazione degli edifici e degli altri elementi rappresentati.
7. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste nell'ambito del territorio comunale, oltre alle prescrizioni delle presenti NTA, dovranno rispettare le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio Comunale, purché non in contrasto con specifiche disposizioni delle presenti Norme, e di altri eventuali piani e programmi approvati.

**Art. 4.**  
**Piano dei servizi.**

1. Il Piano dei Servizi, elaborato ai sensi dell'art. 13 della L.R. 47/78 e succ. modif., costituisce parte integrante del P.R.G.; ad esso si rimanda per una compiuta definizione del sistema dei servizi previsti e per la verifica degli standards di cui all'art. 46 della medesima L.R.
2. Non sono computabili al fine del raggiungimento degli standards per aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport le aree di rispetto stradale, demaniale e cimiteriale.
3. Le facoltà di monetizzazione di aree per parcheggi di urbanizzazione primaria sono subordinate al rispetto delle disposizioni di cui al successivo art.83, in quanto confermate dall'apposito Piano dei Servizi.

**Art. 5.**  
**Edifici preesistenti e previsioni di P.R.G.**

1. Gli edifici preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G. sono sottoposti alle prescrizioni derivanti dalla cartografia e dalle NTA del presente P.R.G., sia per quanto riguarda le destinazioni d'uso che i criteri e le modalità di intervento.
2. Sono considerati conformi al presente P.R.G. gli edifici con destinazione d'uso conforme alle norme di zona e consistenza, espressa in Superficie complessiva, minore o uguale a quella prevista dalle rispettive norme di zona.
3. Le concessioni ed autorizzazioni rilasciate anteriormente alla data di adozione del presente P.R.G., ancorché in contrasto con le previsioni dello stesso, mantengono la propria efficacia purché i lavori previsti siano iniziati e terminati nei termini fissati dagli stessi provvedimenti autorizzativi o da altre norme di legge.
4. Gli edifici esistenti in totale contrasto con le NTA di zona, nonché quelli difformi per la sola consistenza (Sc) o per la sola destinazione d'uso in essere sono suscettibili esclusivamente di interventi di adeguamento alle prescrizioni di zona del presente P.R.G.. In tali edifici possono tuttavia essere consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ai fini dell'adeguamento igienico-statico e tecnologico, che non comportino aumento di impatto ambientale e/o paesaggistico nell'ambito urbanistico-territoriale direttamente o indirettamente interessato, opere interne di adeguamento funzionale e opere provvisoriale, con le esclusioni previste dalla legislazione vigente, o da maggiori limitazioni espressamente indicate dalle NTA e da specifiche discipline particolareggiate in vigore.

**Art. 6.**  
**Utilizzazioni provvisorie delle aree a destinazione pubblica.**

1. In tutte le aree a destinazione pubblica di cui al Titolo II, Capo VI delle presenti NTA, che risultano libere, oppure edificate ma con destinazione d'uso non conforme alle prescrizioni della presente disciplina sentita la Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio, sono autorizzabili eventuali utilizzazioni temporanee private delle aree stesse.
2. Tali autorizzazioni sono a titolo precario e si intendono rilasciate alla condizione che esse decadano a tutti gli effetti con l'atto amministrativo di avvio dell'attuazione del P.R.G. nelle zone interessate.
3. In ogni caso, si può procedere con provvedimento immediato alla revoca dell'autorizzazione, qualora la utilizzazione temporanea contrasti con gli obiettivi del P.R.G., produca disturbi, molestia, intralcio alla circolazione, comprometta la qualità dell'ambiente, comporti danni al decoro urbano, ai pubblici servizi ed alla salute pubblica.
4. Il richiedente si impegna a restituire l'area, al termine dell'utilizzazione temporanea, alle condizioni originarie, provvedendo a sua cura e spese alla rimozione di eventuali rottami ed alla risistemazione del terreno.
5. Le utilizzazioni che possono essere autorizzate, salvaguardando in ogni caso la vegetazione arborea esistente, sono:
  - il mantenimento dell'utilizzazione attuale, anche mediante operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria di eventuali edifici esistenti;
  - il mantenimento o l'attivazione di attività agricole che comportino normali operazioni colturali e tecniche agronomiche di tipo non molesto, con esclusione comunque dello spandimento dei liquami per fertirrigazione;
  - la realizzazione di piccole costruzioni per il ricovero di attrezzi, mezzi o materiali, purché di tipo leggero, non in contrasto con il decoro urbano, senza allacciamenti permanenti ai pubblici servizi e di altezza massima non superiore a m. 3, con fondazioni superficiali, nel rispetto dei limiti di distanza previsti dalle presenti NTA e con esclusione di qualsiasi costruzione che possa essere adibita, anche a titolo precario, a residenza;
  - la realizzazione di parcheggi privati o di uso pubblico, purché non contrastanti con il decoro urbano, realizzati con pavimentazioni permeabili e dotati dei requisiti necessari per assicurare una buona funzionalità alla circolazione ed agli accessi, alla regolazione delle acque meteoriche ed al transito pedonale;
  - la piantumazione di alberature e la realizzazione di giardini privati o di uso pubblico, con eventuali attrezzature mobili per il gioco dei bimbi e dei ragazzi;
  - la presenza temporanea, nell'ambito della apposita normativa vigente, di attrezzature per spettacoli ambulanti. In tal caso potranno essere predisposte le opere di urbanizzazione primaria necessarie, purché venga mantenuta una pavimentazione permeabile.

6. Le utilizzazioni del comma 5 del presente articolo sono subordinate alla presentazione di una fidejussione bancaria o assicurativa (o altra garanzia equivalente) a garanzia dei costi di ripristino dello stato “quo ante” come previsto dal comma 4.

## **CAPO II ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

### **Art. 7.**

#### **Condizioni alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie**

1. Il rilascio delle concessioni o autorizzazioni relative agli interventi di trasformazione urbanistica o edilizia è subordinato al verificarsi delle seguenti condizioni fondamentali:
  - che il progetto sia coerente e conforme alle prescrizioni del P.R.G., in termini di destinazioni d'uso, di indici e parametri urbanistici ed edilizi, di vincoli di tutela;
  - che il progetto, nei casi previsti dalle presenti NTA, sia coerente e conforme alle prescrizioni dello strumento urbanistico attuativo relativo alla zona in cui l'intervento ricade e che questo sia regolarmente approvato;
  - che l'area di intervento sia dotata delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero, quando queste non esistano o esistano in parte, che sia sottoscritto un impegno da parte del concessionario dell'intervento a realizzare a proprio carico le opere contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio o a corrispondere al Comune gli oneri ad esse relative, qualora sia quest'ultimo a provvedervi, ed in particolare:
    - accollandosi l'intera spesa necessaria, qualora l'intervento ricada in una zona soggetta a strumento urbanistico attuativo,
    - accollandosi la quota prevista dalla delibera comunale sugli oneri di urbanizzazione, qualora si tratti di intervento edilizio diretto;
  - che il recapito prioritario degli scarichi di reflui domestici sia la rete fognaria pubblica;
  - che qualora l'intervento richieda occupazione, seppur temporanea, di aree demaniali sarà necessario l'ottenimento preventivo della concessione ai sensi della L.R. 7/2004 e successive modifiche e integrazioni; in ogni caso dovrà essere garantito l'accesso ai corsi d'acqua di competenza STB e Consorzio di Bonifica con escavatori e mezzi di trasporto al fine di poter compiere le necessarie opere di manutenzione ordinaria o straordinaria e/o sorveglianza, anche ai sensi dell'art. 140 del R.D.368/1904;
  - che qualora l'intervento risulti in adiacenza a corsi d'acqua oggetto del R.D. 523/1904 o in gestione al Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, il soggetto proponente presenti richiesta di autorizzazione per le opere e lavori interferenti, ai sensi della legislazione vigente; fermo restando sempre e comunque il divieto di realizzazione di fabbricati e/o manufatti stabili entro la fascia di m. 5,00 da ciglio o dall'unghia esterna dell'argine delle infrastrutture pubbliche di bonifica e nei limiti di cui al R.D. 523/1904;
  - che siano rispettati i contenuti della DAL. RER n.149/2013 'Atto di indirizzo e coordinamento per la prevenzione delle cadute dall'alto nei lavori in quota nei cantieri edili e di ingegneria civile ai sensi dell'art. 6 LR n.2/09.

**Art. 8.**  
**Modalità di attuazione del P.R.G.**

1. Il P.R.G. si attua attraverso gli strumenti urbanistici attuativi di cui al succ. art. 9 e mediante interventi attuativi diretti di cui al succ. art. 11.
2. Tutti gli strumenti di attuazione, siano essi redatti da Enti Pubblici o da privati, devono rispettare le destinazioni e le prescrizioni contenute nel presente P.R.G., salvo diversa esplicita possibilità richiamata dalle presenti NTA.
3. Le previsioni di assetto del territorio riportate nelle tavole di zonizzazione del PRG all'interno dei comparti sottoposti a strumento urbanistico attuativo hanno valore eminentemente indicativo di massima e vanno intesi quali schemi guida volti ad orientare lo sviluppo dei singoli progetti di Piano Particolareggiato. Salvo diversa disposizione delle presenti Norme, non hanno pertanto valore vincolante, ferma restando l'entità dimensionale minima delle aree di cessione per opere di urbanizzazione primaria e secondaria secondo quanto prescritto specificamente dalle rispettive Norme di zona.

**Art. 9.**  
**Strumenti urbanistici attuativi**

1. Sono strumenti urbanistici attuativi del P.R.G.:
  - i Piani Particolareggiati (PP) di iniziativa pubblica e privata di cui ai Titoli V e VII della Legge Regionale 7.12.1978, n. 47 e succ. modif.;
  - i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), di cui ai Titoli V e VII della Legge Regionale 7.12.1978, n. 47 e succ. modif. e alla Legge 18.4.1962, n. 167 e succ. modif., ove indicato con apposita simbologia sulle tavole di progetto del PRG;
  - i Piani per Insediamenti Produttivi (PIP), di cui ai Titoli V e VII della Legge Regionale 7.12.78 n. 47 e succ. modif. e all'art. 2) della Legge 22.10.71 n. 865 e succ. modif.;
  - i Piani di Recupero (PR) di iniziativa pubblica o privata, di cui al Titolo IV della Legge 5.8.1978, n. 457, e ai Titoli V e VII della Legge Regionale 7.12.1978, n. 47 e succ. modif. e alla L.r. n.6 del 16.2.89;
  - i Piani di Sviluppo Aziendale o Interaziendale (PSA), di cui all'art. 40 della Legge Regionale 7.12.1978, n. 47 e succ. modif.
2. L'attuazione del P.R.G. mediante strumenti urbanistici attuativi è obbligatoria in tutte le zone del territorio comunale indicate con apposita grafia nelle tavole di P.R.G. o qualora sia prescritto nelle presenti NTA. In tali zone l'approvazione dello strumento urbanistico attuativo è condizione necessaria per il conseguente rilascio dei titoli abilitativi ad eseguire gli interventi.
3. Sono indicativamente di iniziativa pubblica i Piani Particolareggiati relativi ai seguenti comparti:

- PP 1, PEEP (A) attuato e PEEP (B) da attuare, in zona omogenea C.1;
- PP 13a, PP 23, PP 27, PP 28, in zona omogenea C.2;
- PP 21 (A) e (B), PP 33, PP 35 in zona omogenea C.5;
- PP 25, PP 29 in zona omogenea D.3;
- PP 34 in zona omogenea G.2 (parco Lavezza);
- PP 36 in zona extraurbana.

Eventuali variazioni rispetto alle suddette indicazioni in ordine alla natura dell'iniziativa di attuazione dei comparti saranno oggetto di apposita deliberazione, senza che ciò comporti specifica Variante al PRG.

4. Sono indicativamente di iniziativa privata i Piani Particolareggiati relativi ai seguenti comparti:

- PP 24 in zona omogenea C.2;
- PP 26 in zona omogenea C.4;
- PP 30 in zona omogenea D. 5;
- PP 31, PP 32 in zona extraurbana.

Eventuali variazioni rispetto alle suddette indicazioni in ordine alla natura dell'iniziativa di attuazione dei comparti saranno oggetto di apposita deliberazione, senza che ciò comporti specifica Variante al PRG.

5. I criteri di formazione e approvazione di detti strumenti di attuazione sono fissati dalla Legge Regionale 7.12.78 n. 47 e succ. modif. e integr. e dalla L.r. 8.11.1988 n. 46 e succ. modif..
6. I singoli proprietari delle aree comprese nei comparti, parteciperanno pro-quota, vale a dire proporzionalmente alle proprietà possedute, all'edificabilità complessiva; lo stesso rapporto proporzionale sarà applicato alle cessioni di aree per uso pubblico.
7. Le previsioni di assetto urbanistico definite graficamente nelle tavole di zonizzazione del PRG hanno valore indicativo, secondo quanto disposto dal 3° comma del precedente art. 8.
8. Gli strumenti urbanistici attuativi già approvati alla data di adozione del P.R.G., rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia nella delibera di approvazione degli strumenti stessi ovvero dalla legislazione in materia. In caso di previsioni del P.R.G. difformi rispetto ai contenuti degli strumenti attuativi di cui al presente comma, le previsioni di P.R.G. sono da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza di validità di tali strumenti.
9. Le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione secondaria, nell'ambito di comparti soggetti a strumenti urbanistici attuativi, possono essere destinate ad un uso diverso da quello previsto in sede di strumento attuativo, fermo restando il rispetto degli standards di aree per servizi pubblici previsti dalla legislazione vigente.
10. Gli strumenti urbanistici attuativi (comunque denominati) e gli atti di Accordo ai sensi dell'Art. 18 L.R. 20/00 presentati a partire dal 28/01/2014 e/o i relativi atti e

provvedimenti conseguenti, dovranno adeguarsi ai contenuti dell'All. A della DAL RER n. 279/2010 'Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia', così come recepito dal 'Capo IV Parametri urbanistici ed edilizi' delle presenti Norme. Sono invece fatti salvi i medesimi procedimenti se adottati in data anteriore al 27/01/2014.

Le Varianti agli strumenti urbanistici attuativi ed ad atti di Accordo ai sensi dell'Art. 18 L.R. 20/00 precedentemente rilasciati (e/o i relativi atti, provvedimenti correlati e conseguenti), presentate a partire dal 28/01/2014 non sono invece soggette all'adeguamento di cui sopra, al fine di consentire la prosecuzione delle progettazioni urbanistico-edilizie e degli eventuali lavori già avviati.

### **Art. 10.**

#### **Elementi costitutivi degli strumenti urbanistici attuativi**

1. Ai sensi dell'art. 49 della L.R. 47/78 e succ. modif. e integr., gli strumenti urbanistici attuativi di cui al precedente art. 9, con esclusione dei Piani di Sviluppo Aziendale, devono contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:
  - a) schema di convenzione;
  - b) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative NTA;
  - c) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:1000 o 1:2000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei piani particolareggiati pubblici, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
  - d) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
  - e) stato di fatto contenente fra l'altro:
    - rilievo del verde esistente con la indicazione delle essenze arboree ed arbustive;
    - costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti;
    - elettrodotti, metanodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù;
    - viabilità e toponomastica;
    - altri eventuali vincoli;
  - f) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
  - g) planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1000, indicante tra l'altro:
    - numerazione dei lotti e relative tipologie edilizie e destinazioni d'uso,
    - strade e percorsi pedonali e ciclabili,
    - piazze e spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato),
    - eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati,
    - spazi per servizi,
    - spazi di parcheggio e di sosta pubblici,
    - spazi di parcheggio privati;

- h) sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1000 con indicazione delle altezze massime degli edifici;
  - i) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, con relativa previsione di spesa;
  - l) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa;
  - m) progetto del verde, delle attrezzature e degli elementi di arredo urbano;
  - n) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano;
  - o) relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
  - p) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno;
  - q) dichiarazione del Responsabile del Servizio competente attestante che il piano particolareggiato in questione ricade o meno:
    - all'interno di zone dichiarate bellezze naturali ai sensi della legge 29 giugno 1939 n. 1497;
    - all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale;
    - all'interno della zona territoriale omogenea A o in area di interesse ambientale;
    - in area soggetta a consolidamento dell'abitato;
    - in area dichiarata sismica.
2. Per gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica non sono richiesti i documenti di cui al punto q).
3. Per i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) e per i Piani per gli Insediamenti Produttivi (PIP) sono richiesti esclusivamente gli elementi di cui all'art. 4 della Legge 18 aprile 1962, n. 167 e succ. modif. e all'art. 27, quarto comma, della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e succ. modif.
4. Lo schema di convenzione di cui al precedente comma 1., punto a), deve contenere:
- l'indicazione dell'entità dell'intervento sia in termini di superficie territoriale che di superficie complessiva edificabile, relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste,
  - il numero degli abitanti o degli addetti insediabili,
  - la quantificazione e delimitazione degli standard urbanistici e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
  - le modalità ed i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
  - il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune; nei casi previsti dalle presenti NTA, la convenzione può anche prevedere in luogo del trasferimento, il vincolo di uso pubblico;
  - i termini di inizio e di ultimazione degli interventi edificatori nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;

- le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per l'inosservanza delle prescrizioni fissate nello strumento attuativo;
  - nei casi previsti dalla legge, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;
  - gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, siano necessarie, per una corretta attuazione degli interventi previsti.
5. Il Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale deve contenere i seguenti elementi:
- documentazione sulla qualifica del richiedente, sulla proprietà, sulla ragione sociale e sulla forma di conduzione dell'azienda;
  - planimetria dello stato di fatto e di progetto dell'azienda, elenchi e certificati catastali di tutti gli immobili (terreni e fabbricati) facenti parte dell'azienda, nonché documentazione sulle eventuali servitù prediali;
  - dimostrazione della reale disponibilità dei terreni che si intendono acquisire o con i quali si intende ampliare la superficie agricola;
  - descrizione degli indirizzi colturali e produttivi dell'azienda, con indicazione del riparto colturale per i singoli appezzamenti e delle infrastrutture tecniche e di servizio;
  - descrizione della consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione delle qualifiche degli occupati a tempo pieno ed a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi;
  - relazione sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, specificate per l'autoconsumo, per il mercato o per il conferimento a cooperative agricole o ad altre forme associative;
  - programma di ristrutturazione e di sviluppo dell'azienda, con indicazione delle scelte colturali e produttive, delle previsioni occupazionali, delle linee di commercializzazione dei prodotti, delle soluzioni tecniche adottate, delle opere necessarie, e con la dimostrazione della possibilità di raggiungimento del reddito d'obiettivo, rapportato alle caratteristiche aziendali;
  - progetto edilizio delle opere necessarie, comprendente descrizione, dimensioni e destinazioni d'uso di tutti i fabbricati esistenti, di quelli da sottoporre ad operazione di ripristino e di ristrutturazione, di quelli da demolire e di quelli da costruire, nonché descrizione della dimensione e destinazione d'uso degli spazi ineditati di pertinenza;
  - programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per i quali si richiede il permesso di costruire;
  - programma degli investimenti e piano finanziamenti;
  - ove del caso, piano di smaltimento dei liquami;
  - convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale, con trascrizione dei vincoli di inedificabilità alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, contenente i seguenti elementi:
    - impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per l'intero periodo di validità del Piano di Sviluppo Aziendale,

- impegno al trasferimento dei patti e delle condizioni fissate dalla convenzione ad eventuali nuovi conduttori subentranti per passaggi di proprietà,
  - caratteristiche costruttive e destinazioni d'uso dei fabbricati da realizzare.
6. Quando il Piano di Sviluppo Aziendale comporta l'esecuzione di opere edilizie, deve contenere, oltre ai progetti edilizi redatti nelle forme richieste per il rilascio delle concessioni, il rilievo dello stato di fatto inerente anche alle infrastrutture, ai canali, alle alberature, e ad ogni altro elemento descrittivo della zona d'intervento. Quando il Piano di Sviluppo Aziendale comporta l'esecuzione di opere edilizie di dimensioni eccedenti i limiti previsti dalle NTA di zona, i progetti edilizi devono essere corredati da una esauriente relazione che serva a motivare analiticamente le ragioni tecniche e le finalità produttive per le quali risulta indispensabile il superamento di detti limiti.
  7. Quando il Piano di Sviluppo Aziendale, agli effetti delle possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione delle presenti NTA preveda un superamento degli indici relativi ad uno o più appezzamenti sui quali si concentrano gli interventi edilizi previsti dal piano stesso, tutti i terreni in proprietà dell'Azienda utilizzati per quello scopo, anche se disgiunti o situati in Comuni diversi, purché limitrofi, e non direttamente interessati agli interventi edificatori, restano vincolati ad inedificabilità anche in caso di frazionamento successivo.
  8. Tale vincolo è sancito da apposito atto unilaterale d'obbligo trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, corredato dalle planimetrie catastali recanti l'indicazione delle particelle vincolate, ed allegate in copia, sia al permesso di costruire che al Piano di Sviluppo Aziendale.

## **Art. 11**

### **Attuazione per intervento edilizio diretto.**

1. Nelle zone in cui ciò è previsto o consentito dalle presenti NTA, ovvero nell'ambito dei comparti soggetti a strumenti urbanistici attuativi di cui al precedente articolo 9 a seguito dell'avvenuta approvazione degli stessi, il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, con riferimento alla legislazione vigente in materia.
2. I permessi di costruire potranno contenere specifiche prescrizioni, finalizzate al perseguimento di obiettivi di qualità insediativa, sulla base di adeguate motivazioni e nel rispetto dei limiti di legge.  
In via generale, il permesso di costruire con prescrizioni conterrà le opportune indicazioni finalizzate alla realizzazione diretta, da parte degli attuatori, delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e/o delle misure di ambientazione o mitigazione degli interventi.
3. Nelle zone omogenee E, destinate a prevalenti usi agricoli, l'applicazione degli strumenti di intervento diretto è regolata come segue:

- si attuano mediante permesso di costruire gratuito tutti gli interventi consentiti dalle presenti NTA, quando siano funzionali alla conduzione del fondo ed alle esigenze, anche abitative, dell'imprenditore agricolo professionale (IAP) come definito ai sensi dell'art. 1 D.Lgs. 99/2004 e secondo quanto disposto dall'art. 17(L) comma 3° lett. A) del D.Lgs. 380/2001.  
Sono altresì assoggettati a permesso di costruire gratuito, indipendentemente dai requisiti dell'attuatore, gli interventi per la costruzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, nel caso in cui abbiano le caratteristiche descritte alla lettera f) dell'art. 9 della legge 10/77.  
Sono pure soggetti a permesso di costruire gratuito, rilasciabile esclusivamente ai soggetti indicati ai punti a) e b) del quinto comma dell'art. 40 della L.r. del 7 dicembre 1978, n. 47 e succ. modif., gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, quando conformi alle disposizioni di cui all'art. 9 della legge 10/77.
  - si attuano mediante permesso di costruire oneroso tutti gli interventi non direttamente funzionali alla conduzione del fondo e per esigenze diverse da quelle dell'imprenditore agricolo a titolo principale, come definito ai sensi dell'art. 12 L.r. 9.5.1975, n. 153, in quanto ammessi dalle presenti NTA ed ove non ricadano nei casi soggetti a permesso di costruire gratuito.
  - i permessi di costruire rilasciati in zona agricola sono assoggettati alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, per quanto attiene alla destinazione d'uso, secondo quanto disposto all'undicesimo comma dell'art. 40 della Legge Regionale 47/78 e succ. modif..  
In tal caso tutti gli appezzamenti le cui possibilità edificatorie sono state utilizzate all'atto del rilascio del permesso di costruire, diventano inedificabili, e tale vincolo sussiste anche in caso di frazionamento successivo. Il vincolo di inedificabilità dei suddetti appezzamenti di terreno viene sottoscritto dai proprietari interessati attraverso un atto unilaterale d'obbligo corredato da tutte le planimetrie e gli estratti catastali dei terreni vincolati e viene registrato e trascritto a spese e cura dei proprietari stessi. Detto vincolo può essere trasferito dai proprietari, con le stesse modalità, su terreni successivamente acquistati ricadenti sempre in zona agricola.
4. Le disposizioni del P.R.G. vigenti alla data di adozione della Variante parziale n. 4/09 troveranno integrale applicazione per l'istruttoria e la adozione del provvedimento finale, unicamente nei procedimenti di rilascio dei titoli abilitativi attivati tramite richiesta di rilascio di permesso di costruire depositata in periodo precedente alla data di adozione della Variante n. 4/09.
5. Le disposizioni del P.R.G. vigenti alla data di adozione della Variante parziale n. 6/12 troveranno integrale applicazione per l'istruttoria e la adozione del provvedimento finale, unicamente nei procedimenti di rilascio dei titoli abilitativi attivati tramite richiesta di rilascio di permesso di costruire depositata precedentemente alla data di adozione citata.

6. Gli interventi edilizi, per i quali sia stata presentata la domanda per il rilascio del Permesso di Costruire o la comunicazione SCIA o CIL, a partire dalla data del 28/01/2014 dovranno adeguarsi ai contenuti dell'All. A della DAL RER n. 279/2010 'Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia', così come recepito dal 'Capo IV Parametri urbanistici ed edilizi' delle presenti Norme. Sono invece fatti salvi gli interventi edilizi per i quali sia stato presentato entro il 27/01/2014 il relativo titolo abilitativo, e cioè la domanda per il rilascio del Permesso di Costruire o la comunicazione SCIA o CIL.  
Le Varianti a titoli abilitativi precedentemente rilasciati (e/o i relativi atti, provvedimenti correlati e conseguenti), presentate a partire dal 28/01/2014 nell'ambito del periodo residuo di validità, non sono invece soggette all'adeguamento di cui sopra, al fine di consentire la prosecuzione delle progettazioni edilizie e degli eventuali lavori già avviati.
  
7. Le disposizioni del P.R.G. vigenti alla data di adozione della Variante parziale n. 8/15 troveranno integrale applicazione per l'istruttoria e la adozione del provvedimento finale, unicamente nei procedimenti di rilascio dei titoli abilitativi attivati tramite richiesta di rilascio di permesso di costruire depositata precedentemente alla data di adozione citata.

### **CAPO III OPERE DI URBANIZZAZIONE.**

#### **Art. 12. Opere di urbanizzazione**

1. Le opere di urbanizzazione, ai fini dell'applicazione delle presenti NTA, sono quelle classificate all'art. 31 della Legge Regionale 7.12.1978 n. 47 e succ. modif..
2. Le opere di urbanizzazione si suddividono in opere di urbanizzazione primaria ed opere di urbanizzazione secondaria.
3. La determinazione delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria è stabilita dalle NTA per ogni zona.

#### **Art. 13. Opere di urbanizzazione primaria**

1. Sono opere di urbanizzazione primaria, ai fini dell'art. 5 della Legge 28.1.77 n. 10 e s.m. e i.:
  - le strade;
  - gli spazi di sosta e di parcheggio (P1);
  - le fognature e gli impianti di depurazione;
  - il sistema di distribuzione dell'acqua;
  - il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
  - la pubblica illuminazione;
  - il verde attrezzato.
2. Sono altresì opere di urbanizzazione primaria le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni, con particolare riferimento alle condotte interrato in grado di ospitare impianti a fibre ottiche e gli allacciamenti ai pubblici servizi aventi carattere generale; nonché le infrastrutture, anche private, destinate alla ricarica dei veicoli elettrici.
3. Le opere di urbanizzazione primaria sono di norma attuate dai concessionari e cedute gratuitamente al comune; esse potranno tuttavia essere utilizzate in via provvisoria nel corso dei lavori di cantiere.
4. In tutti i casi in cui è previsto l'intervento urbanistico preventivo tra gli elaborati costitutivi del P.P. dovrà essere redatta una relazione di verifica della possibilità di smaltimento e trattamento reflui. In ogni caso i recapiti degli scarichi di reflui domestici, dovranno essere prioritariamente la rete fognaria pubblica. Dovrà in ogni caso essere prevista la separazione delle infrastrutture di smaltimento acque bianche e nere.

5. 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 Regionale 7.12.1978 n. 47, non possono essere in alcun caso considerate opere di urbanizzazione.
6. Per tali insediamenti è dovuto un contributo per il rilascio del permesso di costruire ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/01 e s.m. e i., sia nel caso in cui siano al servizio dell'intero insediamento, sia come impianti necessari al singolo processo produttivo, qualora interessino un unico impianto produttivo.
7. In sede di formazione dei Piani Particolareggiati di zone a prevalente destinazione residenziale e produttiva dovranno essere preliminarmente verificate le caratteristiche dei ricettori fognari o superficiali di convogliamento delle acque meteoriche ed eventualmente adottate conseguenti misure di contenimento del carico idraulico in uscita, tramite il ricorso a superfici disperdenti (es. parcheggi con pavimentazione permeabile e sottofondo in ghiaia), tecniche di laminazione artificiale (invasi, vasche, ecc.), sistemi di riuso delle acque meteoriche a scopi irrigui. In tale sede dovrà essere inoltre prevista la realizzazione delle condotte interrato in grado di ospitare impianti a fibre ottiche.  
Tali opere, qualora risultino necessarie per effetto delle suddette verifiche ed in ogni caso comprensive della rete delle condotte interrato destinate alla posa di impianti a fibre ottiche, sono a tutti gli effetti da considerarsi opere di urbanizzazione primaria.
8. Gli interventi diretti di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia, all'interno del perimetro di territorio urbanizzato vigente caratterizzati da  $S_c > 1.000$  mq, dovranno prevedere la contestuale posa in opera di cavidotti interrati predisposti per il cablaggio a fibre ottiche.
9. La progettazione e successiva realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà risultare coerente con l'eventuale 'Piano urbano generale dei servizi del sottosuolo' vigente.

#### **Art. 14.**

#### **Opere di urbanizzazione secondaria e standards urbanistici**

1. Sono opere di urbanizzazione secondaria, ai fini dell'art. 5 della Legge 28.1.77 n. 10 e s.m. e i.:
  - gli asili nido e le scuole materne;
  - le scuole dell'obbligo;
  - i mercati di quartiere;
  - le delegazioni comunali;
  - le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
  - i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
  - gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
  - i parcheggi pubblici ( P2).

2. I parcheggi individuati nelle tavole di P.R.G. con la lettera P, sono da intendersi come parcheggi di urbanizzazione secondaria.
3. Non sono considerate come opere di urbanizzazione secondaria quanto piuttosto di urbanizzazione generale, i servizi e le infrastrutture viarie di rilevanza comunale o sovracomunale e le infrastrutture a rete, con esclusione per gli allacciamenti.
4. Le opere di urbanizzazione secondaria devono essere realizzate sulle aree a ciò riservate dal P.R.G., in attuazione di quanto previsto dall'art. 46 della L.R. 7.12.1978 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.
5. Nelle zone soggette a strumento urbanistico attuativo, le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria vanno cedute dai proprietari secondo le modalità fissate nella convenzione allegata allo strumento urbanistico attuativo.
6. Non sono computabili come opere di urbanizzazione secondaria le aiuole stradali e le aree di superficie inferiore a 50 mq.
7. Per la realizzazione di strutture commerciali al dettaglio in sede fissa sono prescritti standards secondo le seguenti specificazioni:
  - a) agli esercizi di vicinato ricompresi in ambiti prevalentemente residenziali sono applicabili le norme sugli standard relative agli insediamenti residenziali;
  - b) negli altri casi e per le medie e grandi strutture di vendita, ancorchè inserite in ambiti comprendenti altre funzioni, si applicano sempre le norme specifiche sugli standard relative agli insediamenti commerciali.
8. Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione e al consolidamento della rete commerciale preesistente, è ammessa la monetizzazione parziale o totale delle dotazioni di P1, nel rispetto dei limiti e condizioni definite dalla legislazione regionale in materia, nei seguenti casi:
  - a) nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della L.R. n. 14/99 qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga prevalentemente a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purchè gli interventi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e all'ampliamento di edifici preesistenti. Le dotazioni di cui al punto precedente sono comunque da richiedere nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;
  - b) 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, purchè nell'ambito dei limiti di tipologia definiti dalle specifiche norme di zona;

- c) nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali in cui non siano compresi esercizi che superano la dimensione degli esercizi di vicinato, purché nell'ambito delle zone A, storiche-ambientali, e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e al recupero di edifici preesistenti;
- d) nel caso di formazione di medio-piccole strutture di vendita, purché nell'ambito di zone storiche e di zone a traffico limitato.

Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dal Comune dovranno essere riservate al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili e al reperimento e alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'intervento.

## CAPO IV PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.

### Art. 15. Parametri e indici urbanistico-ecologici

1. L'urbanizzazione e l'edificazione delle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti parametri e indici urbanistici:

$$St = \frac{\text{Superficie territoriale (ha)}^1}{\text{Indice di utilizzazione territoriale}}$$

La superficie territoriale è la superficie totale di una porzione di territorio soggetta a strumento urbanistico attuativo, in base alle indicazioni grafiche riportate sulle tavole di P.R.G. e/o alle specifiche prescrizioni contenute nelle presenti NTA.

La superficie territoriale comprende sia la superficie fondiaria (le aree edificabili) che quelle per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Alla superficie territoriale si applica l'indice di utilizzazione territoriale "Ut" per determinare la superficie complessiva realizzabile in sede di intervento urbanistico attuativo.

La superficie territoriale si misura al lordo delle strade esistenti o previste dallo strumento urbanistico attuativo, internamente alla delimitazione del comparto; essa corrisponde alla superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale.

$$Sf = \frac{\text{Superficie fondiaria (mq)}^2}{\text{Indice di utilizzazione fondiaria}}$$

La superficie fondiaria è la superficie di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio.

Nel caso di Piano urbanistico attuativo, per Superficie fondiaria sulla quale applicare l'indice di Utilizzazione fondiaria  $U_f$ , si intende quella parte di area che risulta dalla Superficie territoriale  $St$ , deducendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria  $U_1$  e secondaria  $U_2$  ed altre eventuali superfici non direttamente utilizzabili ai fini del processo edilizio (es.: aree destinate alla viabilità o ad opere di urbanizzazione generale).

Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico.

La Superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti.

Nel caso di intervento diretto su lotti del territorio urbanizzato la superficie fondiaria a cui applicare l'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$ , corrisponde alla superficie del lotto, al netto dell'area da destinare eventualmente a viabilità ed al lordo dell'area da destinare a P1 che si rendono necessarie a seguito dell'intervento.

---

<sup>1</sup> Definizione adeguata all' All.A DAL RER n. 279/2010.

<sup>2</sup> Si veda Nota precedente.

La superficie fondiaria (Sf) è la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie fondiaria.

U1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq)

La superficie per le opere di urbanizzazione primaria è quella necessaria alla realizzazione delle opere elencate dalla L.r. 47/78 e succ. modif. e citate al precedente art.13 ed in particolare è rappresentata dalla somma:

- delle superfici destinate alle strade interne all'area, classificate come di “strade urbane di quartiere” o come “strade locali”,
- delle superfici destinate a parcheggi e a spazi di sosta (P1, in mq/mq di Su), esclusi quelli per urbanizzazione secondaria ed altri eventuali spazi destinati alle reti ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area,
- delle superfici destinate ad eventuali spazi verdi primari, non classificabili come verde pubblico attrezzato ai sensi del punto c) dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968.

Tale superficie viene determinata in sede di intervento urbanistico attuativo.

La quantità di superficie per parcheggi di urbanizzazione primaria è determinata dalle presenti NTA per ciascuna zona, in rapporto alla superficie utile realizzabile.

U2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq)

E' la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

La quantità di superficie per le opere di urbanizzazione secondaria da cedere al Comune in sede di intervento urbanistico attuativo è determinata dalle presenti NTA, per ciascuna zona, in rapporto alla superficie complessiva realizzabile, salvo diversa prescrizione prevista dalle norme di zona.

Sm = Superficie minima di intervento (mq)<sup>3</sup>

La superficie minima di intervento è area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa. Essa corrisponde nei diversi casi:

- all'area minima richiesta per la realizzazione dei singoli interventi ad attuazione diretta,
- all'area dei comparti per interventi urbanistici attuativi, perimetrati con apposita simbologia, nelle tavole del P.R.G., ovvero prescritti dalle apposite NTA di zona.

SAU = Superficie agricola utilizzata (mq) (Superficie minima di intervento in zona agricola)

- Per tutti gli interventi di nuova costruzione ammessi dalle presenti NTA in zona agricola, l'unità di intervento urbanistico-edilizia è la SAU. Per SAU, o superficie agricola utilizzata di una azienda agricola singola o associata, si intende la superficie fondiaria complessiva di tutti i terreni agricoli di proprietà

---

<sup>3</sup> Si veda Nota precedente.

dell'azienda e sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria, al netto dei sedimi catastalmente classificati come improduttivi.

- Sono pertanto computabili le superfici di “corpi fondiari” facenti capo alla stessa azienda agricola, anche se non strettamente contigui, separate da strade di qualsiasi categoria, da infrastrutture, da “corpi idrici” da altre proprietà; tali fondi devono comunque essere ubicati all’interno dello stesso Comune o in Comuni confinanti, purché le capacità edificatorie concesse non siano già state utilizzate per l’edificazione nell’altro territorio comunale.

Nel solo caso di computo di terreni ubicati in Comuni confinanti tale facoltà si applica limitatamente agli usi produttivi e quindi con esclusione della residenza agricola ed a condizione che la nuova costruzione sia annessa al centro aziendale prevalente.

Per quanto riguarda i terreni non in proprietà ma in uso a qualsivoglia titolo, essi possono essere computati ai fini degli indici solo nel caso in cui vengano vincolati mediante atto registrato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

- Per tutti gli altri tipi di intervento, l’unità minima è costituita dal lotto o area di pertinenza, come da frazionamento catastale, al 31.12.1999.

Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/ha)<sup>4</sup>

La ‘densità territoriale’ è la quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie territoriale.

La densità territoriale si esprime attraverso un Indice di utilizzazione territoriale dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie territoriale.

L'indice di utilizzazione territoriale rappresenta quindi la massima superficie complessiva realizzabile per ogni unità di superficie territoriale.

L'indice di utilizzazione territoriale si applica, nei comparti soggetti a strumento urbanistico attuativo, per calcolare la superficie complessiva realizzabile su una determinata superficie territoriale.

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

La ‘densità fondiaria’ è la quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria.

La densità fondiaria si esprime attraverso un Indice di utilizzazione fondiaria dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria.

L'indice di utilizzazione fondiaria rappresenta la massima superficie complessiva realizzabile per ogni unità di superficie fondiaria.

L'indice di utilizzazione fondiaria si applica nei casi di intervento edilizio diretto e permette di calcolare la superficie complessiva massima realizzabile sul lotto di intervento.

---

<sup>4</sup> Si veda Nota precedente.

$Cu = \frac{\text{Carico urbanistico (mq)}^5}{\text{...}}$

Si intende per carico urbanistico il fabbisogno di un insediamento (o di un determinato immobile) in termini di parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria (P1) e secondaria (P2) e di parcheggi privati di pertinenza (P3); in relazione alle destinazioni d'uso e all'entità dell'utenza.

$Ip = \frac{\text{Indice di permeabilità (\%)}^6}{\text{...}}$

Si intende per indice di permeabilità il rapporto fra la superficie permeabile e la superficie fondiaria (per superficie permeabile si intende la porzione ineditata di una determinata superficie, priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera)<sup>7</sup>.

$Da = \frac{\text{Indice di densità arborea}}{\text{...}}$

Il numero di alberi di prima grandezza da mettere a dimora in rapporto alla superficie di area permeabile prevista in applicazione del suddetto Ip.

$Dar = \frac{\text{Indice di densità arbustiva}}{\text{...}}$

Il numero di arbusti da mettere a dimora in rapporto alla superficie di area permeabile di progetto prevista in applicazione del suddetto Ip.

Salvo diversa disposizione delle Norme di zona, i sopra descritti indici Ip, Da e Dar si applicano esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione su lotti liberi.

2. Per ulteriori definizioni si veda l'All.A della DAL RER n. 279/2010 'Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia' (art. 16, comma 2, lettera c, LR 20/2000; art. 23, comma 3, LR 31/2002 e s.m. e i.).

## **Art. 16. Utilizzazione degli indici**

1. Dalla data di adozione del presente P.R.G., l'utilizzazione totale degli indici fondiari corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di costruzione sulle stesse superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
2. La superficie minima di intervento, nei casi in cui essa è fissata dal presente P.R.G., può essere costituita anche da più proprietà; in questo caso, l'approvazione del permesso di costruire sarà subordinato alla sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte di tutti i proprietari interessati.

---

<sup>5</sup> Si veda Nota precedente.

<sup>6</sup> Si veda Nota precedente.

<sup>7</sup> Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità.

3. Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, dovrà in ogni caso essere garantito un rapporto minimo fra le costruzioni esistenti e le relative aree di pertinenza derivante dal rispetto degli indici di zona, fissati dalle presenti NTA, in caso contrario, detto frazionamento non è considerato valido ai fini urbanistico-edilizi.
4. All'atto della presentazione della domanda di concessione, dovrà essere prodotta una cartografia, a firma di un tecnico abilitato, che asseveri lo stato di fatto alla data di adozione del P.R.G., con precisa annotazione delle opere progettate e individuazione grafica delle aree sulle quali è stata computata la Superficie fondiaria (Sf) relativa alla applicazione dei parametri di zona o, nel caso di interventi per usi agricoli, delle superfici aziendali di pertinenza.

### **Art. 17. Parametri edilizi**

1. L'edificazione delle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti parametri edilizi:

$Sc = \frac{\text{Superficie complessiva}^8}{\text{...}}$

E' la superficie realizzabile, in base alle presenti NTA, per l'attuazione del P.R.G. nelle diverse zone.

Essa corrisponde al prodotto  $U_t \times S_t$ , nel caso di intervento urbanistico attuativo, oppure a  $U_f \times S_f$ , nel caso di intervento edilizio diretto.

La superficie complessiva viene computata nel modo seguente:

$Sc = S_u$  (Superficie utile) + 60 %  $S_a$  (Superficie accessoria), ove:

la superficie utile  $S_u$  è costituita dalla superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria ( $S_a$ ), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne.

Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.

La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.

Si computano nella superficie utile:

- le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra;
- le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70;
- i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998.

---

<sup>8</sup> Si veda Nota precedente.

Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:

- i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;
- le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati);

la superficie accessoria Sa è la superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sginci e vani di porte e finestre.

Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a m 1,80.

Si computano, in via esemplificativa, nella superficie accessoria:

- spazi aperti (coperti o scoperti), quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50;
- le cantine poste al piano interrato<sup>9</sup>, seminterrato<sup>10</sup> o al primo piano fuori terra, purché abbiano altezza inferiore a m 2,70;
- i sottotetti che hanno accesso diretto da una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR n. 11/1998;
- i sottotetti che hanno accesso dalle parti comuni di una unità edilizia, per la porzione con altezza utile maggiore o uguale a m 1,80;
- le autorimesse e i posti auto coperti;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere (locali per il gioco dei bambini e per il deposito temporaneo della raccolta differenziata dei rifiuti,), i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o alle cantine), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali.

Non costituiscono né superficie utile né accessoria:

- i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;
- gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;
- le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;
- i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;
- le pensiline;

---

<sup>9</sup> Si definisce Piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio (dal terreno). Ai fini del computo delle superfici, sono assimilati agli interrati i seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a m. 0,90.

<sup>10</sup> Si definisce Piano seminterrato il piano di un edificio il cui pavimento si trova ad una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno circostante e il cui soffitto si trova ad una quota media uguale o superiore a m. 0,90 rispetto al terreno, misurata sulla linea di stacco dell'edificio. Ai fini del computo delle superfici, i piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura in media inferiore a m 0,90 sono assimilati ai piani interrati.

- le tettoie con profondità inferiore a m 1,50;
- i tetti verdi non praticabili;
- i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni;
- i pergolati a terra;
- gli spazi con altezza inferiore a m 1,80;
- vani tecnici e spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico dell'edificio (tra cui: le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte, le intercapedini tecniche).

In caso di varianti a Permessi di costruire riguardanti modifiche distributive interne, non verranno computati come aumento di Sc variazioni di superficie contenute entro il 2%, ferme restando tutte le altre disposizioni di cui all'art.1 della LR 46/88.

$H_f = \frac{\text{Altezza dei fronti del fabbricato}^{12}}{}$

L'altezza di un fronte è la misura ottenuta dalla differenza della quota media della linea di stacco dell'edificio con la più alta delle seguenti quote:

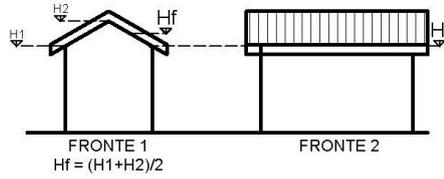
- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su;
- linea di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura, per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°;
- linea di colmo, per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°;
- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m 1,20, per gli edifici con copertura piana;
- media delle altezze dei punti più alti sull'intradosso della copertura, per le coperture a padiglione.

Come ausilio all'applicazione della definizione si veda il seguenti 'Schema grafico esplicativo', riferito ad edifici con differenti tipologie di copertura.

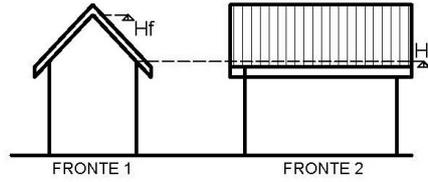
<sup>12</sup> Definizione adeguata all' All.A DAL RER n. 279/2010.

### 1) COPERTURA A DUE FALDE

1.a) pendenza < 45°

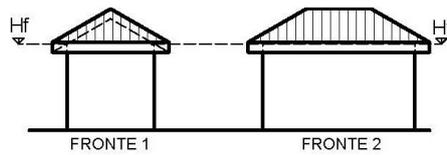


1.b) pendenza > 45°

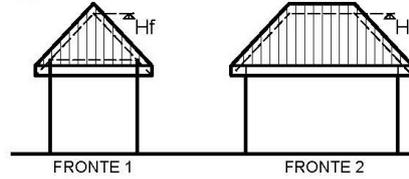


### 2) COPERTURA A PADIGLIONE

2.a) pendenza < 45°

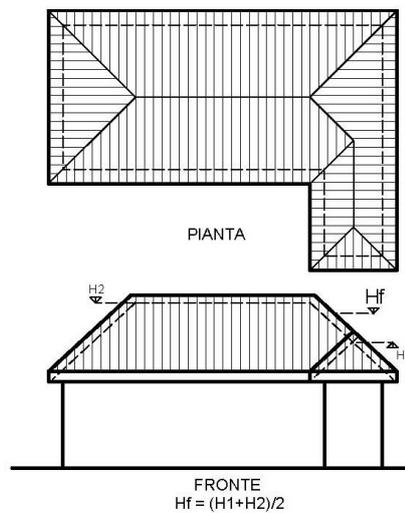


2.b) pendenza > 45°



### 3) COPERTURA A PIU' PADIGLIONI

(per pendenze > 45°)



Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:

- i parapetti in muratura piena al piano di copertura con altezza minore di m 1,20 o quando i vuoti prevalgono sui pieni;
- i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali.

$$H = \frac{\text{Altezza del fabbricato}^{13}}$$

L'altezza del fabbricato corrisponde all'altezza del fronte più alto del fabbricato stesso.

#### Sagoma planivolumetrica del fabbricato<sup>14</sup>

La sagoma planivolumetrica del fabbricato è la figura solida definita dalla intersezione dei piani di tutte le superfici di tamponamento esterno e di copertura con il piano di campagna, compresi i volumi aggettanti chiusi e quelli aperti ma coperti (bow window, logge, porticati) e i volumi tecnici, al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non più di m 1,50, delle sporgenze decorative e funzionali (comignoli, canne fumarie, condotte impiantistiche), delle scale esterne aperte e scoperte se a sbalzo, delle scale di sicurezza esterne e di elementi tecnologici quali pannelli solari e termici.

#### Volume del fabbricato (totale o lordo, VT)<sup>15</sup>

E' il volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica.

$$VL = \frac{\text{Indice di Visuale Libera}^{16}}$$

L'indice di Visuale Libera rappresenta il rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali all'interno dei centri abitati, e l'altezza dei medesimi fronti.

L'indice di Visuale Libera, insieme con le prescrizioni attinenti alla distanza dai confini di proprietà e di zona, serve per determinare la corretta posizione dell'edificio all'interno del lotto di intervento.

L'indice di Visuale Libera è determinato dalle presenti NTA, per ciascuna zona omogenea individuata sulle tavole del P.R.G. e non può essere inferiore a 0,5 se non diversamente specificato dalle singole norme di zona.

Per gli interventi sugli edifici ricadenti entro le zone omogenee A e su altri edifici sottoposti a disciplina conservativa è ammesso il mantenimento degli indici di visuale libera preesistenti, senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico - testimoniale, artistico e ambientale.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono considerati a tutti gli effetti, per quanto riguarda la Visuale Libera, interventi di nuova costruzione.

La zona di Visuale Libera competente a ciascun fronte, misurata ortogonalmente al fronte stesso, è data dal prodotto  $H_f \times VL$  in cui  $H_f$  è l'altezza del fronte e  $VL$  è l'indice di Visuale Libera.

---

<sup>13</sup> Si veda Nota precedente.

<sup>14</sup> Si veda Nota precedente.

<sup>15</sup> Si veda Nota precedente.

<sup>16</sup> Si veda Nota precedente.

Il criterio della Visuale Libera non si applica nel caso si fronteggino due pareti non finestrate.

#### Dotazioni minime di servizi negli interventi di nuova costruzione

Per ogni edificio condominiale, con esclusione di fabbricati unifamiliari, bifamiliari e a schiera, ove è presente anche una quota minima di residenza, devono essere garantite le seguenti dotazioni minime di servizi negli interventi di nuova costruzione:

- una cantina (min. 4 mq netti) per ogni alloggio;
- un locale ad uso condominiale, per deposito cicli e motocicli;
- un locale ad uso condominiale, per il gioco dei bambini, di Superficie minima pari a 16 mq, negli edifici condominiali<sup>17</sup> aventi un n° di alloggi superiore a 10;
- un locale ad uso condominiale per il deposito temporaneo della raccolta differenziata dei rifiuti.

#### Limiti dimensionali minimi degli alloggi in edifici condominiali<sup>18</sup>

Nei casi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, nonché di ristrutturazione edilizia di edifici condominiali, la superficie minima degli alloggi non può essere inferiore a 45 mq; la quantità di alloggi con superficie utile uguale o inferiore ai 60 mq. non può essere superiore al 30% degli alloggi complessivi.

#### Prescrizioni per le aperture nei sottotetti di nuova realizzazione

Al fine di consentire una lettura delle caratteristiche tipologico-dimensionali delle aperture coerenti gli usi insediati, l'altezza massima delle aperture nei sottotetti di nuova realizzazione non dovrà essere superiore all'altezza minima del locale misurata sul fronte del fabbricato, diminuita di complessivi 30 cm alla base e 30 cm in sommità. In generale la superficie delle aperture non potrà essere superiore a 0,80 mq, fatti salvi i fabbricati aventi specifiche caratteristiche tipologiche-architettoniche, previo parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

2. Per ulteriori definizioni si veda l'All.A della DAL RER n. 279/2010 'Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia' (art. 16, comma 2, lettera c, LR 20/2000; art. 23, comma 3, LR 31/2002 e s.m. e i.).

---

<sup>17</sup> Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per 'edificio condominiale' si intende un edificio a prevalente funzione abitativa costituito da almeno 4 alloggi e dotato di spazi comuni di accesso, servizio, vano scala, ecc..

<sup>3</sup> Si veda la precedente nota 1.

## **Art. 18** **Distanze**

1. Le distanze si misurano rispettivamente:
  - dai confini di proprietà = D1
  - dai confini di zona = D2
  - dagli edifici prospicienti = D3
  - dalle strade = D4.
2. Nel caso in cui le presenti NTA non prevedano altre prescrizioni particolari di distanza minima si applicano i minimi indicati ai commi successivi.
3. Gli interventi di sostituzione di edifici esistenti sono considerati a tutti gli effetti, per quanto riguarda le distanze, come interventi di nuova costruzione.
4. D1 - Distanze dai confini di proprietà<sup>19</sup>:  
corrispondono alla lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine della proprietà.
  - a) per gli interventi su edifici ricadenti all'interno della zona omogenea A si mantengono le distanze preesistenti;
  - b) in caso di sopraelevazione di edifici esistenti, si applica una distanza minima di m. 5; se le distanze preesistenti sono inferiori a m. 5, si applica una distanza minima non inferiore a m. 3, né inferiore alle distanze preesistenti, fermo restando il rispetto di ml. 10,00 tra pareti finestrate;
  - c) per tutte le nuove costruzioni, si applica una distanza minima di m. 5. Ad esclusione delle zone omogenee di tipo A, in tutte le zone prevalentemente edificate, è consentita, col consenso dei proprietari confinanti, l'edificazione a distanza dai confini di proprietà inferiore a quella prescritta, con l'obbligo di rispetto della distanza tra i fabbricati prescritta dalle presenti Norme;
  - d) per tutte le zone omogenee di tipo B, in caso di realizzazione di autorimesse può applicarsi la distanza minima di m. 3, in caso di dimostrata impossibilità del rispetto di distanza di cui al precedente punto c);
  - e) le distanze dai confini di proprietà, nel caso di strumenti urbanistici attuativi, si applicano esclusivamente nei confronti del perimetro di comparto;
5. D2 - Distanze da confini di zona a differente destinazione d'uso<sup>20</sup>:  
corrispondono alla lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine di zona urbanistica:
  - a) per gli interventi su edifici ricadenti all'interno della zona omogenea A si mantengono le distanze preesistenti;
  - b) in caso di sopraelevazione di edifici esistenti, si applica una distanza minima di m. 5;
  - c) per tutte le nuove costruzioni e per parti nuove di edifici esistenti, si applica una distanza minima di m. 5;

---

<sup>19</sup> Si veda Nota precedente.

<sup>20</sup> Si veda Nota precedente.

- d) le distanze dai confini di zona non si applicano nei confronti delle fasce di rispetto stradale, delle zone di rispetto cimiteriale, nonché delle altre zone, con eccezione delle zone omogenee F di cui al Titolo II, Capo VI delle presenti Norme;
- e) le distanze dai confini di zona si applicano nei confronti delle zone omogenee G, ferma restando la possibilità di deroga in caso di previo assenso del Comune;
- f) le distanze dai confini di zona, nel caso di strumenti urbanistici attuativi, si applicano esclusivamente nei confronti del perimetro di comparto.

6. D3 - Distanze tra edifici<sup>21</sup>:

corrispondono alla lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici, compresi i punti di affaccio.

Si applicano i seguenti minimi nel caso in cui almeno una delle due pareti sia finestrata:

- per gli interventi su edifici ricadenti all'interno della zona omogenea A si mantengono le distanze preesistenti;
- per le nuove costruzioni e per parti nuove di edifici esistenti, si applica una distanza pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10 metri, a seconda se rientrante nei casi di cui al punto 2) o 3) dell'art. 9 del D.I. 1444 del 2/04/1968.

Sono ammesse distanze D3 inferiori a quelle indicate nel presente articolo, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche unitarie, secondo quanto previsto all'art. 9 del D.I. 1444 del 2/4/1968. Nei confronti degli edifici esterni al comparto di intervento urbanistico attuativo si applica comunque una distanza minima di 10 metri.

Nelle zone omogenee B sono ammesse la costruzione in aderenza rispetto ad edifici preesistenti costruiti a confine e la costruzione in aderenza relativa a due o più edifici nuovi su lotti confinanti purché l'intervento sia oggetto di un progetto unitario.

7. D4 - Distanze dal confine stradale<sup>22</sup>

corrispondono alla lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine stradale, così come definito dal Nuovo Codice della strada e i relativi valori minimi si riferiscono alla classificazione delle strade operata dal P.R.G..

Per le nuove costruzioni, i minimi stabiliti dalle disposizioni del D.I. 1° aprile 1968, n.1404 e del Nuovo Codice della Strada, si applicano per le strade esistenti e di progetto all'esterno dei centri abitati, come definiti con apposita Del. di Giunta Comunale e secondo le indicazioni riportate nella tavola "Viabilità e vincoli di legge" in scala 1:5.000 del presente P.R.G..

Eventuali ampliamenti di costruzioni esistenti alla data di adozione del P.R.G., previsti a distanze inferiori, se ed in quanto ammessi dalle specifiche norme di zona, saranno consentiti solo nella parte non prospiciente il fronte stradale.

<sup>21</sup> Si veda Nota precedente.

<sup>22</sup> Si veda Nota precedente.

Nel caso in cui l'edificazione esistente a lato di strade di categoria D o inferiore, determini un allineamento prevalente (determinato da almeno il 51% dei fabbricati disposti su lotti contigui sullo stesso lato della strada), la distanza dei nuovi fabbricati e/o l'ampliamento di quelli esistenti sarà determinata da tale allineamento, ove a ciò non ostino eventuali indicazioni grafiche di rispetto o non siano in contrasto con le disposizioni eventualmente impartite dall'Ente gestore della strada.

All'esterno dei perimetri dei centri urbanizzati le distanze da rispettare sono le seguenti, ai sensi del Decreto Interministeriale 1404/68:

- 40 ml. per strade di tipo B;
- 30 ml. per strade di tipo C;
- 20 ml. per strade di tipo D .

Entro i centri abitati e gli insediamenti previsti dal PRG, in applicazione del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444, le distanze minime da rispettare tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di singoli insediamenti) devono corrispondere alla larghezza della sede stradale, maggiorata di:

- ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente alla altezza stessa.

Sono ammesse distanze D4 inferiori a quelle indicate nel presente articolo nel caso di strade a fondo cieco, comunque nel rispetto di una distanza minima stabilita in ml. 5, o di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

Le precedenti norme sulle distanze minime non si applicano per la costruzione di cabine elettriche ed altri impianti tecnologici.

## **Art. 19**

### **Prescrizioni e indirizzi per l'accrescimento della qualità ambientale**

1. Nelle trasformazioni edilizie urbanistiche sono prescritti e/o, a seconda dei casi, incentivati, anche attraverso l'incremento delle potenzialità edificatorie previsto all'art. 87, i seguenti interventi finalizzati al miglioramento della qualità ambientale.

Protezione acustica: nel rispetto dei limiti di emissione del D.P.C.M. 1.03.91. e del DPR n°142 del 30.03.04, che verranno individuati con la classificazione acustica come previsto dalla LR.15/01 e s.m. e i.; 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 attività in essi previste.

2. Permeabilità dei suoli.

- a) Fatto salvo quanto specificamente previsto dalle norme di zona, dovrà essere permeabile almeno il 15% della superficie fondiaria.
- b) Negli strumenti urbanistici attuativi e negli interventi diretti non compresi nell'ambito di strumento urbanistico attuativo ma che interessino una Superficie complessiva ( $S_c$ )  $\geq 1000$  mq. dovrà 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.
- c) Di norma non è ammesso il convogliamento delle acque bianche in fognatura in tutti i casi di trasformazione di aree agricole in aree urbanizzate
- d) Nelle zone consolidate le trasformazioni edilizie soggette a permesso di costruire sono subordinate ad una verifica di permeabilità dei suoli che favorisca la massima previsione di superfici permeabili.
- e) I nuovi sistemi fognari pubblici e quelli realizzati da soggetti attuatori degli interventi previsti dal PRG e dai piani attuativi, ceduti al patrimonio pubblico, sia in fase di realizzazione che di adeguamento, devono essere realizzati con tecnologie e materiali atti a garantire la tenuta, con particolare riferimento al collegamento tra il collettore e i pozzetti d'ispezione, al fine di precludere il rischio d'inquinamento delle acque sotterranee. Le medesime garanzie costruttive devono essere riservate anche agli altri manufatti in rete (es. impianti di sollevamento) e alle strutture proprie degli impianti di depurazione. Per tutti le reti ed i manufatti fognari pubblici, nuovi ed esistenti, dovrà essere promossa l'effettuazione di una verifica di tenuta idraulica.

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 costruire) deve essere sistemata a verde per almeno l'80% della superficie permeabile.
- b) In caso di interventi in zone già edificate alla data di adozione del P.R.G. e nelle quali si prevedono trasformazioni edilizie di tipo conservativo ai sensi dell'art. 20, la norma di cui al precedente 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 continuità delle zone sistemate a verde al fine di costruire delle "reti di connessione ecologica" (cfr. successivo art. 47 Reti di connessione ecologica e sistemazione delle aree verdi).

- d) Nella realizzazione del verde dovranno essere garantite le distanze dai confini secondo quanto stabilito dal Codice Civile; dovranno essere rispettate, in rapporto alla specie vegetale e all'esposizione, distanze dagli edifici esistenti e dai possibili ampliamenti degli stessi; dovranno essere osservati adeguati sesti d'impianto.

## **CAPO V**

### **DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI EDILIZIE.**

#### **Art. 20**

##### **Definizioni**

1. Le trasformazioni edilizie, connesse alle diverse categorie di intervento, si distinguono in “trasformazioni edilizie di tipo conservativo” e “trasformazioni edilizie di tipo non conservativo”.
2. Si considerano trasformazioni edilizie di tipo conservativo quelle previste dalle seguenti categorie di intervento:
  - restauro scientifico (art. 21 NTA),
  - restauro e risanamento conservativo di tipo A (artt. 22 e 23 NTA),
  - restauro e risanamento conservativo di tipo B (artt. 22 e 24 NTA),
  - ristrutturazione edilizia ai sensi dell’art. 36, capoverso A3 della LR 47/78 e succ. modif. (art. 26 NTA),
  - recupero e risanamento delle aree libere (artt. 22 e 25 NTA),
  - manutenzione straordinaria (art. 33 NTA),
  - manutenzione ordinaria (art. 34 NTA).
3. Si considerano trasformazioni edilizie non conservative quelle previste dalle seguenti categorie di intervento:
  - ristrutturazione edilizia ai sensi dell’Allegato alla L.R. 31/02 e s.m. e i., lett. f) (art. 26 NTA),
  - ampliamenti (art. 27 NTA),
  - demolizione senza ricostruzione (art. 28 NTA),
  - demolizione e ricostruzione (art. 29 NTA),
  - movimenti di terra (art. 29bis NTA),
  - ristrutturazione urbanistica (art. 30 NTA),
  - interventi di nuova costruzione (art. 31 NTA).
4. Le trasformazioni connesse ad opere interne sono classificate come conservative quando rispettino le originarie caratteristiche costruttive, non conservative negli altri casi.

#### **Art. 21**

##### **Restauro scientifico**

1. Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Essi 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.

2. Il tipo di intervento prevede:
  - a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, tramite:
    - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni,
    - il restauro o il ripristino degli ambienti interni,
    - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite,
    - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale,
    - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali fra 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:
    - muraure portanti sia interne che esterne,
    - solai e volte,
    - scale,
    - tetto con ripristino del manto di copertura originale;
  - c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
  - d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle NTA di cui ai punti precedenti.
3. La categoria del restauro scientifico è applicabile nelle zone omogenee A e nella generalità del patrimonio edilizio storico, ad eccezione delle costruzioni soggette a demolizione senza ricostruzione.

## **Art. 22**

### **Restauro e risanamento conservativo**

1. Si definiscono interventi di restauro e risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.
2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
3. Negli edifici rurali assoggettati alla categoria del restauro e risanamento conservativo, ove siano presenti stalle con struttura a voltini sostenuta da colonne, è prescritta la conservazione della struttura architettonica originale: sono quindi escluse suddivisioni che impediscano una percezione unitaria del vano originario.
4. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di fienili possono prevedere la realizzazione di nuove partizioni orizzontali e verticali e/o soppalchi, purchè tali da

consentire una chiara della leggibilità del volume originale, e l'inserimento di nuove aperture coerenti con la tipologia del fabbricato. Dovranno inoltre essere conservati tutti gli elementi architettonico-decorativi tipici della cultura contadina (es. gelosie).

5. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono ammessi nelle zone omogenee A e in tutto il patrimonio edilizio storico, ad eccezione degli immobili vincolati a restauro scientifico dal presente P.R.G. e ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 e s.m. e i. oppure soggetti a demolizione senza ricostruzione.
6. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono classificati nei tipi seguenti:
  - Restauro e risanamento conservativo di tipo A,
  - Restauro e risanamento conservativo di tipo B,e sono definiti ai successivi artt. delle presenti NTA.

### **Art. 23**

#### **Restauro e risanamento conservativo di tipo A**

1. Il tipo di intervento prevede:
  - a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
    - la conservazione dell'impianto tipologico originale conservato,
    - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse parziali modifiche esclusivamente finalizzate alla ricomposizione dell'assetto originario delle aperture,
    - il restauro e il ripristino degli ambienti interni,
  - b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
    - murature portanti sia interne che esterne,
    - solai e volte,
    - scale,
    - tetto, con ripristino del manto di copertura originale,
  - c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo,
  - d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle NTA di cui ai punti precedenti.
2. In relazione alle possibilità di recupero dei locali in sottotetto consentite dalle presenti NTA, sono ammesse nuove aperture con lucernari sul piano di falda, da realizzarsi secondo criteri di ordinata composizione delle aperture stesse.

**Art. 24**  
**Restauro e risanamento conservativo di tipo B**

1. Il tipo di intervento prevede:
  - a) la valorizzazione degli aspetti architettonici, mediante:
    - la conservazione dell'impianto tipologico originario conservato,
    - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; sono ammesse parziali modifiche esclusivamente finalizzate al riordino dell'assetto delle aperture,
    - il restauro e il ripristino degli ambienti interni; sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti mantenendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda,
  - b) il consolidamento degli elementi strutturali esistenti, oppure nuovi interventi strutturali, anche estesi a consistenti porzioni dell'edificio; sono ammessi interventi di sostituzione della copertura, con ripristino del manto di copertura originale,
  - c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo,
  - d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle NTA di cui ai punti precedenti.
  
2. In relazione alle possibilità di recupero dei locali in sottotetto consentite dalle presenti NTA, sono ammesse nuove aperture con lucernari sul piano di falda, da realizzarsi secondo criteri di ordinata composizione delle aperture stesse.

**Art. 25**  
**Recupero e risanamento delle aree libere**

1. Gli interventi di recupero e risanamento delle aree libere riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse.
  
2. Il tipo di intervento prevede:
  - l'eliminazione di opere incongrue esistenti,
  - l'esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi, compresa la realizzazione di opere di pavimentazione e arredo con materiali della tradizione locale ed il ripristino del disegno originale di parchi e giardini.

**Art. 26**  
**Ristrutturazione edilizia**

1. Nei casi di intervento su edifici non sottoposti a disciplina conservativa (in quanto non compresi in zona omogenea di tipo A, ovvero appositamente contraddistinti con tale classificazione nelle tavole di PRG e/o nelle apposite schede di Censimento degli insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale), gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli definiti dall'Allegato alla L.R. 31/02 e s.m. e i, lett. f).

Sono quindi compresi entro la categoria di intervento sia gli interventi indicati ai commi successivi del presente articolo che quelli configurabili come ripristino tipologico e come demolizione totale dell'edificio e sua ricostruzione, a condizione che essa avvenga sulla medesima area di sedime, senza incremento del numero di corpi di fabbrica e senza sostanziali modifiche di localizzazione.

La ristrutturazione edilizia può interessare sia l'intero edificio, che una porzione dello stesso.

La ristrutturazione edilizia, nei termini sopra specificati, non costituisce intervento di nuova costruzione ai fini dell'applicazione delle presenti norme, fermo restando quanto precisato dal successivo comma 6.

2. Nel caso di interventi su edifici assoggettati a specifica disciplina conservativa, in base ad apposita classificazione di intervento "Ristrutturazione Edilizia" riportata sulle tavole di P.R.G. si applicano i criteri di intervento definiti dall'art. 36, capoverso A3 della LR 47/78 e succ. mod. 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.

Qualora un'apposita "Relazione Storico-Architettonica" debitamente firmata da tecnico abilitato, riferita ad immobili assoggettati a categoria di intervento conservativo di cui al presente comma, nonché oggetto del "Censimento degli insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale", evidenzi e dimostri uno stato di fatto originario antecedente al Censimento e differente rispetto a quanto da esso censito, risulterà ammesso il recupero delle condizioni originarie, fermo restando la necessità di eliminazione di eventuali superfetazioni incongrue e la possibilità di operare interventi di ristrutturazione architettonica dei prospetti esterni, nonché il rispetto delle precedenti prescrizioni di cui al presente articolo. Tale Relazione da allegare al Progetto di intervento, dovrà essere corredata da idonei elementi documentali (fotografie, cartoline storiche, mappe, planimetrie, ecc.) tali da evidenziare la lettura della stratificazione storica del complesso edilizio e sarà sottoposta a parere vincolante della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

3. In tal caso, il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:
  - il restauro e il ripristino dei fronti interni ed esterni, per le parti ancora conservate nella configurazione originaria e per gli elementi di particolare valore stilistico,
  - la definizione di nuovi fronti secondo criteri di coerente inserimento delle nuove strutture con il contesto storico circostante,
  - il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie conservate,
  - il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti orizzontali e verticali,
  - l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
4. Interventi di ristrutturazione edilizia che interessino organismi edilizi complessi o di notevoli dimensioni, e comunque superiori a 30.000 mc., comportano la

formazione di uno strumento urbanistico attuativo, ai sensi dell'art. 20 della L.r. 7.12.78, n. 47 e succ. modif..

5. La ristrutturazione edilizia è ammessa per la generalità del patrimonio edilizio esistente, con esclusione per gli edifici soggetti a vincolo conservativo più restrittivo e per quelli soggetti a demolizione senza ricostruzione.
6. Vigge comunque l'osservanza della seguente definizione se non nei casi più restrittivi eventualmente riportati nei commi precedenti.  
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 od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici.  
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 e 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.
7. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti a:
  - a permesso di costruire, qualora interessino interi edifici, edifici compresi nelle Zone A e tutto il patrimonio edilizio storico e qualora l'intervento di ristrutturazione edilizia sia accompagnato da un intervento di ampliamento o sopraelevazione, ove ammesso dal PRG;
  - a denuncia di inizio attività, in tutti gli altri casi.

## **Art. 27 Ampliamenti**

1. Si considerano ampliamenti le trasformazioni volte alla realizzazione di organiche addizioni alle costruzioni esistenti, purché esse si collochino in aderenza a tali costruzioni, a realizzare una sorta di "continuità di volume" alle stesse. Gli ampliamenti possono essere associati ad ogni altra trasformazione edilizia ad eccezione del "restauro scientifico", del "restauro e risanamento conservativo" e della "demolizione e ricostruzione".
2. Gli ampliamenti sono consentiti, nel rispetto dei parametri fissati dalle presenti NTA per ciascuna zona di P.R.G., su tutte le costruzioni non soggette a vincolo conservativo.

3. Nei casi in cui contestualmente all'ampliamento siano previsti interventi di adeguamento funzionale, opere interne e/o manutenzione straordinaria, la trasformazione è da classificarsi come ristrutturazione edilizia.

#### **Art. 28**

##### **Demolizione senza ricostruzione**

1. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento.
2. La demolizione di tali elementi concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.
3. I corpi di fabbrica soggetti a tale categoria di intervento sono individuati nella cartografia del P.R.G. o possono essere individuati e proposti in sede di progetto edilizio.
4. Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi di fabbrica incongrui e la esecuzione di opere di sistemazione esterna dei fronti interessati dall'intervento di demolizione.
5. La demolizione comporta l'obbligo di provvedere, sulla base di uno specifico progetto, ad una idonea sistemazione ambientale e funzionale dell'area di sedime, da effettuarsi contestualmente all'intervento di demolizione.

#### **Art. 29**

##### **Demolizione e ricostruzione**

1. Gli interventi di demolizione e ricostruzione riguardano immobili in precario stato di conservazione di cui si prevede la demolizione con ricostruzione di un nuovo fabbricato che, per volumetria e Superficie complessiva, secondo le specifiche disposizioni di zona, non superi la capacità edificatoria ammessa nella zona di cui fa parte, o quella computabile per il manufatto di cui si prevede la demolizione.
2. Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono ammessi nella generalità del patrimonio edilizio esistente ad esclusione degli edifici compresi nell'ambito delle zone omogenee A, di quelli sottoposti a vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 e s.m. e i. e nel rispetto delle prescrizioni relative ai "manufatti architettonici di interesse storico" in area extraurbana, salvo diversa prescrizione delle norme di zona.
3. Qualora l'intervento di demolizione e ricostruzione presenti le caratteristiche della "ristrutturazione", secondo la definizione di cui al precedente art. 26, 1° comma,

non costituisce intervento di nuova costruzione ai fini dell'applicazione delle presenti NTA.

#### **Art. 29bis**

##### **Movimenti di terra o sistemazione dei terreni**

1. Costituiscono movimenti di terra o sistemazione dei terreni gli interventi sul territorio che comportano modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo, i quali non siano connessi all'attività edilizia, non riguardino la coltivazione di cave o torbiere ovvero la sistemazione del terreno per le pratiche agricole, quali scavi, reinterri, livellamenti o sbancamenti, con movimentazione complessiva di terreno di spessore maggiore di 50 cm e di volume complessivamente maggiore di 10 mc di terreno.
2. I movimenti di terra o sistemazione dei terreni sono soggetti a denuncia di inizio attività.

#### **Art. 30**

##### **Ristrutturazione urbanistica**

1. Si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. La ristrutturazione urbanistica è attuata esclusivamente tramite strumento urbanistico attuativo.
3. Nei casi di impossibilità a reperire le aree necessarie per il soddisfacimento dello standard, sarà consentito effettuare la monetizzazione finalizzata alla realizzazione dello standard relativo in altre aree destinate ad attrezzature pubbliche di servizio, come previste dall'apposito Piano dei Servizi. Tale monetizzazione non è però consentita per le quote di parcheggio, che devono essere reperite all'interno del comparto di intervento, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 30.1.95 n. 6.

#### **Art. 31**

##### **Interventi di nuova costruzione**

1. Si definiscono interventi di nuova costruzione le realizzazioni di manufatti che costituiscano una modificazione dello stato dei luoghi. Sono comunque da considerarsi tali:
  - a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali la validità delle disposizioni della successiva lett. f);

- b) gli interventi diretti alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
  - c) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;
  - e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e 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;
  - f) gli interventi pertinenziali ammessi dalle presenti norme che, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, si qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
  - g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
2. La realizzazione di nuove costruzioni è soggetta a permesso di costruire ed è ammessa unicamente nei casi e nei modi esplicitamente previsti dalle presenti NTA e da eventuali strumenti urbanistici di attuazione.
  3. La costruzione di opere provvisorie è soggetta allo stesso regime previsto per l'opera a cui sono riferite. E' soggetta a denuncia di inizio attività nel solo caso in cui ne sia prevista la realizzazione anticipatamente al rilascio del titolo abilitativo alla realizzazione dell'opera servita.
  4. E' ammessa la realizzazione di manufatti a carattere precario, purché destinati ad attività di tipo stagionale, mediante rilascio di apposita autorizzazione che ne specifichi termini di decadenza, finalità, modalità esecutive ed eventuali vincoli e condizioni per la loro realizzazione.
  5. La realizzazione di strutture mobili per manifestazioni stagionali o fieristiche è soggetta all'apposita autorizzazione temporanea, limitata al periodo di svolgimento della manifestazione.

## **Art. 32** **Opere interne**

1. Si definiscono opere interne, non soggette a concessione o ad autorizzazione ai sensi dell'art. 26 della L. 28.2.85, n. 47 e successive modifiche e integrazioni di legge (cfr. in part.: art.2, comma 60° della Legge 662/96), gli interventi interni alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti, non comportino modifiche della sagoma, della costruzione e dei prospetti, nè aumento delle superfici complessive o del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica e, per quanto riguarda gli immobili soggetti a vincolo conservativo, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

2. Nelle costruzioni aventi le seguenti destinazioni:
  - magazzini e locali di deposito,
  - laboratori per arti e mestieri,
  - opifici,
  - fabbricati per speciali esigenze di attività industriale non destinabili ad altro uso senza radicali trasformazioni,in riferimento alla Circ. Min. LL.PP. 16.11.77 n.1918, costituiscono opere interne le trasformazioni volte ad assicurare la funzionalità degli impianti produttivi ed il loro adeguamento tecnologico quando, in rapporto alle dimensioni della costruzione, non ne modifichino le caratteristiche complessive, siano comprese all'interno del perimetro del fabbricato e non incidano sulle strutture.
3. L'esecuzione di opere interne è ammessa per la generalità del patrimonio edilizio, ad eccezione degli immobili vincolati a restauro scientifico dal vigente P.R.G.
4. Qualora le opere interne presentino carattere di sistematicità, oppure siano contestuali ad opere di manutenzione ordinaria o straordinaria del fabbricato, sono da considerarsi, a seconda dei casi, come interventi di restauro, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o riqualificazione e ricomposizione edilizia.

### **Art. 33**

#### **Manutenzione straordinaria**

1. Ferme restando le eventuali disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs. n. 42/04 e s.m. e i., costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
2. In particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazione esterne, con modificazione dei tipi di materiali esistenti, il rifacimento delle tinte, nonché il rifacimento ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici.
3. La manutenzione straordinaria è ammessa per la generalità del patrimonio edilizio esistente, con esclusione per gli immobili vincolati a restauro scientifico dal vigente P.R.G.
4. Ove il complesso delle opere di manutenzione straordinaria da eseguirsi presenti carattere di sistematicità, la trasformazione rientra, secondo i casi, nella categoria del restauro, del restauro e risanamento conservativo, della ristrutturazione edilizia oppure della riqualificazione e ricomposizione edilizia.

5. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti a denuncia di inizio attività.

#### **Art. 34** **Manutenzione ordinaria**

1. Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, ed in particolare:
  - pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali o delle tinte esistenti,
  - pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiale esistenti, delle tinte o delle tecniche di esecuzione,
  - rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza alterazione dei materiali esistenti o delle tinte o delle tecniche di esecuzione,
  - riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici,
  - tinteggiatura, pittura e rifacimento di intonaci interni,
  - riparazione di infissi interni, grondaie, pluviali e canne fumarie,
  - riparazione di pavimenti interni.
2. Per gli edifici ad uso produttivo (industriali ed artigianali), costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano opere di riparazione degli impianti tecnologici.
3. La manutenzione ordinaria è ammessa per la generalità del patrimonio edilizio esistente, ferme restando eventuali disposizioni e competenze previste dal D.Lgs. 42/04.
4. Ove il complesso delle opere di manutenzione ordinaria da eseguirsi presentino carattere di sistematicità, questi dovranno essere classificati come manutenzione straordinaria.
5. Gli interventi di manutenzione ordinaria rientrano nell'attività edilizia libera, nel rispetto delle normative di settore e delle disposizioni previste dalle norme di zona.

**Art. 35**  
**Modifica di destinazione d'uso**

1. L'intervento consiste nelle modifiche, comportanti o meno opere edilizie, di uso o di funzione, ammesse dal P.R.G., per l'area o l'edificio o parti di esso. Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone sono specificate nei capitoli relativi a ciascuna zona.
2. Nel successivo Titolo II delle presenti NTA sono definiti gli usi, gli standards di parcheggio, pubblico e privato corrispondenti, e i raggruppamenti di usi, che consentono di disciplinare i cambiamenti.
3. Il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio cui è connesso.

Il mutamento di destinazione d'uso senza opere (modifica dell'uso in atto nell'immobile) conforme alle previsioni urbanistiche comunali e non connesso a interventi di trasformazione dell'immobile, è soggetto a denuncia di inizio attività

4. Il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, che comporti aumento del carico urbanistico è subordinato al contemporaneo ed integrale effettivo reperimento degli standards urbanistici previsti dalla legge regionale e dalle presenti norme; pertanto la domanda di rilascio di titolo abilitativo deve essere accompagnata dagli atti necessari per l'adeguamento degli standards urbanistici alla nuova destinazione d'uso, nelle quantità previste dalle presenti norme mediante la cessione degli eventuali maggiori standards di servizi pubblici ed il soddisfacimento (con nuova realizzazione od altre modalità) degli eventuali maggiori standards di parcheggi e comporta il versamento della corrispondente differenza di oneri di urbanizzazione.

In caso di motivata impossibilità della cessione di spazi per standards pubblici e della realizzazione di parcheggi privati nell'area di proprietà del richiedente, potrà essere ammessa la monetizzazione, nei casi previsti dalla legislazione vigente. Sarà inoltre ammessa la possibilità di localizzare gli standards pubblici e/o i parcheggi privati dovuti in altre aree di cui il richiedente dimostri la disponibilità; tali aree potranno essere cedute all'Amministrazione Comunale, o anche garantite all'uso stabilito, con apposita convenzione. Tale possibilità è consentita purché non contrasti con le indicazioni del Piano dei Servizi.

5. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
6. La destinazione d'uso in atto per le unità immobiliari abitative in zona agricola che siano state costruite, ricostruite, ampliate o ristrutturate con concessione gratuita ai sensi dell'art. 9 lettera a) della legge 28.1.1977 n. 10 in virtù dei requisiti soggettivi del richiedente, e per le quali non siano stati successivamente autorizzati

cambiamenti d'uso, è quella corrispondente all'uso A1 del successivo art. 38 delle presenti NTA.

7. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del trenta per cento della superficie complessiva dell'unità stessa e comunque compreso entro i trenta 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 comunque entro il limite di 250 mq. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili qualora previste dalle presenti norme.

### **Art. 35 bis** **Attrezzatura del territorio**

1. Gli interventi di attrezzatura del territorio sono quelli rivolti alla costruzione di infrastrutture, impianti, allestimenti ed opere pubbliche, idrauliche e per la difesa del suolo, realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti, quali lo Stato, la Regione, la Provincia, il Comune, le Aziende Autonome, altri Enti, AGAC, ACT, ecc., nonché le Aziende concessionarie di pubblici servizi. In tale modalità sono compresi gli interventi di cui all'Art. 9, punti f, g, della LN 10/77.  
Tale modalità di intervento è consentita in tutte le zone omogenee di cui alle presenti Norme, nel rispetto delle disposizioni specifiche di zona e delle prescrizioni igienico-sanitarie, avendo cura del loro inserimento ambientale.

### **Art. 35 ter** **Distese pertinenziali di pubblici esercizi su aree di uso pubblico**

1. I titolari di autorizzazione di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande rilasciata ai sensi dell'art 8 LR 14/03, possono realizzare strutture leggere e amovibili, anche coperte o chiuse, destinate ad ospitare distese di tavoli, sedie e impianti accessori finalizzati alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, su aree pubbliche o private finitime ai locali ai quali si riferisce l'autorizzazione da asservire temporaneamente ad uso pubblico. Tale facoltà è ammessa previa predisposizione di un Progetto Unitario di Riqualficazione dei rispettivi esercizi, da redigersi secondo le specifiche del Regolamento Edilizio comunale; il progetto dovrà essere volto a valorizzare, potenziare e riqualficare gli spazi urbani aperti pubblici e privati, al fine di favorire un miglioramento della vivibilità e della attrattività delle aree urbanizzate.
2. Il Progetto Unitario di Riqualficazione dovrà fare riferimento all'utilizzo di una delle seguenti tipologie di manufatti:  
a - Manufatti precari, destinati ad una presenza sul territorio limitata nel tempo (tavoli, sedie, fioriere, ombrelloni, ecc.)

b - Strutture coperte (dehors), insieme degli elementi mobili e smontabili o comunque facilmente rimovibili posti temporaneamente in modo funzionale ed armonico sullo spazio pubblico (o privato gravato da uso pubblico), che costituisce, delimita e arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio (coperture a capanno, doppia falda, doppia cappottina, ecc.)

3. Nel caso in cui l'area di cui al comma 1 sia privata e sulla stessa si preveda l'installazione dei manufatti di cui al comma 2, lett. b, al Progetto Unitario di Riquilificazione dovrà essere allegato apposito atto unilaterale d'obbligo, mediante il quale il richiedente (unitamente al proprietario dell'area, se diverso) s'impegna a stipulare con il Comune atto di costituzione gratuita di diritto di uso pubblico sull'area di sedime ove si propone la realizzazione dell'intervento, nonché sull'area eventualmente necessaria per raggiungerla, per il caso in cui sia autorizzato il rilascio del permesso di costruire a titolo temporaneo e quale condizione di efficacia di detto rilascio.
4. Per gli interventi di cui al presente articolo valgono inoltre le specifiche disposizioni del Regolamento Edilizio comunale.

**TITOLO II.**  
**DISCIPLINA DI UTILIZZAZIONE DEL SUOLO**

**CAPO I**  
**SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE**

**Art. 36**  
**Zone omogenee**

1. Il P.R.G. suddivide il territorio comunale in zone omogenee, ai sensi dell'art. 13 della L.r. 47/78 e succ. modif., e detta per ciascuna di esse specifiche norme ai sensi dei successivi articoli del presente Titolo II.
2. Le zone omogenee del P.R.G. sono così classificate:
  - Zone omogenee A:  
parti del territorio caratterizzate da insediamenti urbanistico-edilizi di interesse storico-architettonico, artistico o di particolare pregio ambientale;
  - Zone omogenee B:  
parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone omogenee A, e a prevalente destinazione residenziale;
  - Zone omogenee C:  
parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a prevalente destinazione residenziale;
  - Zone omogenee D:  
parti del territorio, parzialmente o totalmente edificate o di nuovo insediamento, a prevalente destinazione produttiva di tipo artigianale, industriale, commerciale, direzionale e turistica;
  - Zone omogenee E:  
parti del territorio prevalentemente destinate ad usi agricoli;
  - Zone omogenee F:  
parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico di livello urbano e territoriale;
  - Zone omogenee G:  
parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche per servizi di quartiere o di nucleo insediativo.
3. Ai fini di una più puntuale specificazione della disciplina d'uso del suolo, le zone omogenee sopra indicate sono in alcuni casi ulteriormente articolate in sottozone secondo le prescrizioni dei successivi articoli del presente Titolo II.
4. Il P.R.G. individua inoltre specifiche zone, aree ed elementi di interesse culturale, ambientale e paesaggistico a cui sono assegnate le prescrizioni di cui al successivo Capo II delle presenti NTA.

**Art. 37**  
**Carattere vincolante delle destinazioni di zona**

1. Fermo restando quanto previsto al successivo comma 2°, le destinazioni d'uso attribuite alle diverse zone secondo la classificazione del territorio comunale operata dal P.R.G. hanno carattere vincolante, con esclusione per le parti di territorio comprese entro perimetri di comparti soggetti a strumento urbanistico attuativo, ove l'articolazione delle destinazioni di zona prevista nelle tavole del P.R.G. può essere modificata, nel rispetto dei parametri di zona e dei criteri stabiliti al precedente art.8.
2. Eventuali usi non espressamente indicati dalle NTA di zona potranno essere ammessi per analogia, assimilando tali destinazioni a quelle previste dalla normativa del P.R.G. aventi analoghi effetti sul territorio, sul traffico e sulla domanda di servizi.
3. Oltre alle destinazioni d'uso espressamente indicate dalle NTA di zona, si intendono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, nonché i percorsi pedonali e ciclabili.
4. Per gli edifici preesistenti si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 6 delle presenti NTA.
5. La destinazione d'uso dei suoli e di ciascuna unità immobiliare deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto e negli strumenti urbanistici attuativi e deve essere conforme alle prescrizioni delle presenti NTA.
6. Le variazioni della destinazione d'uso (quando ammesse perché compatibili con le prescrizioni di zona) sono disciplinate all'art. 35 delle presenti NTA. In tutti gli altri casi l'uso in atto può essere modificato solo per renderlo conforme alla destinazione d'uso stabilita dal presente P.R.G.

**Art. 38**  
**Usi**

1. Nel presente articolo vengono definiti i diversi usi del territorio che, opportunamente combinati, costituiscono le destinazioni d'uso previste per le varie zone. Nella individuazione delle destinazioni d'uso compatibili il PRG persegue, ai sensi dell'art. 2 della LR 46/88, il riordino e la qualificazione funzionale delle strutture insediative ed il loro risanamento dalle fonti di inquinamento acustico ed ambientale, la riduzione del degrado funzionale delle aree urbane e la loro rivitalizzazione attraverso la compresenza di più attività ed usi; la garanzia della mobilità nelle sue varie modalità attraverso un equilibrato rapporto fra attività consentite, flussi di traffico e capacità di parcheggio degli autoveicoli. Per ogni zona può essere indicata la percentuale minima o massima di uno o più usi, di cui è ammesso l'insediamento.

2. Agli artt. 14 e 85 sono definiti per ogni uso i parcheggi pubblici (o privati di uso pubblico) e i parcheggi di pertinenza richiesti, i quali dovranno in ogni caso essere assicurati.
3. In caso di interventi complessi o di significativo impatto urbanistico è facoltà dell'Amministrazione richiedere al proponente l'intervento idonea documentazione atta a rendere possibile da parte dei soggetti preposti l'espressione di giudizi in merito alla compatibilità dell'intervento rispetto agli obiettivi di cui al comma 1. Tale documentazione 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'AUSL-ARPA.
4. Gli usi sono raggruppati nei seguenti: "usi urbani " e "usi agricoli".

#### Usi urbani:

##### U1. Abitazioni permanenti e/o turistiche

Sono compresi in tale uso gli alloggi e gli spazi di servizio, privati e condominiali, (cantine, lavanderie, scale, androni, lavanderie condominiali, stenditoi, depositi biciclette, stanze da gioco condominiali, autorimesse private, ecc.)<sup>23</sup>. Sono comprese anche le costruzioni leggere da giardino (pergolati, barbecue), piccoli gazebo, tettoie e prefabbricati in legno per deposito attrezzi, giochi per bambini, ecc., che dovranno avere superficie coperta inferiore a 6 mq per lotto o area pertinenziale, altezza massima di mt. 2,20 e distanza minima dai confini (nel caso di piccoli gazebo, casette e barbecue) pari a mt. 1,50, salvo accordo scritto fra le ragioni confinanti; essi dovranno inoltre essere costruiti con materiali e tipologie idonee al decoro urbano e alle caratteristiche architettoniche degli edifici cui si riferiscono. Inoltre, prefabbricati in legno per depositi attrezzi e case gioco per bambini potranno essere realizzati solo in presenza di una superficie pertinenziale libera (non edificata) minima pari a 300 mq.

Sono anche compresi eventuali spazi, purchè di superficie complessiva inferiore a 30 mq, per attività economiche non nocive o moleste comprese nell'elenco di cui all'uso U3., esercitate da persone residenti nell'abitazione.

##### U2. Abitazioni collettive

Le abitazioni collettive comprendono collegi, convitti, conventi, case di riposo, studentati, etc., e relativi servizi.

##### U3. Usi vari di tipo diffusivo

sono compresi in tale uso uffici, studi professionali, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche, sportelli e agenzie bancarie, piccoli ambulatori

---

<sup>23</sup> Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per 'edificio condominiale' si intende un edificio a prevalente funzione abitativa costituito da almeno 4 alloggi e dotato di spazi comuni di accesso, servizio, vano scala, ecc..

medici e veterinari, attività culturali, sociali, ricreative e simili, purché siano insediati in edifici in cui siano presenti in prevalenza altri usi ed occupino una Sc unitaria non superiore (per ciascuna unità funzionale adibita a tali usi di tipo diffusivo) a 200 mq.

#### U4.1 Attività commerciali al dettaglio:

sono compresi in tale uso gli spazi di vendita, di esposizione e di servizio, e inoltre i relativi spazi tecnici e di magazzino. Ai sensi della L.R. 14/99, si articolano nelle seguenti categorie:

##### U4.1.1 Esercizi commerciali di vicinato:

esercizi per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari di piccola dimensione aventi superficie di vendita<sup>24</sup> non superiore a 150 mq.;

##### U4.1.2. Medio-piccole strutture di vendita:

esercizi e centri commerciali, come definiti nel Dlgs 31 marzo 1998, n. 114, per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 800 mq.

Sono confermate le medio-piccole strutture di vendita esistenti alla data di adozione del PRG, in qualunque zona di PRG ricadenti.

La superficie di vendita complessiva delle medie superfici prevista nel progetto urbanistico di piano attuativo che sottende la realizzazione dell'intervento, costituisce riferimento ai fini dell'applicazione delle norme specifiche sugli standard urbanistici e sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e lo scarico merci. Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno prevedere una adeguata accessibilità dell'area, che tenga conto del dimensionamento complessivo, tale da minimizzare l'impatto su sistema viario, da valutare anche sulla base di apposito studio di viabilità.

##### U4.1.3 Medio-grandi strutture di vendita:

esercizi e centri commerciali, come definiti nel Dlgs 31 marzo 1998, n. 114, per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari aventi superficie di vendita superiore ai limiti delle medio-piccole strutture di vendita e fino a 1500 mq.

Sono confermate le medio-grandi strutture di vendita esistenti alla data di adozione del PRG, in qualunque zona di PRG ricadenti.

L'insediamento di medio-grandi strutture di vendita, anche per cambio d'uso di contenitori preesistenti, è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo accompagnato da una "Relazione sugli effetti socio-economici, infrastrutturali e trasportistici" e, nei casi di aree già assoggettate a piano particolareggiato, a variante allo stesso piano, ovvero ad un nuovo piano particolareggiato, anche al fine di inserire nella

---

<sup>24</sup> Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende la Superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione. Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla DCR 26 marzo 2002, n. 344.

convenzione gli impegni relativi alle opere di mitigazione ambientale e/o al miglioramento della accessibilità.

In fase attuativa saranno valutati 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 e dovrà essere valutata la compatibilità con la zonizzazione acustica, ponendo specifici limiti in relazione alla classe di riferimento.

In fase attuativa occorrerà inoltre verificare le seguenti condizioni in relazione agli aspetti inerenti la mobilità:

i progetti a corredo delle domande per medio-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 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 al potenziamento di determinate infrastrutture, tali condizioni di subordinazione temporale dovranno essere esplicitate in sede di redazione degli strumenti urbanistici attuativi.

nel caso di ambiti territoriali o urbani caratterizzati dalla presenza di più aree potenzialmente insediabili per funzioni commerciali, gli interventi dovranno essere preventivamente valutati in modo complessivo e globale, considerando gli effetti cumulativi sul sistema della mobilità.

Nel caso di insediamento di strutture commerciali ubicate sulla viabilità classificata come principale dal PRG, nonché su strade in cui l'intervento provochi variazioni dei flussi di traffico non compatibili con le caratteristiche esistenti della sede stradale, occorrerà prevedere l'adeguamento dell'infrastruttura e si dovranno possibilmente evitare accessi diretti; in caso contrario tali accessi dovranno essere opportunamente raccordati, tramite corsie di accelerazione e decelerazione.

La superficie di vendita complessiva delle medie superfici prevista nel progetto urbanistico di piano attuativo che sottende la realizzazione dell'intervento, costituisce riferimento ai fini dell'applicazione delle norme specifiche sugli standard urbanistici e sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e lo scarico merci. Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno prevedere una adeguata accessibilità dell'area, che tenga conto del dimensionamento complessivo, tale da minimizzare l'impatto su sistema viario, da valutare anche sulla base di apposito studio di viabilità.

In nessun caso di insediamento di strutture commerciali al dettaglio è ammessa l'installazione di impianti rumorosi all'esterno degli edifici.

- U4.2. Pubblici esercizi:  
sono compresi in tale uso ristoranti, trattorie, bar, pub, con l'esclusione di locali quali discoteche ed altre attività rumorose. Fanno parte dell'uso gli spazi destinati al pubblico, gli spazi di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino.
- U5. Attrezzature direzionali, complessi terziari  
sono compresi in tale uso gli uffici (pubblici e privati), le attività direzionali e le sedi di rappresentanza di interesse generale, le attività amministrative, bancarie, finanziarie, assicurative, i servizi di informatica e di elaborazione dati, e tutte le attività richiamate nell'uso U3, qualora occupino una Sc superiore a mq. 100. Fanno parte di tale uso anche gli spazi di supporto e servizio, le mense e i bar, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici.
- U6. Centri commerciali di vicinato  
strutture di vendita nelle quali più esercizi commerciali, rientranti nella dimensione degli esercizi di vicinato salvo l'eventuale presenza di una medio-piccola struttura, sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. I centri commerciali di vicinato possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.). Deve essere considerata unitariamente, ai fini dell'individuazione delle norme sulle procedure autorizzative e delle prescrizioni e requisiti urbanistici, l'aggregazione di più esercizi commerciali, anche se collocati in unità edilizie distinte, purché situate in un lotto unitario e dotate di collegamenti funzionali ed, in ogni caso, quando gli esercizi commerciali siano collocati in unità edilizie fisicamente accostate. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali in esso presenti: i Centri Commerciali sono pertanto equiparati a singoli esercizi aventi una superficie di vendita pari alla loro superficie di vendita complessiva.
- U7. Commercio all'ingrosso, esposizioni, mostre  
oltre alle attività commerciali all'ingrosso sono compresi in tale uso magazzini e depositi, con i relativi uffici, spazi di esposizione e di supporto; attività di esposizione e vendita di auto, elettrodomestici, mobili e prodotti per la casa, macchine utensili etc.; esposizioni, mostre. Sono compresi anche i relativi spazi tecnici, di supporto e di servizio.
- U7. 1. Magazzini, depositi, stoccaggi  
cui possono accompagnarsi presenze parziali di commercio all'ingrosso e processi produttivi complementari, sono prioritariamente finalizzati alla

raccolta, alla conservazione, allo smistamento, alla manipolazione e alla movimentazione delle merci.

Sono comprese le attività vere e proprie, gli spazi di supporto e di servizio, le mense, gli uffici complementari e gli spazi tecnici.

#### U8.1. Artigianato di servizio e relative attrezzature

sono compresi in tale uso gli spazi per l'attività artigianale di servizio, ovvero le attività di tipo artigianale che non sviluppano funzioni produttive vere e proprie, quelli di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici.

Non rientrano in questo uso:

- le attività che comportano la produzione di acque reflue non domestiche che necessitano di trattamento depurativo per il loro scarico nel ricettore finale (pubblica fognatura, acque superficiali, suolo, sottosuolo);
- le attività assoggettabili alla disciplina dell'uso e detenzione di gas tossici (R.D. 147/27);
- le attività che superano il valore limite di immissione ed emissione delle sorgenti sonore della classe III del DPCM 14/11/1997;
- le attività che comportano emissioni in atmosfera per le quali sia necessario il rilascio di autorizzazioni 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;
- le attività che comportano la produzione dei rifiuti pericolosi ai sensi del D.L.22/97.

#### U8.2. Artigianato di servizio alla persona

sono compresi in tale uso gli spazi per l'attività artigianale ad elevata compatibilità con la residenza quali lavanderie, parrucchieri, barbieri, calzolai, e comunque quelle attività che non rientrano nell'uso U.8.1 e che sono caratterizzate da valori limite di immissione ed emissione delle sorgenti sonore ai sensi del DPCM 14/11/1997 corrispondente alla classe II (aree residenziali).

#### U8.3. Artigianato artistico

sono compresi in tale uso i locali e gli spazi per l'attività laboratoriale di artigianato di tipo artistico, creativo e decorativo, le relative attrezzature e spazi tecnici di supporto, fino ad una Superficie complessiva massima di mq. 60, che rientrino nei limiti di compatibilità ambientale di cui al precedente uso U8.1. e nei limiti di immissione ed emissione delle sorgenti sonore ai sensi del DPCM 14/11/1997 corrispondente alla classe II (aree residenziali).

#### U8.4. Piccoli laboratori di artigianato alimentare

sono compresi in tale uso i locali e gli spazi per l'attività laboratoriale per la produzione e trasformazione di prodotti alimentari, fino ad una Superficie complessiva massima di mq. 60 e nel rispetto di tutte le disposizioni di legge e regolamentari in materia.

- U9. Stazioni di servizio e distribuzione carburanti  
sono quelle definite dalla LR 33/94, soggette alle disposizioni del D.Lgs. 11/2/98 n. 32 e dei criteri regionali esplicitati nella LR 496/99, e sono specificamente regolamentate dal successivo art. 82.
- U10. Attrezzature culturali e ricreative  
sono compresi in tale uso musei, biblioteche, sale di registrazioni musicali e servizi annessi e inoltre: centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, sedi per mostre ed esposizioni, sale per incontri e dibattiti, servizi sociali pubblici, con i relativi spazi di servizi, di supporto e tecnici; non sono comprese le attrezzature per la pratica dello sport. Per l'insediamento di attività che prevedano anche la diffusione di musica, deve essere richiesta la documentazione previsionale di impatto acustico nonché delle misure previste per ridurre o eliminare le emissioni sonore dirette ed indirette.
- U11. Attrezzature per lo spettacolo  
sono compresi in tale uso cinema, teatri, altri locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo e di svago, sale giochi, discoteche, con i relativi spazi di servizi, di supporto e tecnici. nonché le sale ludico-ricreative con problematiche di impatto (VLT, slot, sale bingo, sale scommesse, ecc.). Per l'insediamento di attività che prevedano anche la diffusione di musica, deve essere richiesta la documentazione previsionale di impatto acustico nonché delle misure previste per ridurre o eliminare le emissioni sonore dirette ed indirette. L'uso si articola in:
- U.11.1 = Attività di spettacolo non moleste (le emissioni acustiche devono rientrare nei limiti stabiliti dal D.P.C.M. 1.3.1991 - Tabella 2 - aree in classe II - prevalentemente residenziali), con esclusione comunque di discoteche, locali da ballo e sale giochi.
- U.11.2 = Attività di spettacolo con limitati effetti di disturbo (le emissioni acustiche devono rientrare nei limiti stabiliti dal D.P.C.M. 1.3.1991 - Tabella 2 - aree in classe IV - aree ad intensa attività umana).
- U.11.3 = Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto, svolte in pubbliche sale da gioco, compresi quegli esercizi dedicati esclusivamente al gioco con apparecchi di cui all'art.110 comma 6 del TULPS (VLT, slot, sale bingo, sale scommesse e sale gioco di qualsiasi tipo, nonché le attività di trasmissione o elaborazione dati finalizzate al gioco d'azzardo ed alle scommesse di qualunque tipo, che recapitino anche al di fuori dei confini nazionali)<sup>25</sup>. L'ammissibilità di questo tipo di uso deve intendersi

---

<sup>25</sup> Sono considerati punti vendita assimilabili a quelli con attività di gioco esclusiva i punti di vendita presso i quali sono comunque presenti punti autorizzati di somministrazione alimenti e bevande sempreché:

- dall'insegna risulti chiaramente la destinazione all'attività di gioco e, l'eventuale riferimento all'attività di somministrazione non risulti autonomo rispetto all'attività di gioco e la superficie ad essa dedicata non superi il 30% della superficie complessiva del locale;

- l'accesso all'area di somministrazione avvenga dal medesimo ingresso di accesso al locale presso il quale si svolge l'offerta di gioco;

- l'area di somministrazione non sia situata immediatamente dopo aver varcato l'ingresso al locale;

condizionata alla compatibilità dell'impatto della specifica attività prevista secondo quanto indicato dal vigente Regolamento Comunale per la disciplina delle attività rumorose previa verifica, sotto il profilo dell' impatto acustico, dell' assenza di conseguenze negative sugli eventuali recettori sensibili presenti nell' intorno territoriale e previa valutazione Previsionale di Impatto Acustico ai sensi dall'art.8 della L.447/95 redatta secondo i criteri previsti dalla Delibera di G. R. n. 673 del 14/04/2004. Gli eventuali locali interrati o seminterrati dovranno essere utilizzati esclusivamente come locali tecnici o accessori (servizi igienici, ripostigli, magazzini, ecc.) senza permanenza continuativa di persone. L' insediamento di tale attività deve avvenire in aree servite dal collettore di pubblica fognatura, cui dovrà essere previsto l' allacciamento..

- U12. Servizi di quartiere o di nucleo insediativo  
sono compresi in tale uso tutti gli usi di cui all'Art.3 del D.M. 2/4/1968 e cioè tutti i servizi per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune e i servizi religiosi.  
I servizi per l'istruzione comprendono: gli asili nido, le scuole materne e i cicli dell'istruzione fino all'obbligo (elementari, medie inferiori, scuole speciali) compresa ogni attrezzatura complementare e le relative aree scoperte destinate al verde, al gioco e allo sport.  
Le attrezzature di interesse comune comprendono le attrezzature socio sanitarie ed assistenziali di quartiere, centri civici e sociali, le sedi degli uffici del decentramento amministrativo e servizi complementari quali uffici postali, ambulatori, mense aziendali etc.  
I servizi religiosi comprendono gli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare; come servizi sociali parrocchiali, canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport.
- U13. Scuole superiori  
sono compresi in tale uso le scuole oltre l'obbligo, in tutte le loro articolazioni, con i relativi spazi di servizio, di supporto e tecnici. E' ammessa la presenza di servizi come bar, mense, sedi associative, sale riunione, etc.
- U14. Centri di formazione superiore e/o di ricerca  
sono compresi in tale uso, oltre alle attrezzature didattiche, di ricerca ed amministrative, tutti gli spazi tecnici e di supporto. E' ammessa la presenza di servizi come bar, mense, sedi associative, sale riunione, etc.
- U15. Attrezzature sociosanitarie

---

- l'attività di somministrazione avvenga esclusivamente negli orari stabiliti per l'erogazione del gioco e non disgiuntamente all'attività di gioco stessa.

sono compresi in tale uso cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani e i portatori di handicap, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri sanitari di riabilitazione, centri sanitari specializzati etc., con i relativi spazi tecnici e di supporto, mense, bar, alloggi di custodia (in rapporto all'articolazione degli insediamenti).

U16. Attrezzature per lo sport

in tale uso sono comprese le attrezzature coperte come palestre, palazzetti dello sport, piscine coperte e coperture fisse e smontabili per ogni tipo di impianto sportivo, ed attrezzature scoperte, con i relativi spazi di servizio e tecnici, incluse attività di ristorazione e di pubblico esercizio.

In caso di attrezzature che determinino forte afflusso di pubblico e potenziali problemi connessi all'impatto acustico, è obbligatoria la richiesta di parere preventivo, ai sensi della L.R. 33/90. 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 interazioni 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'AUSL-ARPA.

U17. Verde attrezzato

sono comprese in tale uso le aree di uso pubblico sistemate a verde, ivi compresi piste pedonali e ciclabili, piazze pedonali, spazi per il gioco, elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, chioschi, servizi igienici, etc.).

U18. e U19. Attività produttive

sono compresi in tale uso tutti i tipi di attività produttive sia a carattere artigianale sia a carattere industriale.

Sono compresi nell'uso gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici.

Per la identificazione delle due tipologie di attività produttive in relazione al contesto di intervento, l'Amministrazione può avvalersi del parere preventivo dell'AUSL-ARPA.

U.18. Attività produttive ad impatto moderato

Non rientrano in questo uso:

- le attività che comportano la produzione di acque reflue non domestiche contenenti le sostanze elencate nelle tabelle 3/A e 5 dell'allegato n° 5 al D.Lgs. 11/5/99, n. 152 ;
- le attività ad alto rischio ai sensi del DPR 175/88;
- le attività assoggettabili alla disciplina dell'uso e detenzione di gas tossici (R.D. 147/27);
- le attività che superano il valore limite di immissione ed emissione delle sorgenti sonore della classe IV del DPCM 14/11/1997.

All'esterno degli edifici non è ammessa l'installazione di impianti rumorosi né il deposito di rifiuti in quantità eccedenti quelle indicate alla lettera –m) art. 6, primo comma, D.Lgs. 5/2/97, n. 22.

- U.19. Attività produttive a maggiore impatto  
Attività produttive non comprese nell'uso precedente, che richiedono specifiche infrastrutturazioni, reti ed impianti tecnologici.  
Sono in ogni caso escluse le industrie ed attività produttive di maggior impatto ambientale, di cui all'art. 4 comma 2° lett. a), b) della LR 9/99 e s.m., con riferimento agli allegati della medesima legge, che ne individuano sia la tipologia di attività che la soglia dimensionale.
- U20. Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero:  
sono compresi in tale uso gli alberghi, pensioni, ostelli, etc e relativi servizi (cucina, spazi tecnici, lavanderie, rimesse, etc.), spazi di ritrovo e altre funzioni accessorie (ristoranti, bar, sale di riunione, sale congressi, etc.).
- U22. Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani  
Appartengono a questa categoria le centrali e le principali sedi logistiche per la gestione delle reti e dei servizi tecnologici, compresi quelli previsti dalla linee guida regionali (BUR 179 del 15.12.95) in applicazione della L.R. 27/94, ed in particolare le isole ecologiche attrezzate e le piattaforme attrezzate; possono comprendere anche spazi ad uffici purchè questi non siano prevalenti rispetto agli spazi destinati a servizi, in caso contrario l'intervento si qualifica come usoU5.  
Non si considerano compresi in questa categoria gli impianti e le infrastrutture a rete e puntuali per la trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, per le telecomunicazioni, per l'approvvigionamento idrico e la relativa distribuzione, per lo smaltimento dei reflui e per il trasporto dell'energia (elettrica, gas, ecc.) che sono consentiti su tutto il territorio comunale, tramite apposito titolo abilitativo, nel rispetto della legislazione vigente e di eventuali altre disposizioni specifiche delle presenti Norme.  
Attrezzature e impianti caratterizzati come "isola ecologica" sono ammessi esclusivamente ove espressamente indicato sulle tavole di zonizzazione del PRG.
- U23. Sedi cimiteriali  
Comprendono le attrezzature, le strutture e le aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi correlati.
- U24. Attrezzature per la sicurezza civile  
Comprendono attrezzature periferiche di amministrazioni dello Stato, amministrazione della Giustizia, Protezione Civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, ecc.
- U25. Impianti di trasmissione via etere

Comprendono le antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono, con esclusione per le antenne di ricezione terminale.

### Usi agricoli

#### A1. Residenza agricola

Tale uso è riservato ai coltivatori diretti proprietari e coltivatori diretti affittuari e agli imprenditori agricoli professionali, indicati ai punti a) e b) del quinto comma dell'art. 40 della L.r. 47/78 e succ. modif. e integr.

L'uso comprende oltre agli spazi abitativi veri e propri anche gli spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine, piccoli depositi, etc.).

Possono essere compresi nelle superfici di cui al precedente comma anche locali per piccole attività di laboratorio, purchè non moleste o inquinanti, che non superino la dimensione massima di 30 mq e che siano esercitati da persone residenti nell'abitazione.

#### A2. Attrezzature di servizio all'agricoltura

Comprendono edifici e attrezzature di servizio per attività di coltivazione agricola, di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo, di vinificazione, di piscicoltura, per attività faunistico-venatorie (depositi di attrezzi, materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine agricole e simili, al servizio di una azienda singola o di più aziende associate).

#### A3. Allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale

Comprendono gli edifici e le attrezzature di servizio per attività zootecniche aziendali connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo, oltre agli spazi di servizio complementari quali uffici, depositi, magazzini, sale mungitura, Tale carattere ricorre quando l'alimentazione del bestiame viene effettuata regolarmente mediante razioni costituite per almeno il 40%, espresso in unità foraggere, da potenziali produzioni aziendali e nei quali non vengono superati i rapporti di seguito indicati tra peso vivo medio mantenuto per anno e superficie agraria utile in proprietà e/o titolo reale di godimento, ovvero in affitto per un periodo non inferiore a 15 anni:

- a) allevamenti bovini 40 q.li/ha di peso vivo medio mantenuto/anno
- b) allevamenti suinicoli 40 q.li/ha di peso vivo medio mantenuto/anno
- c) allevamenti equini 30 q.li/ha di peso vivo medio mantenuto/anno
- d) allev. ovini e caprini 20 q.li/ha di peso vivo medio mantenuto/anno
- e) allevamenti avicunicoli 15 q.li/ha di peso vivo medio mantenuto/anno.

In altri casi si procede per analogia, tenendo conto del carico inquinante, con il limite massimo di 40 q.li/ha di peso vivo medio mantenuto /anno.

Per l'insediamento di nuovi allevamenti di tipo A.3, ove consentito dalle presenti NTA, è obbligatoria la richiesta di parere preventivo, ai sensi della L.R. 33/90. Il proponente l'intervento dovrà allegare al progetto idonea documentazione atta rendere possibile, da parte dei soggetti preposti, l'espressione di adeguati giudizi in merito alla compatibilità

oltre agli spazi complementari e di servizio, comprese le abitazioni per il personale di custodia. Non sono invece comprese attività meramente industriali, che rientrano negli usi U18 e U19.

- A6. Serre  
Comprendono le serre destinate alle colture ortofrutticole, floricole e vivaistiche. Si distinguono in  
A6.1 = Serre di tipo aziendale e interaziendale  
Corrispondono a coperture mobili di aree destinate alle colture orticole, floricole o vivaistiche, facenti parte di un'azienda agricola  
A6.2 = Serre di tipo industriale  
Comprendono strutture coperte per lo svolgimento di attività produttive, non facenti parte di un'azienda agricola, destinate a coltivazioni orticole, floricole o vivaistiche
- A7. Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo  
Comprendono le strutture per la produzione di servizi diretti alle attività agricole e zootecniche, al servizio delle aziende singole o associate, non appartenenti ad una specifica azienda, quali silos, depositi, rimesse per attività di noleggio macchine agricole conto terzi, serbatoi.
- A8. Infrastrutture agricole  
Comprendono le infrastrutture di qualsiasi tipo al servizio del territorio e delle aziende agricole quali opere stradali, opere idrauliche, opere di difesa del suolo, reti tecnologiche, oltre alle costruzioni accessorie. Sono compresi impianti di depurazione dei liquami quando non collegati ad una specifica azienda.
- A9. Bacini di accumulo e stoccaggio liquami zootecnici  
Comprendono i bacini per l'accumulo e la maturazione di liquami di origine zootecnica destinati allo spandimento, oltre alle costruzioni accessorie.
- A10. Strutture ricettive agrituristiche  
Sono considerate strutture ricettive agrituristiche, nell'ambito di edifici esistenti sul fondo<sup>26</sup> sia destinati ad abitazione che strumentali all'attività agricola<sup>27</sup>, quelle definite dalla L.r. 31.03.09 n. 4 e dalla Del.G. R. n.1693 del 2/11/2009, da realizzarsi nel rispetto delle disposizioni citate.
- A11. Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre  
Sono compresi recinti e piccole strutture per il ricovero dei cavalli, finalizzate allo sviluppo dell'escursionismo equestre.
- A12. Attrezzature per la pesca sportiva

---

<sup>26</sup> Alla data di entrata in vigore della L.R. 4/2009, cioè al 15 aprile 2009.

<sup>27</sup> Ad esclusione di edifici destinati ad allevamenti zootecnici industriali, hangar, serre fisse e simili.

Comprendono le aree, i bacini ed i servizi necessari per l'esercizio della pesca sportiva, con relativi spazi di servizio e per attività complementari quali pubblici esercizi.

A13. Attrezzature e piccoli fabbricati di servizio per l'apicoltura.

5. Ai fini della applicazione delle procedure relative ai cambi di destinazione d'uso, di cui al precedente art.35, gli usi sono raggruppati nelle seguenti categorie:

#### USI URBANI

##### a. Funzioni abitative:

- U1. Abitazioni permanenti e/o turistiche;
- U2. Abitazioni collettive;

##### b. Funzioni commerciali, direzionali, di servizio:

- U3. Usi vari di tipo diffusivo;
- U4.1 Attività commerciali al dettaglio, distinte, anche ai fini del carico urbanistico connesso, in:
  - U4.1.1 Esercizi del commercio al dettaglio di vicinato;
  - U4.1.2 Medio-piccole strutture di vendita;
  - U4.1.3 Medio-grandi strutture di vendita;
- U4.2 Pubblici esercizi;
- U5. Attrezzature direzionali, complessi terziari;
- U6. Centri commerciali di vicinato;
- U7. Commercio all'ingrosso, esposizioni, mostre;
- U7.1 Magazzini, depositi, stoccaggi;
- U8.1. Artigianato di servizio e relative attrezzature;
- U8.2. Artigianato di servizio alla persona;
- U8.3. Artigianato artistico;
- U8.4. Piccoli laboratori di artigianato alimentare;
- U10. Attrezzature culturali;
- U11. Attrezzature per lo spettacolo, suddivise in:
  - U11.1 = Attività di spettacolo non moleste;
  - U11.2 = Attività di spettacolo con limitati effetti di disturbo;
- U12. Servizi di quartiere o di nucleo insediativo;
- U13. Scuole superiori;
- U14. Centri di formazione superiore e/o di ricerca;
- U15. Attrezzature sociosanitarie;
- U16. Attrezzature per lo sport;
- U17. Verde attrezzato;
- U22. Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani;
- U23. Sedi cimiteriali;
- U24. Attrezzature per la sicurezza civile;
- U25. Impianti di trasmissione via etere;

##### c. Funzioni produttive urbane:

- U18. Attività produttive ad impatto moderato;
- U19. Attività produttive a maggiore impatto;

d. Funzioni alberghiere:

- U20. Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero;

## USI AGRICOLI

e. Funzioni agricole

- A1. Residenza agricola;
- A2. Attrezzature di servizio all'agricoltura;
- A3. Allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale;
- A8. Infrastrutture agricole;
- A9. Bacini di accumulo e stoccaggio liquami zootecnici;
- A10. Strutture ricettive agrituristiche;
- A11. Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre;
- A12. Attrezzature per la pesca sportiva;
- A13. Attrezzature e piccoli fabbricati di servizio per l'apicoltura.

f. Funzioni produttive agricole:

- A4. Allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
- A5. Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli;
- A6. Serre, distinte in:
  - A6.1 Serre di tipo aziendale e interaziendale;
  - A6.2 Serre di tipo industriale;
- A7. Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate, e per il territorio agricolo

## **CAPO II VINCOLI E TUTELE**

### **Art. 39**

#### **Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua e fasce di esondazione**

1. Il PRG sottopone a specifica tutela gli invasi di laghi, bacini e corsi d'acqua ai sensi dell'art. 12 delle Norme per la tutela territoriale e paesistica del vigente PTCP della Provincia di Reggio E.
2. Gli invasi di laghi, bacini e corsi d'acqua sono individuati con apposita grafia sulle tavole di PRG e, nella loro totalità, sono sottoposti a tutela per la loro rilevanza idraulica, morfologica e paesistica.
3. Nella generalità delle zone individuate come invasi di laghi, bacini e corsi d'acqua sono ammesse esclusivamente, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamento in materia, comunque previo parere favorevole dell'ente od ufficio preposto alla tutela idraulica e fermo restando che per le infrastrutture lineari e gli impianti, non completamente interrati, è da prevedersi solo l'attraversamento in trasversale:
  - a. linee di comunicazione viaria, ferroviaria, anche 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 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 il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
  - f. approdi, porti e attrezzature per la navigazione interna, nonché gli insediamenti funzionali e collegati, purché ricompresi nel perimetro dell'area portuale, individuati negli strumenti di settore vigenti, nel rispetto delle disposizioni del Piano di Bacino;
  - g. aree attrezzabili per la balneazione;
  - h. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;qualora siano previste in strumenti di pianificazione sovracomunali. I progetti di tali opere dovranno verificarne, oltre alla fattibilità tecnica ed economica, la compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato direttamente o indirettamente dall'opera stessa, con riferimento ad un tratto significativo del corso d'acqua e ad un adeguato intorno, anche in rapporto alle possibili alternative. Detti progetti dovranno essere sottoposti alla valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.
4. La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione di cui al precedente comma non si applica alle strade e agli impianti ed opere di cui

alle lettere b., d., e., g. ed h. del precedente comma, 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. Nella definizione dei progetti di realizzazione, di ampliamento e di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti di cui al presente comma, si deve comunque evitare che essi corrano parallelamente ai corsi d'acqua, salvo i casi in cui ne sia dimostrata l'impossibilità di alternativa in conseguenza delle verifiche di cui al precedente comma. Resta comunque ferma la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

5. Sempre nel rispetto delle condizioni e dei limiti derivanti dalle altre disposizioni delle presenti Norme, nella generalità delle zone individuate come invasi di laghi, bacini e corsi d'acqua potranno essere ammessi:
  - a. l'allestimento di parchi le cui attrezzature siano amovibili e/o precarie, con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione dei suoli e comunque che non impedisca il normale deflusso delle acque meteoriche nel sottosuolo;
  - b. percorsi e spazi di sosta pedonali per mezzi di trasporto non motorizzati;
  - c. corridoi ecologici e sistemazioni a verde destinabili ad attività del tempo
  - d. chioschi e costruzioni amovibili e/o precarie per la balneazione, nonché depositi di materiali e di attrezzi necessari per la manutenzione di tali attrezzature, esclusivamente nelle aree di cui alla lettera g. del 4° comma del presente articolo;
  - e. infrastrutture ed attrezzature aventi le caratteristiche di cui al precedente quarto comma;
  - f. il completamento delle opere pubbliche in corso, purché interamente approvate alla data di adozione del PTPR;
  - g. 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;
  - h. 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, 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;
  - i. 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 dei natanti ed ogni limitazione al libero passaggio di persone e mezzi di trasporto sui coronamenti, sulle banchine e sulle sponde;

- j. 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;
  - k. l'effettuazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte;
  - l. la pubblica fruizione delle aree a fini escursionistici e naturalistici anche attraverso la realizzazione di interventi di ricostruzione e riqualificazione degli apparati vegetazionali e forestali.
6. Le estrazioni di materiali litoidi negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua, sono disciplinati dall'Art. 2 della L.R. 18 luglio 1991, n. 17 per quanto attiene al demanio fluviale e lacuale. Tali disposizioni, in quanto applicabili, valgono anche per le aree non demaniali comprese all'interno delle zone di cui al presente articolo. 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'autorizzazione 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 regolarizzazione 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.

#### **Art. 39 bis**

#### **Fasce fluviali regolamentate dal "Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)" dell'Autorità di Bacino del Fiume Po**

1. Per la regolamentazione delle zone di PRG interessate dalle zone A, B e C del vigente Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) si rimanda a quanto esposto negli articoli 39 e 40 delle NTA. Quanto riportato nei successivi commi del presente articolo troverà applicazione solo se anche previsto dagli articoli 39 e 40 o se trattasi di regolamentazione più cautelativa nei confronti della difesa dal corso d'acqua e della tutela del corso d'acqua.
2. Per il Torrente Crostolo e il Torrente Lodola-Rodano, in applicazione delle disposizioni di cui al Titolo II – Norme per le fasce fluviali del vigente “Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)” dell'autorità di Bacino del Fiume Po, è individuato l'invaso del corso d'acqua, corrispondente alla fascia di deflusso della piena di riferimento (Fascia A), la fascia di esondazione (Fascia B) esterna alla precedente, e l'area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C) come definite dal suddetto "Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)". In questo caso, agli obiettivi generali di tutela degli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua si affianca l'obiettivo strategico del PAI di garantire le condizioni di sicurezza

assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.

Vigono inoltre per la Fascia A e la Fascia B le specifiche disposizioni di cui all'art. 55 bis "Zone vulnerabili ai nitrati da fonte agricola e zone ad esse assimilate" e di cui alla DAL RER n. 96/07.

3. Per l'alveo del Torrente Crostolo e del Torrente Lodola-Rodano, corrispondente alla fascia di deflusso della piena di riferimento (Fascia A) definita dal PAI, si applicano inoltre le seguenti disposizioni specifiche.

- Entro tale zona sono comunque vietate:

- a. le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- b. la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dalla legislazione vigente, ad eccezione del recupero ambientale;
- c. la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto ai punti successivi del presente comma;
- d. le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio della sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente;
- e. la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- f. il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere, fatto salvo quanto ammesso al punto successivo;

- Sono per contro consentiti:

- a. i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- b. gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c. 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;
- d. i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m<sup>3</sup> annui;
- e. il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
- f. il deposito temporaneo di rifiuti come definito dalla legislazione vigente;

- g. l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi della legislazione vigente (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati dalla legislazione vigente) alla data di entrata in vigore del PAI, limitatamente alla durata dell'autorizzazione o iscrizione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli eventuali impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza dovranno essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite dalla legislazione vigente;
  - h. l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.
4. Eventuali impianti di trattamento delle acque reflue, operazioni di smaltimento e recupero rifiuti e impianti di approvvigionamento idropotabile sono soggetti alle disposizioni normative specifiche dell'Autorità di Bacino, finalizzate alla riduzione del rischio idraulico.
  5. Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella zona di invaso ed alveo, corrispondente alla fascia A del Torrente Crostolo e del Torrente Lodola-Rodano.
  6. Gli interventi consentiti dovranno in ogni caso assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.
  7. Nella fascia di esondazione del Torrente Crostolo e del Torrente Lodola-Rodano (Fascia B) il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.
  8. Nella fascia di cui al precedente comma sono vietati:
    - a. gli interventi che comportano una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
    - b. la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dalla legislazione vigente, ad eccezione del recupero ambientale.

- c. in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.
9. Nei territori della fascia di cui al comma 7 sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma 3 parte seconda:
  - a. gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
  - b. la realizzazione di impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino;
  - c. la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
  - d. la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni dell'art. 38 del D.Lgs. 152/99 e s.m.;
  - e. il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di Bacino;
  - f. gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.
10. Nell'area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C) del Torrente Lodola-Rodano il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni, mediante la predisposizione da parte degli Enti competenti, di Programmi di previsione e prevenzione. I Programmi di previsione e prevenzione e i Piani di emergenza per la difesa delle popolazioni e del loro territorio, investono anche i territori individuati come Fascia A e Fascia B.
11. Nei territorio della fascia di cui al comma 10 (Fascia C), sono vietati e/o ammessi i medesimi interventi previsti per la Fascia B, pertanto sono vietati gli interventi di cui al comma 8 e sono consentiti gli interventi di cui al comma 9.
12. Eventuali impianti di trattamento delle acque reflue, operazioni di smaltimento e recupero rifiuti e impianti di approvvigionamento idropotabile sono soggetti alle disposizioni normative specifiche dell'Autorità di Bacino, finalizzate alla riduzione del rischio idraulico.

13. Gli interventi consentiti ai sensi del precedente comma 9 devono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.
14. Nell'ambito delle fasce A e B del Torrente Crostolo si applicano inoltre, per quanto di competenza, le restanti disposizioni e prescrizioni specifiche di cui al Titolo II delle Norme di Attuazione del vigente Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI).
15. Nella generalità delle zone di cui al presente articolo, all'esterno del territorio urbanizzato di cui al n. 3 del 2° comma dell'art. 13 della LR 47/78 e succ. mod., è vietata l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, ad eccezione delle insegne e delle indicazioni segnalabili relative alle attività produttive e ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonché delle indicazioni segnalabili aventi finalità turistica locale.
16. Le aree del demanio fluviale di nuova formazione, ai sensi della L.5 gennaio 1994, n.37, successivamente alla data di approvazione del PAI, sono destinate esclusivamente al miglioramento della componente naturale della regione fluviale e non possono essere oggetto di sdemanializzazione. Nei terreni demaniali ricadenti all'interno delle fasce A e B, fermo restando quanto previsto dall'art. 8 della L. 37/94, il rinnovo ed il rilascio di nuove concessioni sono subordinati alla presentazione di progetti di gestione, d'iniziativa pubblica e/o privata, volti alla ricostruzione di un ambiente fluviale diversificato e alla promozione dell'interconnessione ecologica di aree naturali, nel contesto di un progressivo recupero della complessità e della biodiversità della regione fluviale. Su tali progetti esprime parere vincolante l'Autorità di Bacino. Tali progetti, riferiti a porzioni significative e unitarie del demanio fluviale, dovranno contenere l'individuazione delle emergenze naturali dell'area e delle azioni necessarie alla loro valorizzazione, e manutenzione; l'individuazione delle aree in cui l'impianto di specie arboree e/o arbustive, nel rispetto della compatibilità con il territorio e con il rischio alluvionale, sia utile al raggiungimento degli obiettivi del PAI; l'individuazione della rete dei percorsi di accesso al corso d'acqua e di fruibilità delle aree delle sponde. In ogni caso è vietato il nuovo impianto di coltivazioni senza titolo legittimo di concessione.
17. Nei territori delle fasce A e B sono ammesse le attività estrattive se individuate nell'ambito dei piani di settore o degli equivalenti documenti di programmazione di settore che dovranno comunque essere coerenti con le prescrizioni normative del PAI. Restano comunque escluse le attività estrattive in aree demaniali.

### Art. 39 ter

#### **Disposizioni generali finalizzate alla conservazione, alla difesa e alla valorizzazione del suolo definite dal PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Po**

1. Le disposizioni generali definite dal PAI per gli interventi di manutenzione idraulica ed idrogeologica, sono volte al miglioramento delle condizioni di sicurezza e della qualità ambientale e paesaggistica del territorio, allo scopo di:

- mantenere in buono stato idraulico e ambientale il reticolo idrografico, eliminando gli ostacoli al deflusso delle piene in alveo e in golena;
- mantenere in buone condizioni idrogeologiche e ambientali i versanti;
- mantenere in piena funzionalità le opere di difesa essenziali alla sicurezza idraulica e idrogeologica;

ed inoltre di garantire la funzionalità degli ecosistemi; garantire la tutela della continuità ecologica; garantire la conservazione e l'affermazione delle biocenosi autoctone.

Le specifiche disposizioni generali inerenti gli interventi di manutenzione idraulica e idrogeologica sono:

- a. gli interventi di manutenzione del territorio fluviale e delle opere devono tutelare le caratteristiche naturali dell'alveo, salvaguardare e ricostituire la varietà e la molteplicità delle biocenosi riparie autoctone e la qualità ambientale e paesaggistica del territorio, in coerenza con la Carta della natura di cui all'art. 3, comma 3, della L. 16 dicembre 1991, n. 394: "Legge quadro sulle aree protette". Essi non dovranno compromettere le funzioni biologiche del corso d'acqua e degli ecosistemi ripariali, fatto salvo il rispetto delle esigenze di officiosità idraulica;
- b. gli interventi di manutenzione idraulica che comportano l'asportazione di materiale litoide dagli alvei dovranno essere conformi alla "Direttiva in materia di attività estrattive nelle aree fluviali del bacino del fiume Po" approvata con D.P.C.M. 24 luglio 1998;
- c. gli interventi di manutenzione dei versanti e delle opere di consolidamento o protezione dai fenomeni di dissesto dovranno tendere al mantenimento di condizioni di stabilità, alla protezione del suolo da fenomeni di erosione accelerata e instabilità, al trattenimento idrico ai fini della riduzione del deflusso superficiale e dell'aumento dei tempi di corrivazione. In particolare essi privilegeranno il ripristino di boschi, la ricostituzione di boschi degradati e di zone umide, i reimpianti, il cespugliamento, la semina di prati e altre opere a verde. Dovranno inoltre essere effettuati in maniera tale da non compromettere le funzioni e le caratteristiche naturali degli ecosistemi e quelle paesistico-ambientali proprie dell'ambito di intervento;
- d. al fine di consentire interventi di manutenzione con mezzi meccanici nelle reti di scolo artificiali, le aree di rispetto lungo i canali consortili sono da intendersi estese, rispetto all'art. 140, lett. e) del Regolamento di cui al Regio Decreto 8 maggio 1904, n. 368, fino a 5 metri.

2. Le disposizioni generali definite dal PAI per gli interventi di riqualificazione ambientale e di rinaturazione, sono volte al miglioramento delle condizioni di sicurezza e della qualità ambientale e paesaggistica del territorio, allo scopo di:

- favorire la riattivazione e l'avvio di processi evolutivi naturali e il ripristino di ambienti umidi naturali;
- favorire il ripristino, il mantenimento e l'ampliamento delle aree a vegetazione spontanea e degli habitat tipici, allo scopo di favorire il reinsediamento delle biocenosi autoctone e di ripristinare, ove possibile, gli equilibri ambientali e idrogeologici;
- favorire il recupero dei territori perifluviali ad uso naturalistico e ricreativo.

Essi dovranno essere progettati e realizzati in coerenza con le direttive tecniche dell'Autorità di Bacino.

Inoltre gli interventi di riqualificazione ambientale e di rinaturazione ricadenti nei territori di aree protette dovranno essere predisposti e/o realizzati di concerto con l'ente gestore.

3. Le disposizioni generali definite dal PAI per gli interventi nelle zone agricole e per la gestione forestale, sono volte a realizzare interventi allo scopo di:
  - migliorare il patrimonio forestale esistente;
  - favorire l'instaurarsi delle successioni in atto nei terreni abbandonati dall'agricoltura;
  - monitorare e controllare le successioni naturali al fine di evitare condizioni di dissesto conseguenti all'abbandono;
  - gestire e realizzare le adeguate sistemazioni idraulico-agrarie e idraulico-forestali;
  - incrementare la forestazione naturalistica lungo le aste fluviali;
  - mantenere una opportuna copertura erbacea nelle colture specializzate collinari (viticoltura e frutticoltura);
  - realizzare interventi coordinati di tipo estensivo (forestazione ed inerbimenti) a completamento di opere o interventi di tipo intensivo;
  - realizzare interventi intensivi, ove possibile, attraverso le tecniche di ingegneria naturalistica;
  - conseguire effetti di stabilizzazione e consolidamento dei terreni, anche mediante azioni di natura agro-ambientale e forestale.

#### **Art. 40**

##### **Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua**

1. Le Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua costituiscono ambiti entro cui il PRG intende tutelare i caratteri naturali, storici, paesistici ed idraulico-territoriali che si sono consolidati ed affermati attorno ai laghi, bacini e corsi d'acqua presenti nel territorio comunale.
2. Nelle Zone di tutela ordinaria nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamentare in materia, e comunque previo parere favorevole dell'ente od ufficio preposto alla tutela idraulica, le seguenti infrastrutture ed attrezzature:
  - a. linee di comunicazione viaria, ferroviaria, anche 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 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 il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
- f. approdi, porti e attrezzature per la navigazione interna, nonché gli insediamenti funzionali e collegati, purché ricompresi nel perimetro dell'area portuale, individuati negli strumenti di settore vigenti, nel rispetto delle disposizioni del Piano di Bacino;
- g. aree attrezzabili per la balneazione;
- h. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;

sono ammesse, qualora siano previste in strumenti di pianificazione sovracomunali. I progetti di tali opere dovranno verificarne, oltre alla fattibilità tecnica ed economica, la compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato direttamente o indirettamente dall'opera stessa, con riferimento ad un tratto significativo del corso d'acqua e ad un adeguato intorno, anche in rapporto alle possibili alternative. Detti progetti dovranno essere sottoposti alla valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

3. La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione di cui al precedente comma non si applica alle strade e agli impianti ed opere di cui alle lettere b., d., e., g. ed h. del precedente comma 2, 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. Nella definizione dei progetti di realizzazione, di ampliamento e di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti di cui al presente comma, si deve comunque evitare che essi corrano parallelamente in corsi d'acqua, salvo i casi in cui ne sia dimostrata l'impossibilità di alternativa in conseguenza delle verifiche di cui al precedente comma 2. Resta comunque ferma la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.
4. Fermo restando quanto specificato ai commi 2 e 3 e nel rispetto delle altre disposizioni del vigente PTCP, nelle Zone di tutela ordinaria sono comunque consentiti:
  - a. gli interventi sui manufatti edilizi esistenti e gli interventi di nuova costruzione per strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo e 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, secondo le disposizioni ed i parametri previsti dal successivo art.72, commi 2° e 3°, fatta eccezione per gli interventi di nuova costruzione di strutture per allevamenti zootecnici di qualunque tipo, che non sono comunque ammessi;

- b. il completamento delle opere pubbliche in corso, purchè interamente approvate alla data di adozione del PTPR;
  - c. l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima solo qualora esistente alla data di adozione delle presenti norme ;
  - d. la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonchè le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
  - e. 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, 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, nonchè le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere;
  - f. l'allestimento di parchi le cui attrezzature siano amovibili e/o precarie, con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione dei suoli e comunque che non impedisca il normale deflusso delle acque meteoriche nel sottosuolo;
  - g. percorsi e spazi di sosta pedonali per mezzi di trasporto non motorizzati;
  - h. corridoi ecologici e sistemazioni a verde destinabili ad attività del tempo libero;
  - i. chioschi e costruzioni amovibili e/o precarie per la balneazione, nonché depositi di materiali e di attrezzi necessari per la manutenzione di tali attrezzature, esclusivamente nelle aree di cui alla lettera i. del 2° comma del presente articolo;
  - l. infrastrutture ed attrezzature aventi le caratteristiche di cui al precedente terzo comma.
5. Le opere di cui alle lettere d. ed e. del precedente comma , nonché le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera c. dello stesso comma, 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. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della legge regionale 4 settembre 1981, n. 30, possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.
6. Nelle aree esondabili e comunque per una fascia di 10 metri lineari dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria dei laghi, bacini e corsi d'acqua naturali, nonché dei canali artificiali interessati da appositi progetti di tutela, recupero e valorizzazione individuati dal PTCP (art. 29 delle Norme per la tutela territoriale e paesistica), sono vietate la nuova edificazione dei manufatti edilizi di cui alle lettere a. ed e. del comma 4, l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno, al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici, nonchè di

consentire gli accessi tecnici di vigilanza, manutenzione ed esercizio delle opere di bonifica, irrigazione e difesa del suolo.

Ad esclusione dei corsi d'acqua individuati dal PTCP come "Invasi di alvei, bacini e corsi d'acqua", ove tale facoltà non è ammessa, all'interno dei perimetri del territorio urbanizzato, come riportati in tav.n.14 di PRG, in quanto ammessa dalle rispettive norme di zona, è consentita la realizzazione di manufatti edilizi e/o di servizio fino ad una distanza minima di ml. 5 dai corsi d'acqua esistenti, previa autorizzazione preventiva dell'ente gestore del corso d'acqua interessato.

7. Sui complessi industriali e sulle loro pertinenze funzionali, ove i detti complessi ricadano, anche parzialmente, nelle aree di cui al comma 1° e risultino già insediati alla data di adozione del P.T.P.R., sono consentiti interventi di ammodernamento e/o di riassetto organico, sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine, con possibilità di ampliamento "una tantum" fino ad un massimo del 10% della Sc esistente ed H max, calcolata come media ponderale delle altezze dei vari fronti, non superiore a quella esistente, con facoltà, se inferiore, di raggiungere comunque  $H = 5,00$  ml.

Tali programmi devono specificare gli interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente, nonché i conseguenti adeguamenti di natura urbanistica ed edilizia riferiti ad ambiti circostanti gli impianti esistenti. Previa approvazione da parte del Consiglio Comunale dei suddetti programmi, il Responsabile del Servizio competente ha facoltà di rilasciare i relativi provvedimenti abilitativi in conformità con i medesimi suddetti programmi.

8. Gli interventi finalizzati alla difesa idraulica ed alla manutenzione di invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua dovranno in ogni caso attenersi a criteri di basso impatto ambientale e ricorrere, ogni qualvolta possibile, all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica n. 3939 del 6/9/1994.
9. Entro l'ambito compreso nel perimetro di Piano Particolareggiato e simbolo grafico indicante "ristrutturazione urbanistica", che interessa anche parte di territorio in zona agricola E.2 adiacente, è prevista la demolizione dei fabbricati esistenti, la sistematica rinaturalizzazione delle aree di sedime e il trasferimento parziale delle volumetrie esistenti sulla base di un apposito Piano Particolareggiato di iniziativa privata, esteso all'intero comparto delimitato dal suddetto perimetro e nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo art. 73, comma 8°.
10. In pendenza della formazione ed approvazione del previsto Piano Particolareggiato, sugli immobili compresi all'interno del perimetro di cui al comma precedente, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ai fini dell'adeguamento igienico-statico, tecnologico ed ambientale, nonché opere interne di adeguamento funzionale e opere provvisoriale ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

11. Nella generalità delle zone di cui al presente articolo, all'esterno del territorio urbanizzato di cui al n. 3 del 2° comma dell'art. 13 della LR 47/78 e succ. mod., è vietata l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, ad eccezione delle insegne e delle indicazioni segnalabili relative alle attività produttive e ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonché delle indicazioni segnalabili aventi finalità turistica locale.

#### **Art. 40 bis**

#### **Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei**

1. Con puntuale riferimento alle indicazioni grafiche del vigente PTCP della Provincia di Reggio Emilia, il PRG individua con apposita grafia sulle tavole di zonizzazione le zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, onde tutelare le aree caratterizzate da elevata permeabilità dei terreni con ricchezza di falde idriche e preservare tali zone da interventi che ne possono compromettere la consistenza delle risorse e la qualità delle acque, nonché alterare la connotazione degli ambiti ambientali e paesistici che storicamente si sono andati ivi definendo.
2. Nelle suddette zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, sono comunque vietati:
  - a. gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario, (fermo restando quanto previsto dal successivo Art. 55 bis “Zone agricole vulnerabili ai nitrati di origine agricola ed assimilate”); nonché dei reflui trattati provenienti da civili abitazioni, o da usi assimilabili che sono consentiti nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali;
  - b. il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati con materiali artificiali, i quali ultimi sono comunque esclusi nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua;
  - c. la ricerca di acque sotterranee e l'escavo di pozzi, nei fondi propri od altrui, ove non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti ai sensi dell'articolo 95 del R.D. 11 dicembre 1933, n° 1775;
  - d. la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione delle discariche di prima categoria e di seconda categoria tipo a), di cui al D.P.R. 10 settembre 1982, n° 915, nonché di terre di lavaggio provenienti dagli zuccherifici, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali in materia;
  - e. l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti acquedotti per uso potabile.

**Art. 40 ter**  
**Tutela qualitativa e quantitativa della risorsa idrica**

1. Le misure per la tutela qualitativa della risorsa idrica hanno l'obiettivo di migliorare la qualità delle acque superficiali in funzione della loro specificità. Al fine del perseguimento di tali misure vigono le disposizioni dell'art. 79 della Norme di Attuazione del PTCP 2010.
2. Le misure di tutela quantitativa della risorsa idrica hanno l'obiettivo di assicurare gli usi sostenibili e durevoli delle risorse idriche e l'equilibrio del bilancio idrico. Al fine del perseguimento di tali misure vigono le disposizioni dell'art. 85 delle Norme di Attuazione del PTCP 2010.

**Art. 41**  
**Tutela dei crinali e sistema collinare**

1. Il sistema dei crinali e il sistema collinare sono elementi di connotazione del paesaggio assoggettate a tutela con particolare riferimento alle componenti geologiche, morfologiche, vegetazionali, storico-insediative, storico-insediative e delle loro reciproche interrelazioni che, nel loro insieme, definiscono la struttura e la caratterizzazione di tali sistemi di paesaggio. Le rispettive zone di tutela sono individuate con apposita grafia sulle tavole del PRG.
- 1 bis. Nei sistemi di cui al presente articolo, fermo restando il rispetto delle specifiche disposizioni dettate dalle presenti Norme per determinate zone ed elementi ricadenti entro la loro delimitazione e ove non venga diversamente disposto da atti istitutivi, piani, programmi, misure di conservazione e regolamenti delle "aree protette" e dei siti di "Rete Natura 2000", si applicano le prescrizioni di cui ai successivi commi.
2. Nei sistemi di cui al presente articolo la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature, comprese fra quelle appresso indicate, è subordinata alla loro previsione mediante strumenti di pianificazione nazionali, regionali od infraregionali: In assenza degli strumenti sopra richiamati tali opere sono soggette alla valutazione di impatto ambientale secondo le procedure eventualmente previste dalle leggi vigenti, fermo restando l'obbligo della sottoposizione alle procedure di valutazione ambientale delle opere per le quali esse siano richieste da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali:
  - linee di comunicazione viaria,
  - impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
  - impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico, lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti;
  - sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati.

E' inoltre ammessa la realizzazione delle seguenti infrastrutture e attrezzature, qualora abbiano rilevanza meramente locale: strade, impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico, lo smaltimento dei reflui e per le telecomunicazioni, e i sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia. Esse saranno comunque soggette alle procedure di valutazione ambientale per le quali esse siano richieste da disposizioni comunitarie, nazionali e regionali.

3. In tali zone è ammesso il recupero del patrimonio edilizio esistente, secondo le varie categorie di intervento definite dalle presenti Norme. I progetti relativi a tali interventi dovranno essere corredati da valutazioni dei possibili effetti in interferenza visiva con le linee di crinale, da tutti i punti di vista significativi e in particolare da insediamenti urbani, da strade e punti di vista panoramici, percorsi di crinale, con visuali di fondovalle, al fine di consentire esclusivamente interventi di nulla o irrilevante interferenza visiva. Gli ampliamenti in altezza, quando ritenuti ammissibili, dovranno in ogni caso essere realizzati in modo che la proiezione orizzontale dei nuovi fronti non superi l'altezza del crinale. Al fine di rispettare il profilo originario del crinale i manufatti edilizi esterni ai territori urbanizzati ricadenti in posizione di culmine non dovranno superare l'altezza massima fuori terra di m. 7,50.

Gli interventi edilizi ed in particolare edifici e attrezzature di servizio all'attività agricola, da realizzarsi nell'ambito minimo di interferenza visiva connesso alle linee di crinale, dovranno essere corredati da uno studio di impatto visivo e dalla eventuale adozione di adeguate opere di mitigazione.

4. Gli interventi ritenuti ammissibili ai sensi del comma precedente dovranno in ogni caso essere realizzati nel rispetto dei caratteri tipologico-costruttivi riconoscibili nella tradizione locale, con impiego di tipologie costruttive e materiali di tipo tradizionale.
5. Nei sistemi di cui al presente articolo sono comunque ammessi:
  - a. il completamento delle opere pubbliche in corso, purchè interamente approvate alla data del 29/06/89 per le aree individuate dal PTPR, ovvero dalla data di adozione del PTCPRE 10 per le ulteriori aree individuate da tale Piano;
  - b. l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento (esclusivamente in forma non intensiva se di nuovo impianto), la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali o interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo professionale;
  - 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 (cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, di impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili), di 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.

Le opere di cui ai punti c. e d., nonché le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera b. del precedente comma 5 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. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate ai piani economici ed ai piani di coltura e conservazione, ai sensi della L.R. 4 settembre 1981, n°30, possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.

**Art. 41 bis**  
**Tutela del 'Paesaggio naturale protetto e semiprotetto della**  
**Collina Reggiana – Terre di Matilde'**

1. Il 'Paesaggio naturale protetto e semiprotetto della Collina Reggiana – Terre di Matilde' (di seguito PCR) è istituito con Del. C.P. n. 111 del 23/06/11, ai sensi della L.R. 6/05 Art.50; esso comprende una porzione di territorio nel Comune di Albinea, oltre ad ampi territori nei Comuni di Baiso, Canossa, Casina, Castelnovone' Monti, San Polo d'Enza, Scandiano, Vetto d'Enza, Vezzano sul Crostolo e Viano; ed è individuato con apposita grafia sulle tavole del PRG.
2. All'interno delle aree interessate dal PCR occorre attuare politiche volte ad attenuare le pressioni delle attività antropiche sulle risorse naturali, e dunque ad arrestare la perdita di biodiversità innescando l'inversione della tendenza, con politiche volte a sostenere e valorizzare le realtà socio-economiche e culturali locali, in quanto artefici di quel particolare equilibrio creatosi storicamente fra la natura e le attività antropiche, in una concezione del paesaggio in linea con la Convenzione Europea.
3. Lo sviluppo dei territori compresi nel PCR deve essere orientato al perseguimento delle seguenti principali finalità:
  - tutela dell'equilibrio eco sistemico strutturato dall'alternanza di aree naturali e ed aree ad uso agricolo-zootecnico-selvicolturale;
  - valorizzazione della dimensione storico-culturale e paesaggistica del territorio;
  - sostegno alla competitività del settore agricolo, assegnando all'agricoltura collinare il giusto ruolo, fondato sulla multifunzionalità dell'attività aziendale (servizi ambientali, presidio del territorio, attività ricettive, didattiche, artigianali, ecc.).
  - promozione dell'educazione ambientale;
  - gestione coerente del patrimonio edilizio esistente, attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione di quello storico-testimoniale, e la demolizione/mitigazione di quello incongruo e dismesso;
  - la riqualificazione del sistema insediativo e il contenimento delle previsioni incompatibili con gli obiettivi di valorizzazione.

4. Sono inoltre definiti i seguenti obiettivi gestionali specifici, oggetto di eventuale ulteriore declinazione nell'ambito del 'Programma triennale di tutela e valorizzazione' e/o dei Piani di gestione, di competenza dell'Ente di Gestione per i parchi e la biodiversità dell'Emilia Centrale:
- Valorizzazione del territorio rurale favorendo il riappropriarsi dell'identità dei luoghi, in particolare:
    - a. contrastando l'abbandono dei terreni agricoli e la loro conversione ad usi residenziali o artigianali diffusi, mediante la promozione delle produzioni agro-zootecniche tradizionali e tipiche, rilanciando la correlazione fra prodotti di elevata qualità e l'immagine di un territorio di notevole interesse paesaggistico;
    - b. incentivando interventi e forme di 'manutenzione diffusa' del territorio, nel rispetto delle 'buone pratiche agricole' che possano coniugare il mantenimento della produzione e la difesa del suolo, anche potenziando i sistemi di filari che consolidino i versanti e segnino la morfologia dei luoghi e la trama dei lotti agricoli;
    - c. sostenendo la multifunzionalità delle aziende agricole, considerando anche la fornitura di servizi ambientali, la manutenzione del territorio, l'integrazione con attività ricettive, didattiche, artigianali;
    - d. promuovendo azioni finalizzate all'incremento della qualità, anche in senso sostenibile, delle aziende agricole;
    - e. sostenendo le produzioni locali tipiche;
    - f. promuovendo accordi agro-ambientali;
    - g. riqualificando e tutelando gli elementi costruiti del paesaggio rurale tradizionale, anche attraverso la demolizione o mitigazione di opere incongrue;
    - h. favorendo la conservazione e il riuso a fini abitativi e fruitivi degli edifici di interesse storico-architettonico, testimoniale e tipologico, contribuendo a contrastare lo spopolamento dei nuclei abitati;
    - i. attuando un governo e una gestione ecosostenibile del patrimonio forestale e contrastando l'espansione incontrollata del bosco;
    - j. limitando i nuovi sviluppi insediativi, in particolare quelli diffusi, e favorendo la rifunzionalizzazione dei tessuti esistenti allo scopo di recuperare lo storico policentrismo, nonché salvaguardando il delicato rapporto fra edificato, agricoltura e aree naturali;
  - Conservazione e valorizzazione del patrimonio naturale, in particolare:
    - a. tutelando le emergenze geomorfologiche e geologiche, gli habitat e le specie ivi presenti;
    - b. monitorando le specie animali e vegetali di interesse comunitario o locale, la consistenza delle popolazioni e le strategie da mettere in atto per la loro tutela;
    - c. attuando le Misure di conservazione ed i Piani di Gestione dei siti Rete Natura 2000.
  - Promozione di una fruizione consapevole e sostenibile, in particolare:
    - Incentivando forme innovative di turismo responsabile, quali il 'turismo di comunità', e l' 'albergo diffuso', qualificando e sviluppando forme di turismo

- extra-alberghiero (ostelli, agriturismi, bed&breakfast, latterie e caseifici, ecc.);
- Ampliando il target di utenza attraverso l'adeguamento dell'offerta alla crescente diversificazione della domanda (fruizione scolastica, sportiva, riabilitativa, per diversamente abili, ecc.), mediante la promozione del territorio su canali di comunicazione internazionali e il potenziamento del sistema dei servizi offerti;
  - Contribuendo al recupero e al mantenimento delle identità e delle tradizioni locali e al consolidamento del senso di appartenenza nelle popolazioni locali, attraverso il loro diretto coinvolgimento e partecipazione nelle politiche dell'area protetta.
5. Gli interventi edilizi e/o infrastrutturali dovranno essere tali da non generare interferenza visiva con il paesaggio e da inserirsi armonicamente nello stesso, compatibilmente con gli obiettivi di cui ai precedenti commi 2-3-4. A tale scopo essi dovranno essere accompagnati da un apposito 'Studio di inserimento nel paesaggio delle Terre di Matilde', anche tenendo presenti le eventuali indicazioni specifiche degli altri strumenti di programmazione, valorizzazione e gestione.
6. Gli interventi di cui al comma precedente dovranno in ogni caso essere realizzati nel rispetto dei caratteri tipologico-costruttivi riconoscibili nella tradizione locale, con impiego di tipologie costruttive e materiali di tipo tradizionale.

#### **Art. 42** **Tutela dei calanchi**

1. I calanchi sono individuati, con apposita grafia, sulle tavole del PRG. Nelle zone di cui al presente articolo, sono consentite esclusivamente le opere e le attività volte al miglioramento dell'assetto idrogeologico e alla conservazione degli aspetti naturalistici paesaggistici; sono per contro vietati tutti gli interventi e le attività che possano significativamente alterare o compromettere, direttamente od indirettamente, lo stato dei luoghi, i processi morfogenetici o biologici in atto, la percezione paesistica dei singoli elementi individuati e la loro percezione paesistica d'insieme.
2. In particolare sono vietati interventi di nuova edificazione, opere infrastrutturali e attrezzature di qualsiasi tipo, il dissodamento dei terreni saldi, l'asportazione di materiali terrosi o lapidei.
- Gli interventi di stabilizzazione dell'assetto idrogeologico risultano ammissibili solo ed in quanto resi necessari da dimostrate ed urgenti necessità di difesa di insediamenti, infrastrutture e manufatti antropici esistenti all'intorno, e purché siano comunque adottate tecniche appropriate ed appositi accorgimenti di mitigazione degli impatti, tali da salvaguardare gli aspetti naturalistici e paesaggistici preminenti in queste zone e la loro evoluzione.

Sono consentite, nel rispetto dei criteri di tutela generale sopra indicati, le pratiche culturali già eventualmente in essere, purché svolte con tecniche idonee e compatibili con l'attuale stato di equilibrio dei suoli.

3. Nelle zone immediatamente circostanti le zone di tutela dei calanchi di cui al presente articolo, l'azione di tutela dei caratteri paesaggistici si esplica attraverso la valutazione dei possibili effetti di interferenza visiva connessi agli interventi edilizi o infrastrutturali da realizzare e, sulla base di apposite analisi documentali, previa verifica di stabilità idrogeologica dei siti.  
L'impatto visivo connesso agli interventi, ed in particolare da altri insediamenti urbani, da strade e punti di vista panoramici, percorsi di crinale, con visuali di fondovalle, ne consiglierà l'attuazione con l'obiettivo di minimizzare l'interferenza visiva, in base ad apposito parere della competente Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio.
4. A tale fine, l'edificazione connessa alle attività agricole ed agli impianti ed attrezzature tecnologiche a rete o puntuali in elevazione ricadenti negli ambiti circostanti i calanchi, in quanto ammissibile ai sensi delle altre disposizioni delle presenti NTA, andrà corredata da uno studio di impatto visivo e dalla adozione di eventuali, conseguenti misure di mitigazione.
5. Sono fatte salve le previsioni contenute negli strumenti di pianificazione provinciali e subprovinciali vigenti alla data di adozione delle presenti NTA e quelle previste da progetti pubblici o di interesse pubblico sottoposti a valutazione di impatto ambientale e/o accompagnati da uno studio di inserimento con valutazione paesistico ambientale e positivamente licenziati.

### **Art. 43**

#### **Zone di tutela delle forme carsiche**

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela delle forme carsiche che si sono sviluppate a partire dalle caratteristiche geolitologiche dei gessi e quindi sono localizzate nell'ambito della zona della "vena del gesso".  
I sistemi carsici dell'area si sviluppano attraverso la seguente sequenza: doline, inghiottitoi, gallerie a forte pendenza, collettori orizzontali, risorgenti. I principali fenomeni carsici del territorio albinetano sono l'Inghiottitoio di Cà Speranza, l'Inghiottitoio di Cà Scaparra, la Tana della Mussina di Borzano, la Tana della Mussina di Montericco, la Grotta nuova di Cà Scaparra.  
Le disposizioni di cui al presente articolo sono volte in particolare alla conservazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna delle zone caratterizzate da fenomeni carsici, attraverso il mantenimento di tali componenti e degli equilibri naturali tra di esse, nonché attraverso una controllata fruizione collettiva per attività di studio, di osservazione, escursionistiche e ricreative.
2. Il P.R.G. individua, in corrispondenza delle zone caratterizzate da fenomeni carsici, una zona di protezione assoluta, con raggio di 100 metri, assimilabile ai fini

normativi alle zone di tutela naturalistica di cui all'art. 25 del Piano Territoriale Paesistico Regionale, in cui sono vietate tutte le attività che possano determinare una alterazione dei luoghi e dei fenomeni carsici.

Entro tale zona sono ammessi esclusivamente:

- gli interventi e le attività finalizzate alla conservazione od al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri;
- le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alle attività di ricerca scientifica, studio ed osservazione
- la raccolta e l'asportazione delle specie floristiche spontanee, nelle forme, nelle condizioni e nei limiti stabiliti dalle vigenti norme legislative e regolamentari;
- le attività escursionistiche;
- gli interventi di spegnimento degli incendi e fitosanitari.

3. Nella zona di tutela di cui al presente articolo non può in alcun caso essere consentito o previsto l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici, mineralogici e vegetazionali esistenti, nè l'introduzione in qualsiasi forma di specie animali selvatiche e vegetali spontanee non autoctone.

#### **Art. 44**

##### **Zone caratterizzate da fenomeni di dissesto ed instabilità**

1. Sulle tavole del PRG sono individuate, con apposita grafia, le zone caratterizzate da fenomeni di dissesto ed instabilità, così come definite dal PTCP della Provincia di Reggio Emilia in recepimento del PAI approvato con DPCM del 4-5-01 (Del.G.P. n.69 del 16/03/04):
  - zone instabili per frane attive, comprensive dei corpi di frana attivi e relativi coronamenti, scivolamenti di blocchi e frane di crollo;
  - zone instabili per frane quiescenti, comprensive dei corpi di frana di periodicità stagionale, inclusi i relativi coronamenti e i depositi quaternari ricoprenti i corpi di frana;
  - zone interessate da esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio a pericolosità molto elevata ; comprensive di depositi alluvionali in evoluzione;
  - zone interessate da esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio a pericolosità elevata, comprensive di depositi alluvionali terrazzati.

Sono considerate attive le forme per cui i processi che le hanno generate e ne hanno condizionato l'evoluzione risultano in atto al momento del rilevamento, o ricorrono con un ciclo il cui periodo massimo non supera quello stagionale.

Sono classificate come quiescenti le forme non attive al momento del rilevamento e prive di periodicità stagionali, per le quali però esistono sicuri dati che ne dimostrino l'attività passata nell'ambito dell'attuale sistema morfoclimatico e morfodinamico e caratterizzate da oggettive possibilità di riattivazione, non avendo esaurito la loro potenzialità di evoluzione.

Le aree interessate da esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio a pericolosità molto elevata e/o elevata sono collocate lungo le aste di taluni corsi

d'acqua, ove si riscontra il rischio di coinvolgimento da parte di fenomeni con pericolosità elevata o molto elevata.

2. Nella generalità delle zone di cui al presente articolo, salvo quanto previsto ai commi successivi, non sono consentiti scavi, riporti e movimentazione del terreno, compresi quelli finalizzati a miglioramenti agricoli. E' fatta eccezione esclusivamente per i movimenti di terreno strettamente necessari alla realizzazione della rete scolante o all'esecuzione di opere di consolidamento, nel rispetto dei vincoli e delle normative vigenti. Le pratiche colturali eventualmente in atto devono essere coerenti con il riassetto idrogeologico delle aree interessate e corredate dalle necessarie opere di regimazione idrica superficiale.
3. Sono al contrario sempre consentite le opere di sistemazione superficiale e profonda finalizzate al consolidamento delle aree dissestate, applicando ove possibile, ogni qual volta presentino la medesima efficacia nel raggiungimento degli obiettivi di sicurezza, le tecniche dell'ingegneria naturalistica in sostituzione di metodi maggiormente impattanti.
4. In tutti i casi in cui siano previste movimentazioni di terreno per la realizzazione di interventi di consolidamento delle aree dissestate, si dovrà procedere anche al recupero forestale delle aree interessate, mediante semine e messa a dimora di essenze vegetali autoctone.
5. Nelle zone instabili per frane attive non è ammesso alcun tipo di intervento di nuova edificazione, nè la realizzazione di infrastrutture, ad esclusione degli interventi di sistemazione, bonifica e regimazione delle acque superficiali e sotterranee, finalizzati al consolidamento delle aree in dissesto.
6. Nelle zone instabili per frane attive, fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, sono esclusivamente consentiti:
  - gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
  - gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
  - gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
  - gli interventi per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
  - le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
  - le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
  - la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio

delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

7. Gli interventi di cui al comma precedente dovranno comunque essere progettati in modo tale da migliorare le condizioni statiche dei fabbricati e dei manufatti eventualmente interessati e dovranno assicurare la tenuta degli impianti idrico-tecnologici, la raccolta e l'allontanamento delle acque meteoriche, la regimazione delle acque meteoriche di raccolta nelle aree cortilive.  
Le pratiche colturali eventualmente in atto devono essere coerenti con il riassetto idrogeologico delle aree interessate e devono essere corredate dalle necessarie opere di regimazione idrica superficiale.
8. Nelle aree perimetrate come frane quiescenti, oltre agli interventi di cui ai commi precedenti sono consentiti:
  - gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e di volume;
  - gli interventi di adeguamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
  - gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purché consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 delle Norme di Attuazione del Piano stesso. Tali interventi potranno essere assentiti solo previa documentata valutazione di compatibilità dell'intervento con le condizioni di dissesto segnalate, effettuata a cura del richiedente, sulla base di idonea documentazione tecnica, e sottoscrizione da parte dello stesso di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione Pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato. E' comunque fatto salvo quanto disposto dalle linee successive;
  - la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 5 febbraio 1997 ( o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D.Lgs. 5 febbraio 1997) alla data di entrata in vigore del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli eventuali impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le

operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

9. Nelle zone interessate da esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio a pericolosità molto elevata, fatto salvo quanto previsto dall'art.3 del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L.11 dicembre 2000, n. 365, sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza modifiche di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni culturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n.22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità di Bacino. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite dall'art.6 del suddetto decreto legislativo.

La perimetrazione di tali aree, potrà essere modificata in sede di Variante al PRG a seguito di apposite indagini conoscitive di carattere geologico, ai sensi dell'art.18 delle NTA del PAI.

10. Nelle zone interessate da esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio a pericolosità elevata sono consentiti, oltre agli interventi di cui la precedente comma 9:
- gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L 457/78, senza aumenti di superficie e volume;
  - gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
  - la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;
  - il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali (così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale); i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il PAI approvato e validato dall'Autorità di Bacino.
11. Tutti gli interventi consentiti, di cui ai precedenti commi, sono subordinati ad una verifica tecnica, da allegare al progetto dell'intervento, redatta e firmata da un tecnico abilitato e condotta anche in ottemperanza alle prescrizioni di cui al DM 11/3/88, volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso.
12. I progetti di opere pubbliche, nazionali, regionali e subregionali, che interessino le zone di cui al presente articolo, devono essere comunque suffragati da specifiche e approfondite analisi geologiche comprovanti l'insussistenza nell'area di interesse delle condizioni di dissesto e di instabilità ovvero, qualora sia dimostrata l'impossibilità di alternative localizzative, subordinatamente alla realizzazione di interventi di consolidamento che garantiscano l'efficienza in termini temporali e la non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante.

## **Art. 45**

### **Sistema forestale e boschivo**

1. Sono sottoposti alle disposizioni di cui al presente articolo i terreni coperti da vegetazione forestale, o boschiva arborea di origine naturale e/o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, nonché i terreni temporaneamente, privi della preesistente vegetazione arborea in quanto percorsi, o danneggiati dal fuoco, ovvero colpiti da altri eventi naturali, od interventi antropici, totalmente o parzialmente distruttivi; gli esemplari arborei singoli, od in gruppi isolati, od in filari meritevoli di tutela.
2. Il PRG recepisce la individuazione cartografica degli elementi di cui al precedente comma 1. dalla "Carta forestale" della Provincia di Reggio Emilia (in scala 1:10.000), agli effetti delle presenti norme di attuazione.

3. Il PRG individua e conferisce al sistema forestale e boschivo finalità prioritarie di tutela naturalistica, di protezione idrogeologica, di ricerca scientifica, climatica, turistico-ricreativa e produttiva. A tali fini si applicano le prescrizioni di cui ai commi successivi, nonché le prescrizioni di massima e polizia forestale di cui alla Delibera del Consiglio Regionale n. 2354 del 1/03/95.
4. Nei terreni di cui al presente articolo si persegue l'obiettivo della ricostituzione del patrimonio boschivo come ecosistema forestale polifunzionale, e pertanto sono ammesse esclusivamente:
  - a. la realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, di interventi di forestazione, di strade poderali ed interpoderali, di piste di esbosco, comprese le piste frangifuoco e di servizio forestale, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche, con particolare riferimento al programma regionale di sviluppo nel settore forestale di cui al quarto comma dell' articolo 3 della legge 8 novembre 1986, n. 752, alle prescrizioni di massima e di polizia forestale ad ai piani economici e piani di coltura e conservazione di cui all'articolo 10 della legge regionale 4 settembre 1981, n. 30;
  - b. gli interventi di trasformazione edilizia di tipo conservativo ai sensi dell'art. 20 delle presenti Norme, nel rispetto delle disposizioni contenute nelle singole schede del Censimento degli insediamenti ed edifici di di interesse storico-testimoniale ambientale;
  - c. gli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art.31 della L.457/78 per i fabbricati non sottoposti a disciplina conservativa
  - d. le normali attività selvicolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche, con particolare riferimento ai programmi, agli atti regolamentari ed ai piani regionali e subregionali di cui alla precedente lettera a.;
  - e. le attività di allevamento zootecnico di tipo non intensivo, nei limiti degli atti regolamentari e dei piani regionali e subregionali di cui alla precedente lettera a.;
  - f. le attività escursionistiche e del tempo libero compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica.
5. L'eventuale attraversamento dei terreni di cui al presente articolo da parte di linee di comunicazione viaria e ferroviaria, di impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui, di sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati, di linee telefoniche, è subordinato alla loro esplicita previsione mediante strumenti di pianificazione sovracomunali , che ne verifichino la compatibilità con le disposizioni del PRG o, in assenza, alla valutazione di impatto ambientale secondo procedure eventualmente previste dalle leggi vigenti.

L'attraversamento dei terreni di cui al presente articolo da parte dei predetti impianti di rilevanza meramente locale, è subordinato alla esplicita previsione nel PRG o in piani intercomunali, per quanto riguarda le linee di comunicazione, ed a

specifico provvedimento abilitativo comunale che, ne verifichi la compatibilità con gli obiettivi di tutela negli altri casi, fermo restando che i sistemi tecnologici per il trasporto di energia o di materie prime, e/o di semilavorati possono essere consentiti esclusivamente al servizio di attività esistenti alla data di adozione delle presenti norme e confermate dagli strumenti di pianificazione. In ogni caso deve essere prodotta una esauriente dimostrazione delle necessità delle suindicate determinazioni e dell'insussistenza di alternative, ferma restando la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

6. Le opere di cui al quinto comma nonché quelle di cui alla lettera a. del quarto comma, non devono comunque avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico dei terreni interessati. In particolare le strade poderali ed interpoderali e le piste di esbosco e di servizio forestale non devono avere larghezza superiore a 3,5 metri lineari, né comportare l'attraversamento in qualsiasi senso e direzione di terreni con pendenza superiore al 60% per tratti superiori a 150 metri. Qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della L.R. 4 settembre 1981, n. 30, le piste di esbosco e di servizio forestale possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.
7. Nei boschi ricadenti nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua e nelle zone agricole di bassa e media collina soggette a tutela agronaturalistica, valgono le seguenti prescrizioni:
  - a. nei boschi governati ad alto fusto è vietato il trattamento a taglio a raso su superfici accorpate superiori a 5000 mq; la contiguità è interrotta dal rilascio di una fascia arborata di larghezza superiore a 100 metri; le aree vicine possono essere assoggettate al medesimo trattamento con le medesime limitazioni allorché siano trascorsi almeno dieci anni e la rinnovazione, naturale o artificiale, si sia stabilmente affermata; gli interventi selvicolturali devono favorire le specie vegetali autoctone;
  - b. nei boschi cedui che non abbiano subito il taglio per un numero di anni uguale o superiore ad una volta e mezzo la durata del turno minimo stabilito dalle prescrizioni di massima e di polizia forestale, sono favoriti i tagli di conversione all'alto fusto; le utilizzazioni del bosco ceduo in quanto tale sono autorizzate e disciplinate dagli Enti delegati di cui all'Art. 16 della L.R. 4 settembre 1981, n. 30, in seguito a puntuale istruttoria tecnica, da eseguirsi in relazione agli strumenti di pianificazione forestale previsti dai Programmi di sviluppo nel settore forestale della Regione Emilia - Romagna e dai Piani di Bacino di cui alla Legge 18 maggio 1989, n. 183.
8. Nella generalità delle zone di cui al presente articolo, all'esterno del territorio urbanizzato di cui al n. 3 del 2° comma dell'art. 13 della LR 47/78 e succ. mod., è vietata l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, ad eccezione delle insegne e delle indicazioni segnalabili relative alle attività produttive e ai

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

## **Art. 46**

### **Tutela degli elementi vegetazionali del paesaggio**

1. Il PRG intende sottoporre gli elementi vegetazionali di pregio ambientale a norma specifica, a scopo di tutela della fisionomia del paesaggio rurale, di valorizzazione paesistico-ambientale del territorio, di riqualificazione naturalistica di canali, rii e torrenti, siepi, filari e boschetti, di rinaturalizzazione di ambiti agricoli di non elevato interesse produttivo.
2. Sono sottoposti a tutela, in quanto assolvono funzioni naturalistiche, di protezione idrogeologica, di valorizzazione ambientale e paesaggistica del territorio, funzioni turistico-ricreative e climatiche nonché produttive, tutti gli esemplari arborei singoli, nonché riuniti in filari e/o gruppi, con caratteristiche di monumentalità riportati nelle tavole del P.R.G. o comunque tutelati per decreto dai competenti organi regionali.
3. Gli interventi riguardanti gli esemplari arborei singoli, in gruppo o in filare tutelati con specifici Decreti Regionali ai sensi della LR 2/91 dovranno rispettare le disposizioni ivi contenute e più precisamente:
  - tutela permanente ed intangibilità degli esemplari arborei protetti, riferita sia agli organi epigei che all'apparato radicale;
  - possibilità di deroga al divieto di cui sopra, per interventi mirati al buon stato vegetativo e di difesa fitosanitaria delle piante, nonché per gli interventi di potatura, limitata ai casi di effettiva urgenza;
  - individuazione di un'area di rispetto intorno all'esemplare arboreo, di almeno 3,00 ml. di raggio, di cui sono vietate la compattazione ed impermeabilizzazione del suolo, la movimentazione del terreno, lo spandimento di diserbanti e disseccanti, scavi e depositi materiali.I progetti di opere di qualunque genere da eseguire sui beni in oggetto devono essere sottoposti alla Regione al fine di ottenerne la preventiva autorizzazione.
4. Gli elementi vegetazionali del paesaggio sono articolati nel modo seguente:
  - esemplari arborei di carattere monumentale, identificati con apposito decreto regionale;
  - esemplari singoli aventi, a mt. 1,30 dal suolo, una circonferenza maggiore di 65 cm.;
  - filari alberati;
  - siepi naturali e siepi alberate, anche se discontinue;
  - vegetazione a corredo dei laghetti collinari (e maceri);
  - vegetazione a corredo di rii e corsi d'acqua minori;
  - gruppi arborei a valenza paesaggistica.

Non sono oggetto di tutela gli alberi da frutto, ad eccezione di ciliegi selvatici, gelsi, meli selvatici, peri selvatici, olivi.

5. Sono di norma vietati danneggiamenti e sostanziali modificazioni alla struttura degli elementi vegetali oggetto di tutela di cui al comma precedente, come pure qualsiasi intervento che ne possa minacciare l'esistenza, quale:
- la modificazione sostanziale della struttura della chioma attraverso la potatura di branche e rami con diametro superiore a 1/3 del diametro del tronco a cm 100 dal suolo;
  - la pavimentazione con materiale impermeabile dell'area circostante il tronco per un raggio di 100 cm e superiore (per es. nel caso della vegetazione a corredo di laghetti, rii e dei gruppi arborei con valenza paesaggistica) o per particolari specie, secondo la valutazione dell'Ufficio comunale competente, che tenga conto del tipo di impianto;
  - lo scavo entro il perimetro suddetto o comunque a profondità tale da minacciare l'integrità dell'apparato radicale;
  - l'abbattimento degli alberi o la rimozione degli altri elementi vegetali.

Gli interventi di modificazione della struttura della chioma e l'abbattimento possono essere realizzati solo previo parere dell'Ufficio comunale competente e sono comunque soggetti ad autorizzazione da parte del Responsabile del Servizio competente.

Essi possono essere richiesti solo nei seguenti casi:

- sussista un obbligo in tal senso in base al diritto pubblico, esigito da terzi;
- l'elemento vegetale determini situazioni di pericolo per persone o cose, che non possono essere rimosse in altro modo e con spesa ammissibile;
- la presenza dell'elemento vegetale induca condizioni di forte disagio o pericolo nella circolazione stradale;
- le condizioni fitosanitarie e/o di stabilità siano tanto precarie da rendere antieconomico ogni eventuale intervento di cura;
- vi sia un prevalente interesse pubblico che li renda urgenti e necessari;
- sia approvato e presentato un progetto di ristrutturazione sulla complessiva area a verde.

Gli interventi di scavo e perimetrazione nell'area circostante il tronco sono ammessi solo per inderogabili esigenze di realizzazione e manutenzione di opere tecnologiche e di urbanizzazione.

6. Con riferimento ai filari alberati, il P.R.G. intende tutelare elementi lineari, costituiti da almeno tre esemplari arborei, che in genere seguono il tracciato di strade, strade carrarecce, cavedagne, canali, limiti di proprietà, segni morfologici individuabili sul terreno con uno sviluppo superiore a ml 50. I filari alberati soggetti a tutela presentano un'elevata rilevanza nella strutturazione del paesaggio, nonché nelle dinamiche proprie di connessione fra i differenti elementi ecologici costituenti il paesaggio stesso ("corridoi"); essi costituiscono ambienti fondamentali per l'avifauna selvatica e si qualificano come importanti riferimenti della memoria storico-culturale dei luoghi. Le specie arboree maggiormente rappresentate nei filari sono: querce, tigli, frassini, bagolari, platani e aceri.

7. Ai filari di cui al precedente comma 4 si applicano le seguenti prescrizioni:
  - è vietato abbattere, danneggiare o eseguire potature incongrue degli alberi compresi all'interno dei filari suddetti;
  - non è ammessa la realizzazione di pavimentazioni impermeabili ad una distanza inferiore a un metro dal fusto di ciascuna pianta o superiore per particolari specie, secondo la valutazione dell'ufficio comunale competente, che tenga conto del tipo di impianto;
  - è fatto divieto di effettuare scavi entro il perimetro suddetto o comunque a profondità tali che possano arrecare danno a radici di diametro superiore ai 5 cm.
8. In caso di mancata ottemperanza ad una delle prescrizioni di cui al precedente comma 5, è fatto obbligo al proprietario di sostituire l'albero o gli alberi in questione con un'esemplare della stessa specie, allevato in zolla o vaso, con la circonferenza del fusto, misurata ad un metro da terra, non inferiore ai 30 cm. L'esemplare in questione, allevato in vaso o zollato opportunamente, dovrà essere approvato dall'Ufficio tecnico comunale competente.
9. Deroghe alle norme di cui al precedente comma 5, con l'esclusione per l'obbligo di sostituzione, possono essere concesse in casi eccezionali (di cui al precedente comma 3) e solo dietro la presentazione di una dettagliata relazione tecnico-agronomica che escluda rischi di danni agli alberi interessati.
10. Con riferimento alle siepi e siepi alberate, il P.R.G. tutela quegli elementi, generalmente lineari, costituiti da uno strato molto denso di arbusti bassi, di diversi arbusti alti e di una vegetazione erbacea ai lati. Le siepi presentano più piani di vegetazione: nel caso di "siepi alberate" quello più alto è costituito dalle chiome di alberi (querce, frassini, pioppi, olmi, ecc.), tra le quali rimane spazio libero; il piano intermedio è formato dalle piante allo stato arbustivo che raggiungono i 3-5 metri di altezza; il piano più basso protegge l'interno della siepe ed è spesso costituito da specie spinose. Le siepi sono elementi fondamentali del paesaggio; hanno per secoli segnato i confini tra gli appezzamenti, hanno sottolineato i tracciati di fossi e corsi d'acqua o accompagnato strade e sentieri. Costituiscono inoltre elemento di valorizzazione ecologica del paesaggio ("corridoi" e "macchie paesistiche"), come ambiente protetto per la vita animale e vegetale e come elementi preziosi di presidio idrogeologico e di protezione dal vento. Le specie arbustive maggiormente rappresentate sono: olmo, acero campestre, prugnolo, biancospini, viburni, cornioli, rovi, salici, ecc.
11. Al fine di tutelare le siepi e le siepi alberate si applicano le seguenti prescrizioni:
  - è vietata l'estirpazione, il taglio raso, il danneggiamento della vegetazione, compresa l'esecuzione di potature incongrue;
  - è vietato realizzare pavimentazioni impermeabili ad una distanza inferiore a un metro dal limite esterno della siepe;
  - è vietato effettuare scavi che possano arrecare danno a radici di diametro superiore ai 5 cm.

12. In caso di mancata ottemperanza alle prescrizioni di cui al precedente comma 9, 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, allevati in vaso o zollati opportunamente, dovranno essere approvati dall'Ufficio tecnico comunale competente. E' possibile effettuare interventi di contenimento e potatura, oltre a tagli della vegetazione infestante (rovi, *Rubus* sp.p.; *vitalba*, *Clematis vitalba*, *robinia*, *Robinia pseudoacacia*, *indaco bastardo*, *Amorpha fruticosa*; *ailanto*, *Ailanthus altissima*).
13. Deroghe alle norme di cui al precedente comma 9 possono essere concesse in casi eccezionali (di cui al precedente comma 3) e solo dietro la presentazione di una dettagliata relazione tecnico-agronomica che escluda rischi di danni alla struttura della siepe o alberi interessati.
14. Per quanto riguarda la vegetazione a corredo dei laghetti collinari (e maceri), le presenti NTA si applicano a tutti gli specchi d'acqua riportati nella cartografia CTR 1:5.000. Tali specchi d'acqua, generalmente di origine artificiale, realizzati per la raccolta delle acque meteoriche a scopo irriguo, sono elementi caratteristici del paesaggio collinare, nonché importanti biotopi umidi.
15. Al fine di tutelare la vegetazione a corredo dei laghetti collinari e dei maceri si applicano le seguenti prescrizioni:
- è fatto divieto di costruire ad una distanza inferiore a metri 20 da laghetti collinari 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 la messa a dimora di specie arboree esotiche, nei pressi di laghetti e specchi d'acqua (a meno di 50 metri);
  - 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 un metro 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.
16. In caso di mancata ottemperanza alle prescrizioni di cui al precedente comma 13, 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, allevati in vaso o zollati opportunamente, dovranno essere approvati dall'ufficio tecnico comunale competente. E' possibile effettuare interventi di contenimento e potatura, oltre a tagli della vegetazione infestante (rovi, *Rubus* sp.p.; *vitalba*, *Clematis vitalba*, *robinia*, *Robinia pseudoacacia*, *indaco bastardo*, *Amorpha fruticosa*; *ailanto*, *Ailanthus altissima*).

17. Deroghe alle norme di cui al precedente comma 13 possono essere concesse in casi eccezionali (di cui al precedente comma 3) e solo dietro la presentazione di una dettagliata relazione tecnico-agronomica che escluda rischi di danni alla struttura della vegetazione presente.
18. Per quanto riguarda la vegetazione a corredo di rii e corsi d'acqua minori, le presenti NTA si applicano a tutti i rii, canali, fossi riportati nella cartografia CTR 1:5.000. Tali corsi d'acqua costituiscono elementi fondamentali di strutturazione del paesaggio e dei suoi aspetti geomorfologici ed ecologici e si connotano come fondamentali "corridoi" ambientali, se associati a formazioni vegetazionali, per garantire una buona qualità ecologica al paesaggio.
19. Al fine di tutelare la vegetazione a corredo dei rii e corsi d'acqua minori si applicano le seguenti prescrizioni:
- è vietato tombare i rii ed i corsi d'acqua tutelati e renderne impermeabili le sponde fino a 10 m dall'alveo;
  - è vietato modificarne il corso se non per comprovati motivi di sicurezza idrogeologica (in presenza di appropriata relazione tecnica);
  - nel caso di attraversamenti stradali, guadi, ponti o a seguito della realizzazione, in un ambito di meno di 10 metri dall'alveo, di linee tecnologiche (acquedotti, linee elettriche, condotte del gas, ecc.) vanno realizzati opportuni interventi di ripristino ambientale secondo quanto previsto dalla Delibera della Giunta Regionale n. 3939 del 6.09.'94 ("Direttiva concernente i criteri progettuali per l'attuazione degli interventi in materia di difesa del suolo nel territorio della Regione Emilia-Romagna"). Per i suddetti interventi di ripristino va presentato un apposito progetto esecutivo contestualmente alla richiesta di concessione a costruire;
  - è vietata l'estirpazione, il taglio raso o il danneggiamento della vegetazione a meno di 30 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.
20. In caso di mancata ottemperanza alle prescrizioni di cui al precedente comma 17, 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, allevati in vaso o zollati opportunamente, dovranno essere approvati dall'ufficio tecnico comunale competente). E' possibile effettuare interventi di contenimento e potatura, oltre a tagli della vegetazione infestante (rovi, *Rubus* sp.p.; *vitalba*, *Clematis vitalba*, *robinia*, *Robinia pseudoacacia*, *indaco bastardo*, *Amorpha fruticosa*; *ailanto*, *Ailanthus altissima*).
21. Deroghe alle norme di cui al precedente comma 17 possono essere concesse in casi eccezionali (di cui al precedente comma 3) e solo dietro la presentazione di una

dettagliata relazione tecnico-agronomica che escluda rischi di danni alla struttura della vegetazione.

22. Con riferimento ai gruppi arborei a valenza paesaggistica, il P.R.G. tutela quei raggruppamenti vegetazionali a prevalenza arborea, situati nei pressi di edifici rurali, ville o abitazioni o nei pressi di corsi d'acqua, o in altri ambiti del territorio rurale. Per le dimensioni ridotte che li caratterizzano non rientrano tra le aree boscate pur presentando comunque elevato valore naturalistico e/o paesaggistico.
23. Al fine di tutelare i gruppi arborei di cui al comma precedente si applicano le seguenti prescrizioni:
  - è vietata l'estirpazione, il taglio raso o il danneggiamento della vegetazione, nonché l'esecuzione di potature incongrue; è vietata l'edificazione;
  - è vietato realizzare pavimentazioni impermeabili all'interno dell'area o ad una distanza inferiore a 10 metri dal limite esterno del gruppo arboreo;
  - è vietato effettuare scavi che possano arrecare danno a radici di diametro superiore ai 5 cm.
24. In caso di mancata ottemperanza alle prescrizioni di cui al precedente comma 21, 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, allevati in vaso o zollati opportunamente, dovranno essere approvati dall'ufficio tecnico comunale competente. E' possibile effettuare interventi di contenimento e potatura, oltre a tagli della vegetazione infestante (rovi, *Rubus* sp.p.; *vitalba*, *Clematis vitalba*, *robinia*, *Robinia pseudoacacia*, *indaco bastardo*, *Amorpha fruticosa*; *ailanto*, *Ailanthus altissima*).
25. Deroghe alle norme di cui al precedente comma 21 possono essere concesse in casi eccezionali (di cui al precedente comma 3) e solo dietro la presentazione di una dettagliata relazione tecnico-agronomica che escluda rischi di danni alla struttura del gruppo arboreo.

#### **Art. 47**

#### **Reti di connessione ecologica e sistemazione delle aree verdi**

1. Il PRG, ai fini di accrescere la qualità ambientale, persegue l'obiettivo di costruire delle "reti di connessione ecologica", ovvero di insiemi di aree e fasce con vegetazione naturale, spontanee o di nuova realizzazione, tra loro connesse in modo da contribuire al riequilibrio ecologico a livello locale e di area vasta.
2. Gli interventi su elementi vegetali oggetto di tutela e i progetti di ristrutturazione di aree verdi sono soggetti ad autorizzazione.
3. Nelle zone residenziali e produttive è previsto, secondo le diverse normative di zona, che una quota della superficie fondiaria risulti permeabile in profondità e sia

in parte destinata a verde privato, da realizzare nel rispetto degli indici ecologici di cui al precedente art.15. Le suddette superfici dovranno essere preferibilmente piantumate, oppure pavimentate, purchè si utilizzino materiali che garantiscano una permeabilità diffusa (es. ghiaietto, stabilizzato, ecc.) o pavimentazioni a trama aperta con sottofondo permeabile.

Il P.R.G. definisce standards, parametri e criteri da rispettare ai fini della adeguata dotazione e della corretta sistemazione del verde in rapporto alle diverse zone omogenee, a criteri di igiene e di salubrità ambientale, ad esigenze di conservazione e valorizzazione dell'identità del paesaggio locale.

Gli indirizzi di carattere generale per la realizzazione del verde dei privati sono: gli impianti arborei e arbustivi dovranno essere costituiti in misura prevalente nelle aree private e in misura globale nelle aree di urbanizzazione da "soggetti di pronto effetto" (gli elementi arborei devono avere altezza non inferiore a m.3) e per le componenti emergenti da soggetti scelti (esemplari o solitaire-plant che per dimensione, forma e portamento assumono un particolare, non ordinario, valore ornamentale), che consentano un immediato apprezzamento del risultato estetico, formale e funzionale dell'opera.

4. I progetti dei nuovi insediamenti produttivi soggetti a strumento urbanistico attuativo dovranno prevedere una cortina di alberi di alto fusto, intercalati ad essenze arbustive, ai lati delle strade e sui bordi dell'insediamento confinanti con altre destinazioni di zona (agricole, residenziali, di servizio, ecc.) ai fini di una efficace mitigazione dell'impatto visivo e di un contributo alla riduzione dell'impatto acustico e atmosferico.
5. Le sistemazioni a verde nel territorio extraurbano devono privilegiare 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 potranno accompagnare gli assi di viabilità stradale, i percorsi ciclabili e pedonali, fossi, canali e corsi d'acqua; potranno essere utilizzate anche in funzione di barriere frangivento o di elementi di separazione fra le proprietà e le colture agricole; dovranno inoltre possibilmente collegare aree boscate, specchi d'acqua, parchi, giardini.
6. Nella realizzazione delle aree verdi a destinazione pubblica, è necessario attenersi ai seguenti indirizzi:
  - a. gli spazi destinati alla sosta, al ristoro, all'incontro e socializzazione, al gioco dei bambini, saranno normalmente riparate da sorgenti di disturbo (strade, zone industriali, ecc.) anche mediante opportune barriere verdi; il manto erboso dovrà avere caratteristiche di rusticità e resistenza al calpestio e di bassa domanda irrigua; la vegetazione arborea e arbustiva sarà costituita da essenze che non producano spine, foglie, frutti o fiori velenosi o tossici, e che non ingenerino reazioni allergiche.
  - b. le aree di parcheggio pubblico dovranno prevedere quote di verde adeguatamente distribuite, in rapporto alla tipologia di parcheggio, (e quindi al tipo di mezzi e di intensità d'uso) tra le superficie occupate dalle piazzole di sosta se pavimentate con autobloccante a griglia, le superfici ricavate

all'interno dei cordoli di delimitazione delle aree di sosta, le superfici destinate prioritariamente ad essenze arboree.

Le quantità minime ritenute opportune sono:

- superficie effettivamente occupata da essenze vegetali: 20% dell'area complessiva del parcheggio,
- area di insidenza degli elementi arborei o arbustivi: 30% dell'area complessiva del parcheggio.

Le essenze arboree da impiegarsi dovranno di massima avere caratteristiche di chioma alta non reclinante, rami robusti resistenti a vento e neve, foglie e fiori non secernenti liquidi vischiosi.

- c. gli spazi in frangia alla viabilità, gli svincoli stradali o antistanti a fronti di edifici pubblici o di afflusso pubblico, dovranno prevedere l'impianto di verde con funzione di marginatura e abbellimento, mediante l'uso di tappeti erbosi, elementi arbustivi e cespugli di uso decorativo.
7. 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.
  8. I progetti per nuove aree verdi o per la risistemazione di aree verdi esistenti, devono favorire l'inserimento paesistico dell'area e degli edifici di pertinenza, privilegiando l'uso di piante appartenenti a specie autoctone e naturalizzate, soprattutto negli ambiti extraurbani. I progetti di sistemazione o di ristrutturazione di aree verdi sono obbligatori: qualora si intenda abbattere o modificare sostanzialmente alberature oggetto di tutela; qualora si intenda modificare l'organizzazione, il disegno o l'estetica di parti significative delle aree verdi o dei giardini di ville/edifici di valore storico-testimoniale-ambientale, per interventi di nuova edificazione e per interventi soggetti a concessione nelle aree rurali (relativi a edifici o complessi rurali recuperati ad uso civile, edifici o complessi rurali funzionali al settore agricolo).  
I progetti dovranno specificare la variabilità delle diverse componenti strutturali, la loro articolazione in moduli e in componenti singoli oltre che la composizione strutturale e floristica.  
  
Nelle zone esterne al perimetro urbano e lungo i confini fra le zone di nuovo insediamento residenziale o produttivo e le zone agricole non è ammesso l'utilizzo di specie non autoctone. L'elenco delle specie consigliate, cioè delle essenze che possono trovare impiego nella progettazione e nell'allestimento dei diversi impianti a verde, con riferimento tanto alle specie arboree quanto alle specie arbustive, è specificato con apposita Delibera comunale.
  9. 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.

10. La localizzazione degli alberi di alto fusto, intercalati ad essenze arbustive, deve privilegiare 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.
11. L'ampliamento degli allevamenti industriali (Uso A4), quando ammesso dalle presenti NTA, è subordinato all'impianto di una cortina vegetale dello spessore di almeno 20 ml..
12. 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 rete metallica eventualmente interposta.

### **Art. 48**

#### **Zone ed elementi di interesse storico - archeologico**

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela dei beni di interesse storico-archeologico, comprensivi, sia delle presenze archeologiche accertate e vincolate ai sensi di leggi nazionali o regionali, ovvero di atti amministrativi, o di strumenti di pianificazione dello Stato, della Regione, di Enti locali; sia delle presenze archeologiche motivatamente ritenute esistenti .
2. In cartografia di PRG, sono identificate le Zone ed elementi di interesse storico – archeologico, corrispondenti ad “aree di concentrazione di materiali archeologici” o di segnalazione di rinvenimenti; le aree di rispetto o integrazione per la salvaguardia di paleo-habitat, le aree campione per la conservazione di particolari attestazioni di tipologie e di siti archeologici; le aree a rilevante rischio archeologico.
3. Qualunque rinvenimento di natura archeologica, anche esterno ai perimetri e alle localizzazioni individuate in cartografia, è comunque disciplinato dal D.Lgs.n. 42/04 e s.m. e i..
4. Le aree di cui al precedente comma 2. possono essere incluse in parchi archeologici, con finalità di tutela e alla valorizzazione sia dei singoli beni archeologici, che del relativo sistema di relazioni, nonché di altri valori eventualmente presenti, nonché di regolamentata pubblica fruizione di tali beni e valori.
5. Le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione delle aree di cui al comma 1., nonché gli interventi funzionali allo studio, all'osservazione, alla pubblica fruizione dei beni e dei valori tutelati, devono essere definiti da piani o progetti pubblici di contenuto esecutivo, formati dagli Enti competenti, previa consultazione della competente Soprintendenza archeologica, ed avvalendosi della collaborazione dell'Istituto per i beni artistici, culturali e naturali della Regione Emilia-Romagna.

Tali piani o progetti possono prevedere la realizzazione di attrezzature culturali e di servizio alle attività di ricerca, studio, osservazione delle presenze archeologiche e degli eventuali altri beni e valori tutelati, nonché di posti di ristoro e percorsi e spazi di sosta, ed altresì la realizzazione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, nonché di impianti tecnici di modesta entità.

6. I piani o progetti di cui al comma 5. possono motivatamente, a seguito di adeguate ricerche, variare la delimitazione delle zone e degli elementi individuati, sia nel senso di includere tali aree fra altre categorie di zone ed elementi di interesse storico-archeologico previste dal Piano Territoriale Paesistico Provinciale, sia nel senso di riconoscere che le zone ed elementi individuati in cartografia di PRG non possiedono le caratteristiche motivanti la classificazione come “aree di concentrazione di materiali archeologici” e non sono conseguentemente soggetti alle disposizioni del presente articolo.
7. Fatta salva ogni ulteriore disposizione dei piani o dei progetti di cui al comma 5., nelle zone e negli elementi tutelati dal presente articolo possono essere attuate le previsioni del presente PRG, fermo restando che ogni intervento che comporti operazioni di scavo è subordinato all’esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica, rivolti ad accertare l’esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto, o di potenziale valorizzazione e/o fruizione.
8. Nella generalità delle zone di cui al presente articolo, all'esterno del territorio urbanizzato di cui al n. 3 del 2° comma dell'art. 13 della LR 47/78 e succ. mod., è vietata l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, ad eccezione delle insegne e delle indicazioni segnalabili relative alle attività produttive e ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonché delle indicazioni segnalabili aventi finalità turistica locale.

#### **Art. 49**

##### **Insedimenti urbani storici e strutture insediative territoriali storiche non urbane**

1. Ai sensi degli artt.17 e 17 bis del PTCP della Provincia di Reggio Emilia, in attuazione dell’art.7 del PTPR, il PRG individua:
  - gli insediamenti urbani storici;
  - le strutture insediative territoriali storiche non urbane.
2. Gli insediamenti urbani storici sono costituiti da:
  - i centri storici di Borzano, di Broletto e di Montericco, per i quali vale la disciplina particolareggiata di cui all’art.36 della L.R.47/78 e s.m. (Zone omogenee A, art. 56 delle presenti NTA);
  - gli insediamenti storici, singoli o complessi, di minore consistenza e complessità, per i quali vengono indicate in cartografia le categorie di

intervento ammesse in riferimento all'art.36 della L.R.47/78 e s.m. (comprese all'interno delle Zone omogenee B.1, residenziali di interesse storico-architettonico e/o di valore ambientale, art. 58 delle presenti NTA).

3. Le rimanenti strutture insediative territoriali storiche non urbane sono identificate in cartografia con apposito perimetro entro cui si applicano le disposizioni di zona corrispondenti alle indicazioni grafiche riportate all'interno di detti perimetri, fatta eccezione per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti, nonché di significativa trasformazione dello stato dei luoghi, che non sono consentiti.

Sulla base di apposito approfondimento di analisi, tali strutture sono identificate anche, ove del caso, attraverso un numero di riferimento che rimanda ad una specifica scheda nella quale sono classificati sotto il profilo tipologico, funzionale, dello stato di conservazione, della presenza di eventuali elementi di pregio architettonico-decorativo e sono definiti i rispettivi criteri di intervento (cfr.: Censimento degli insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale e successivo art. 71).

4. Il PRG individua inoltre con apposita grafia un particolare ambito di tutela panoramico-ambientale nella zona di via Chiesa, ove si riscontra una particolare concentrazione di ville di rilevante interesse storico architettonico e relativi parchi monumentali, in gran parte già sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 e s.m. e i.

Entro tale ambito, ferme restando le specifiche disposizioni previste per i fabbricati soggetti a disciplina conservativa ai sensi del precedente comma:

- non sono ammessi interventi di nuova costruzione;
- sono ammessi interventi di ampliamento di fabbricati esistenti (non sottoposti a disciplina conservativa), nella misura massima del 10% della Sc esistente, purché improntati al rispetto dei valori storico-ambientali e paesaggistici del contesto di riferimento, nonché previo parere vincolante della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

Per i fabbricati non soggetti a disciplina conservativa sono consentiti pertanto anche interventi di ristrutturazione non conservativa ai sensi del precedente art. 26, 1° comma, e di demolizione e ricostruzione ai sensi del precedente art. 29, a parità di superficie complessiva, o in riduzione della stessa, purché nel rispetto delle altre disposizioni previste dalle presenti Norme per la zona omogenea di appartenenza e purché sia accertata la compatibilità architettonica dei nuovi manufatti (per materiali, fogge, colorazioni, ecc.) con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche di particolare pregio proprie del più immediato contesto territoriale.

## **Art. 50**

### **Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione**

1. Il PRG intende tutelare gli elementi persistenti testimoniali dell'impianto storico della centuriazione e le aree ove questi elementi, in virtù della loro consistenza, connotano l'assetto di intere porzioni del territorio agrario.

2. Gli elementi di cui al precedente comma 1. sono:
  - a. strade;
  - b. strade poderali ed interpoderali;
  - c. canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione;
  - d. tabernacoli agli incroci, o lungo gli assi principali della centuriazione;
  - e. ogni altro elemento riconducibile, attraverso l'esame dei fatti topografici, alla divisione agraria romana.
  
3. Nell'ambito delle aree e lungo il tracciato degli elementi parimenti di cui al presente articolo, valgono le prescrizioni seguenti:
  - a. è vietato alterare le caratteristiche essenziali degli elementi di cui ai commi 1. e 2.; qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie e canalizie deve, ove possibile, riprendere gli analoghi elementi lineari della centuriazione e comunque essere complessivamente coerente con l'organizzazione territoriale; in particolare è fatto divieto di interrare o tombare con canalizzazioni artificiali i corsi d'acqua presenti; su di essi sono consentiti esclusivamente tombamenti puntuali per soddisfare esigenze di attraversamento viario, in trasversale;
  - b. gli interventi di nuova edificazione eventualmente previsti, sia di annessi rustici e di unità edilizie ad uso abitativo funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura, devono essere coerenti con l'organizzazione territoriale e con la direzione degli assi centuriali presenti in loco. Gli interventi medesimi devono inoltre costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'eventuale edificazione preesistente.
  
4. Nell'ambito delle zone di cui al presente articolo sono comunque consentiti:
  - a. gli interventi sui manufatti edilizi esistenti, ai sensi delle specifiche disposizioni per la zona omogenea di appartenenza;
  - b. il completamento delle opere pubbliche in corso, purchè interamente approvate alla data di adozione del PTPR;
  - c. 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;
  - d. la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché l'attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
  - e. 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.

5. Le opere di cui alle lettere d. e e. , nonché le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera b., del comma 5. 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. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed ai piani di coltura e conservazione, ai sensi della L.R. 4 settembre 1981, n. 30, possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.
6. Le seguenti infrastrutture e attrezzature:
  - a. impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e collegamento, nonché impianti per le telecomunicazioni;
  - b. impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi;
  - c. sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;sono ammesse nelle zone di cui al presente articolo, qualora previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali e si dimostri che gli interventi siano coerenti con l'organizzazione territoriale storica e che venga garantito il rispetto delle disposizioni dettate a tutela degli individuati elementi della centuriazione.
7. Nella generalità delle zone di cui al presente articolo, all'esterno del territorio urbanizzato di cui al n. 3 del 2° comma dell'art. 13 della LR 47/78 e succ. mod., è vietata l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, ad eccezione delle insegne e delle indicazioni segnalabili relative alle attività produttive e ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonché delle indicazioni segnalabili aventi finalità turistica locale.

## **Art. 51**

### **Tutela della viabilità storica**

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela della viabilità storica, individuata nelle tavole di P.R.G. in applicazione dell'art. 20 del P.T.C.P. della Provincia di Reggio E. Per viabilità storica si intende il complesso di strade che mantengono un valore testimoniale, nel loro tracciato ed eventualmente anche nella loro configurazione fisica, dei collegamenti consolidati nel corso dei secoli tra i vari luoghi del territorio provinciale e con i recapiti posti al di fuori di esso.
2. Gli interventi sulla viabilità storica devono essere volti alla tutela dell'infrastruttura mediante 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;
- devono essere mantenuti gli attuali toponimi; 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 in margine alla viabilità storica, fatte salve le indicazioni turistiche; le targhe, i cartelli e tutta la segnaletica direzionale e informativa d'interesse storico, sia isolata che affissa o comunque connessa agli edifici, devono essere sottoposti a tutela;
- gli interventi di allargamento della sede stradale 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.

## **Art.52**

### **Tutela della viabilità storico-panoramica**

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela della viabilità storico-panoramica, individuata nelle tavole di P.R.G. in applicazione dell'art. 20 del P.T.C.P. della Provincia di Reggio E. Per viabilità panoramica si intende l'insieme di quelle strade che assommano, alle caratteristiche della viabilità storica, di cui all'articolo precedente, anche la valenza di punti di veduta panoramica del territorio.
2. Con riferimento alla viabilità storico-panoramica individuata nelle tavole del P.R.G. valgono le seguenti prescrizioni:
  - sono vietati gli interventi che limitino le visuali di interesse paesaggistico. In particolare è vietata l'edificazione di qualsiasi manufatto edilizio ai margini della viabilità panoramica al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell'art. 13 della L.r. 47/78 e succ. modif., sul lato a favore di veduta, o su entrambi i lati nel caso di doppia veduta, ad una distanza dal ciglio stradale non inferiore a 20 metri, misurata in piano, e con sagoma che non ecceda in altezza la quota del tratto stradale prospiciente;
  - è vietata l'edificazione precaria ed impropria in margine alla strada;

- è ammessa la realizzazione di attrezzature volte alla valorizzazione della viabilità panoramica quali parcheggi attrezzati, aree attrezzate per il ristoro e la sosta;
- è vietata l'affissione di cartelli e di segnaletica pubblicitaria e commerciale, in margine alla viabilità panoramica, che interferisca significativamente con le visuali di interesse paesaggistico.

### **Art. 53**

#### **Fasce di rispetto delle infrastrutture viarie**

1. Il P.R.G. identifica, con apposita grafia, le infrastrutture viarie a cui sono associate fasce di rispetto.  
Le fasce di rispetto si definiscono sulla base della classificazione delle strade riportata nelle apposite tavole di P.R.G. "Viabilità e vincoli di legge" in scala 1:5.000 ed alle disposizioni di cui al precedente art.18 comma 7. Le tavole di PRG "Viabilità e vincoli di legge" recano altresì specifica indicazione grafica delle fasce di rispetto delle infrastrutture viarie per il territorio comunale non interessato da zonizzazioni urbane. Tali fasce di rispetto identificano le fasce inedificabili per nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti fronteggianti strade.  
Le fasce di rispetto sono destinate alla tutela delle infrastrutture stradali esistenti, al loro ampliamento, alla realizzazione di nuove strade, alla realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, di parcheggi, di attrezzature connesse alla viabilità, alle piantumazioni e sistemazioni a verde, alla messa in opera di barriere antirumore o di elementi di arredo urbano, nonché alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione e viceversa.
2. Le fasce di rispetto delle infrastrutture viarie sono inedificabili, ferma restando la possibilità di ospitare impianti per la distribuzione dei carburanti, in applicazione delle disposizioni di cui al successivo art.82.
3. Le aree corrispondenti a tali fasce di rispetto sono computabili ai fini edificatori per le destinazioni di zona corrispondenti ovvero come superficie facente parte di un'azienda agricola, ai fini dell'applicazione delle NTA relative alle zone agricole.
4. Nell'ambito delle fasce di rispetto delle infrastrutture viarie, per gli edifici esistenti, sono comunque ammessi interventi di tipo conservativo. Gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, quando ammessi dalle presenti NTA, potranno essere realizzati esclusivamente nella parte opposta rispetto al fronte strada.
5. Le modalità per la realizzazione delle recinzioni o per l'impianto di alberature o siepi arbustive sono fissate dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di applicazione.
6. Ai fini della protezione delle sedi viarie e della rispettiva funzionalità e sicurezza, è inoltre fatto obbligo di applicare ogni altra disposizione contenuta nel vigente Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Attuazione.

## Art. 54

### Rispetto di elettrodotti e metanodotti ed altri impianti fissi

1. Le tavole di PRG individuano, con apposita grafia, gli impianti esistenti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica con tensione uguale o superiore a 15.000 volt e le reti di distribuzione del gas metano per le quali sono prescritte apposite distanze di rispetto.
2. Con riferimento alla rete esistente di distribuzione del gas metano è prescritto il rispetto delle distanze dei fabbricati dalle condotte di 1° specie (pressione di esercizio > 24 BAR),
  - di cui al D.M. 24.11.84 art. 2.4.3, tabella 1, previo parere dell'ufficio SNAM competente.
3. Relativamente agli impianti esistenti per la trasmissione e la distribuzione dell'energia elettrica con tensione uguale o superiore a 15.000 volt, sulle tavole di PRG sono individuate le rispettive fasce di rispetto, in applicazione della LR 30/2000 e dell'apposita direttiva regionale 20/02/2001. In aree di sviluppo urbanistico (zone di espansione con piani attuativi già approvati o zone di completamento già dotate delle opere di urbanizzazione), situate in prossimità di impianti esistenti o ove si manifesti la necessità di potenziare la rete elettrica in aree fortemente urbanizzate, potrà essere determinato un valore di qualità meno restrittivo di 0,2  $\mu\text{T}$  al ricettore (cfr. art. 13.1 Direttiva regionale 20/02/2001), previo rilascio di parere favorevole di ARPA. L'ampiezza della fascia di rispetto potrà allora essere calcolata sulla base di un rilievo del posizionamento della linea e della tipologia della linea stessa, secondo le modalità previste dall'art. 13.3 della Direttiva regionale 20/02/2001.
4. Ai fini dell'applicazione delle specifiche disposizioni di cui alla suddetta LR 30/2000, le previste autorizzazioni per l'installazione di impianti fissi di telefonia mobile potranno essere rilasciate, con le modalità e le procedure dettate dalle LR stessa e dalle apposite direttive regionali di applicazione, esclusivamente nelle aree che non siano comprese nelle seguenti zone di PRG:
  - Zone omogenee A;
  - Zone omogenee B;
  - Zone omogenee C;
  - Zone omogenee F, qualora siano destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche;
  - Zone omogenee G, qualora siano destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche;
  - Zone omogenee E.3, zone agricole di media collina soggette a tutela agronaturalistica;
  - Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua e fasce di esondazione;
  - Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua;
  - Zone caratterizzate da fenomeni di dissesto ed instabilità;
  - Sistema forestale e boschivo;

- Ambito sottoposto alla tutela panoramico-ambientale di ville di interesse storico-architettonico e relativi parchi e giardini storico-monumentali.

L'installazione di nuovi impianti per la telefonia mobile non potrà altresì essere autorizzata su edifici classificati, tramite l'apposito censimento allegato al PRG, di interesse storico-testimoniale-ambientale.

5. Per l'installazione di impianti fissi per l'emittenza radio e televisiva si applicano le disposizioni di cui al Capo II della LR 30/2000 e le specifiche direttive della Delibera della Giunta regionale 20 febbraio 2001, n. 197. Oltre alle zone di cui al precedente comma, tali impianti sono pertanto esclusi anche entro una fascia di rispetto di 300 mt. dal perimetro del territorio urbanizzato, come individuato nella tav. n. 14 del PRG in scala 1:10.000.

### **Art. 55**

#### **Ambiti di rispetto dei cimiteri**

1. Le tavole di P.R.G. individuano gli ambiti di rispetto dei cimiteri, ai sensi dell'art. 338 del R.D. 1265 del 1934, del D.P.R. 10.9.90 n. 285, dell'art. 28 della Legge 01.08.02, n. 166 e dell'art. 4 della L.R. 29 luglio 2004, n.19 e s.m. e i.
2. Negli ambiti di rispetto dei cimiteri è vietata la realizzazione di nuovi edifici, ad eccezione degli interventi relativi ai cimiteri stessi. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 20% previo parere igienico-sanitario dell'AUSL competente e i cambi di destinazione d'uso senza opere, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.
3. Per consentire la realizzazione di opere pubbliche o l'attuazione di interventi urbanistici, purché in assenza di elementi ostativi di natura igienico-sanitaria, il Consiglio Comunale potrà consentire, previo parere favorevole dell' AUSL competente e tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, la riduzione degli ambiti di rispetto, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici, la realizzazione di parchi, giardini e annessi, di impianti tecnici, di parcheggi a raso pubblici e privati, e di attrezzature sportive e di serre. Negli ambiti di rispetto è comunque ammessa la realizzazione di infrastrutture tecnologiche.

### **Art. 55 bis**

#### **Zone agricole vulnerabili ai nitrati di origine agricola ed assimilati**

1. Il P.R.G. (rif. Tavv. 4-5-6) individua le 'Zone agricole Vulnerabili ai nitrati di origine agricola ed assimilati', ai sensi della DAL n. 96 del 16/01/2007 'Programma

d'azione per le zone vulnerabili ai nitrati da fonte agricola – Criteri e norme tecniche generali' (in attuazione del D.M. 7/04/2006).

2. Tali Zone corrispondono a:

- aree di conoide della collina, come delimitate dalla Provincia di Reggio Emilia sulla base dell'individuazione delle zone vulnerabili della 'Carta della vulnerabilità', parte integrante della Del. CR. n° 570/97 "Approvazione Piano Territoriale Regionale per il Risanamento e la Tutela delle Acque – Stralcio per il comparto zootecnico";
- fasce fluviali A e B del Torrente Crostolo e del Torrente Lodola-Rodano, come delimitate dal Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del fiume Po, per quanto disposto dalle norme tecniche di attuazione del Progetto di Piano Stralcio per il controllo dell'Eutrofizzazione (PSE) dell'Autorità di Bacino del Po (indicate anche in cartografia di Zonizzazione del PRG e disciplinate dall'Art. 39 bis delle presenti Norme);
- eventuali zone di rispetto delle captazioni e derivazioni dell'acqua destinata al consumo umano, corrispondenti ad un'estensione di 200 m di raggio dal punto di captazione/derivazione di cui all'art. 94 c. 6 D. Lgs. 152/06 (non perimetrata dal PRG).

3. Alle aziende agricole con allevamenti ubicati in Zone agricole vulnerabili ai nitrati e/o che utilizzano effluenti zootecnici, concimi azotati ed ammendanti organici nelle superfici ricadenti nelle Zone vulnerabili e/o nelle zone ad esse assimilate; nonché alle aziende agricole senza allevamento limitatamente alle superfici ricadenti nelle Zone vulnerabili ai nitrati di cui al presente articolo, si applicano i seguenti divieti, fermi restando eventuali divieti più restrittivi derivanti dalle norme del presente PRG e dal Regolamento Edilizio Comunale, da norme igienico-sanitarie e/o norme/regolamenti di settore:

- a) divieto di utilizzo agronomico del letame e dei materiali ad esso assimilati, nonché dei concimi azotati, degli ammendanti organici:
  - sulle superfici non interessate dall'attività agricola, fatta eccezione per le aree a verde pubblico, privato e per le aree soggette a recupero-ripristino ambientale;
  - nei boschi, ad eccezione degli effluenti rilasciati dagli animali nell'allevamento brado;
  - sui terreni gelati, innevati, con falda acquifera affiorante, con frane in atto e terreni saturi d'acqua, fatta eccezione per terreni adibiti a colture che richiedono la sommersione;
  - in relazione ai corpi idrici naturali, entro 10 m lineari dalla sponda del Torrente Crostolo; nonché entro 5 m lineari dalle sponde degli altri corsi d'acqua superficiali, fatta eccezione per i canali artificiali ad esclusivo uso di una o più aziende, purché non connessi a corpi idrici naturali, corpi idrici artificiali arginati e sistemi di scolo aziendali adibiti solo esclusivamente alla raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche;
- b) divieto e limiti di utilizzazione dei liquami:
  - sulle superfici non interessate dall'attività agricola;

- nei boschi, ad eccezione degli effluenti rilasciati dagli animali nell'allevamento brado;
- sui terreni gelati, innevati, con falda acquifera affiorante, con frane in atto e terreni saturi d'acqua;
- nelle aree incluse in riserve naturali;
- in relazione ai corpi idrici naturali, entro 10 m lineari dalla sponda dei corsi d'acqua superficiali, fatta eccezione per i canali artificiali ad esclusivo uso di una o più aziende, purchè non connessi a corpi idrici naturali, corpi idrici artificiali arginati e sistemi di scolo aziendali adibiti solo esclusivamente alla raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche;
- nella fascia fluviale A del Torrente Crostolo e del Torrente Lodola-Rodano, come individuata dal Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) ed indicata in cartografia di PRG;
- c) divieto di accumulo:
  - nelle zone di rispetto delle captazioni e derivazioni dell'acqua destinata al consumo umano, di cui al precedente comma 2;
  - a distanza inferiore a m.5 dalle scoline;
  - a distanza inferiore a m. 30 dalle sponde dei corsi d'acqua superficiali;
- d) divieto di stoccaggio dei letami, dei liquami e degli assimilati:
  - entro 10 m lineari dalla sponda dei corsi d'acqua superficiali significativi (Torrente Crostolo);
  - nelle zone di rispetto delle captazioni e derivazioni dell'acqua destinata al consumo umano, di cui al precedente comma 2.

Nella fascia fluviale A del Torrente Crostolo e del Torrente Lodola-Rodano, come individuata dal Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) ed indicata in cartografia di PRG è inoltre vietata la localizzazione di nuovi contenitori per lo stoccaggio.

4. Alle aziende agricole di cui al comma precedente, anche in specifico riferimento ai divieti di utilizzo agronomico del letame (e materiali ad esso assimilati, nonché concimi azotati, ammendanti organici), di utilizzazione dei liquami, di accumulo, di stoccaggio dei letami, liquami e assimilati si applicano inoltre integralmente le norme/prescrizioni/divieti inerenti lo stoccaggio e l'utilizzo degli effluenti di allevamento, dei concimi/ fertilizzanti azotati e degli ammendanti organici; nonché la disciplina delle procedure per la relativa utilizzazione agronomica, di cui al Titolo II della DAL n. 96 del 16/01/2007.
5. Alle aziende agricole con allevamenti e superfici ubicate in territorio non vulnerabile si applicano le disposizioni di cui all'art. 71 commi 22 e 23.

### **CAPO III**

## **ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

### **Art. 56**

#### **Zone Omogenee A**

1. Ai fini della disciplina d'uso del territorio il P.R.G. definisce come “zone omogenee A” le parti del territorio interessate da insediamenti urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli insediamenti stessi.
2. Il P.R.G. individua con apposita simbologia, le suddette Zone omogenee A, corrispondenti agli insediamenti urbani storici principali di Borzano, Broletto e Montericco, caratterizzati già in sede storica da una certa consistenza e complessità insediativa.
3. L'individuazione delle suddette zone omogenee A di cui al precedente comma risponde a tutti gli effetti alle disposizioni di cui all'art. 17 del PTCP della Provincia di Reggio Emilia.
4. Per le zone omogenee A di cui al precedente 2° comma il PRG definisce:
  - le unità minime di intervento, corrispondenti ai singoli organismi edilizi, comprese le aree scoperte di pertinenza;
  - i criteri di intervento prescritti per ciascuna unità edilizia;
  - le destinazioni d'uso compatibili.Tale definizione è operata in riferimento alle indicazioni grafiche dell'apposita tavola “Zone Omogenee A: Unità Minime e Categorie di Intervento” in scala 1: 1000, che costituisce parte integrante del PRG.
5. Le categorie di intervento consentite per le singole unità di intervento sono esclusivamente quelle indicate in cartografia, ai sensi dell'art. 36 della LR 47/78 e successive modificazioni.

Nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge e delle altre prescrizioni di cui alle presenti NTA, per la generalità delle unità edilizie sono consentite le opere interne e gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con l'obbligo di conservazione e restauro degli elementi architettonici e decorativi di pregio.

La manutenzione straordinaria non è tuttavia ammessa per le unità edilizie soggette a Restauro Scientifico, per le quali deve essere richiesta specifica concessione.

La demolizione è ammessa solo per le eventuali componenti incongrue con l'organismo edilizio originario e con i suoi ampliamenti organici storicamente riconoscibili.
6. Per gli spazi di pertinenza delle unità edilizie individuate nelle tavole del P.R.G. valgono, in quanto applicabili, i criteri di intervento prescritti per le relative unità edilizie di appartenenza. Le zone inedificate e storicamente libere, sia pubbliche

che private, dovranno in ogni caso essere mantenute libere da edificazione., nel rispetto dei criteri del “recupero e risanamento delle aree libere”, ai sensi dell’art. 36, comma 11, punto 5 della L.R. 47/78 e succ. modif. e integr.

E’ comunque prescritto il mantenimento delle alberature esistenti, il recupero e risanamento delle aree di pertinenza di pregio e degli spazi storicamente liberi. Eventuali modifiche dell’attuale stato dei luoghi (quali l’eventuale abbattimento di alberature, la modificazione dell’architettura dei giardini, l’inserimento di nuovi elementi nella sistemazione delle superfici e nell’arredo) sono consentite esclusivamente sulla base di una approfondita analisi filologica tesa alla ricostruzione organica di assetti storicamente documentati.

7. Le trasformazioni edilizie e le modifiche alle destinazioni d’uso, in quanto ammesse dalle presenti NTA, dovranno essere previste nell’ambito di un progetto unitario, esteso all’intera unità minima e potranno essere attuate per intervento diretto, se necessario articolato per fasi, ai sensi della L.R.n.47/78, mediante apposita convenzione, che preveda per ogni fase uno specifico provvedimento autorizzativo o concessorio.

## **Art. 57**

### **Destinazioni d’uso ammesse nelle zone omogenee A**

1. Le destinazioni d’uso ammesse per le zone omogenee A costituiscono un riferimento per la valutazione delle destinazioni d’uso proposte in sede di progetto relativo alle singole unità edilizie che potranno essere ammesse in relazione alla loro compatibilità con l’impianto tipologico originario.
2. Nella valutazione delle destinazioni d’uso compatibili si dovrà fare riferimento ai seguenti principi guida:
  - a) per gli edifici, o parti di essi, con originaria funzione abitativa, gli interventi di recupero dovranno tendere alla conferma dell’uso originario, privilegiando tale funzione rispetto ad attività direzionali, commerciali o di servizio,
  - b) per gli edifici, o parti di essi, con funzione originaria diversa da quella abitativa, potranno essere ammesse altre destinazioni d’uso, comprese fra quelle ammesse nelle zone omogenee A, purché il loro inserimento non comporti una alterazione dell’impianto tipologico originario.In particolare:
  - i primi piani con altezza inferiore a ml. 2.70 possono essere recuperati per usi integrati con quelli del piano terra, quale espansione degli spazi sottostanti;
  - i seminterrati possono essere destinati a servizi per la residenza (cantine, lavanderie, ecc.) o a servizi per le attività non residenziali.
  - i laboratori per artigianato di servizio devono in ogni caso risultare compatibili con le funzioni prevalenti della zona omogenea A e quindi non presentare caratteri di insalubrità o molestia.

3. Le destinazioni d'uso in essere alla data di adozione del P.R.G. ed in contrasto con le previsioni di piano potranno essere mantenute esclusivamente in assenza di interventi edilizi.
4. Le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito delle zone omogenee A sono le seguenti:
  - U1. Abitazioni permanenti e/o turistiche
  - U2. Abitazioni collettive
  - U3. Usi vari di tipo diffusivo
  - U4. 1.1 Esercizi commerciali di vicinato
  - U4.2 Pubblici esercizi
  - U5. Attrezzature direzionali, complessi terziari
  - U8.2 Artigianato di servizio alla persona
  - U8.3 Artigianato artistico
  - U8.4. Piccoli laboratori di artigianato alimentare
  - U10. Attrezzature culturali e ricreative
  - U11.1 Attività di spettacolo non moleste
  - U12. Servizi di quartiere o di nucleo insediativo
  - U13. Scuole superiori
  - U14. Centri di formazione superiore e/o di ricerca
  - U20. Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero
5. E' inoltre ammesso l'insediamento di altre attività, previa formazione di un progetto complessivo sull'unità edilizia interessata e relative pertinenze, che dimostri, nello specifico, la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e dell'immediato contesto urbanistico, nonché garantisca una dotazione minima di posti auto, in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, al successivo art. 85. Ove tale dotazione non possa essere reperita in luogo, potrà essere resa disponibile in prossimità del perimetro della zona omogenea A.
6. Analogamente è subordinata ad un progetto complessivo come definito al comma precedente, la richiesta di mantenere destinazioni d'uso difformi da quelle sopra indicate. Questa possibilità è ammessa qualora tali funzioni siano già insediate alla data di adozione delle presenti NTA.
7. L'utilizzazione e gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici saranno definiti da appositi progetti di iniziativa pubblica o tramite la formazione di progetti per l'arredo urbano.

**Art. 58**  
**Zone Omogenee B.1**  
**residenziali di interesse storico-architettonico e/o di valore ambientale**

1. Corrispondono agli insediamenti, singoli o complessi, di interesse storico-architettonico o testimoniale o che si caratterizzano per il valore ambientale e paesaggistico delle aree di pertinenza (parchi, giardini, ecc.).
2. Entro tali zone non sono ammesse nuove costruzioni, ferme restando le facoltà previste dalla Legge 24 marzo 1989, n. 122, pur nel rispetto delle caratteristiche architettoniche degli edifici e dei relativi eventuali parchi e giardini storici di pregio. La nuova costruzione di autorimesse non è comunque ammessa negli ambiti di pertinenza degli edifici assoggettati all'intervento di "Restauro scientifico".
3. Le destinazioni d'uso ammesse per i fabbricati esistenti soggetti a disciplina conservativa, sono esclusivamente quelle proprie degli organismi originari o, su parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, altre analoghe e similari fra quelle ammesse nell'ambito delle zone omogenee B.2 e B.3, cui ai successivi art. 59 e 60, che risultino compatibili con il rispetto dell'impianto tipologico originario e non comportino alterazioni o pregiudizio per gli elementi architettonici e decorativi eventualmente presenti.
4. Per gli edifici soggetti a disciplina conservativa, oltre alle opere interne, e di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di trasformazione edilizia consentiti sono esclusivamente il restauro scientifico, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 36, capoverso A3 della LR 47/78 e succ. mod., secondo le indicazioni riportate con apposita simbologia sulle tavole di PRG, e con l'obbligo di conservazione e restauro degli elementi architettonici e decorativi di pregio. Per tali edifici è ammessa la demolizione solo per le eventuali componenti incongrue con l'organismo edilizio originario e con i suoi ampliamenti organici storicamente riconoscibili.  
Ai sensi dell'art. 43 della LR 47/78 e succ. mod., la manutenzione straordinaria non è comunque ammessa sui fabbricati sottoposti a restauro scientifico, per i quali si richiede il permesso di costruire.  
Nella generalità dei casi è comunque ammessa la realizzazione di eventuali manufatti rimovibili a struttura lignea o metallica a carattere precario, purchè nel rispetto delle caratteristiche architettoniche degli edifici e dei relativi eventuali parchi e giardini storici di pregio, fino ad un massimo di 300 mq di Superficie coperta.
5. Le destinazioni d'uso ammesse per i fabbricati non soggetti a disciplina conservativa, sono le seguenti:
  - funzioni principali (non inferiori al 70% della superficie complessiva):
    - U1. Abitazioni permanenti e/o turistiche
    - U2. Abitazioni collettive
  - funzioni complementari (non superiori al 30% della superficie complessiva):
    - U3. Usi vari di tipo diffuso

- U4.1.1 Esercizi commerciali di vicinato
- U4.2 Pubblici esercizi
- U5. Attrezzature direzionali, complessi terziari
- U8.2 Artigianato di servizio alla persona
- U8.3 Artigianato artistico
- U8.4. Piccoli laboratori di artigianato alimentare
- U11.1 Attività di spettacolo non moleste
- U20. Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero
- altre attività assimilabili.

6. In caso di interventi su fabbricati esistenti è ammesso il superamento delle percentuali di cui al precedente comma 5°, previa formazione di un progetto complessivo sull'unità edilizia interessata e relative pertinenze, che dimostri, nello specifico, la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e dell'immediato contesto urbanistico, nonché garantisca una dotazione minima di posti auto, in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, al successivo art. 85.
  
7. Nelle unità edilizie con destinazioni d'uso difformi, per tipi d'uso e/o per incidenza percentuale degli stessi sul totale, da quelle sopra indicate e in cui tali funzioni siano già insediate alla data di adozione delle presenti Norme, il mantenimento di tali destinazioni d'uso, in occasione di trasformazioni edilizie è subordinato alla formazione di un progetto complessivo sull'unità edilizia interessata e relative pertinenze, che dimostri, nello specifico, la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e dell'immediato contesto urbanistico, nonché garantisca una dotazione minima di posti auto, in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, al successivo art. 85.
  
8. Per gli edifici non soggetti a disciplina conservativa sono ammessi tutti gli interventi, compresi quelli di demolizione e ricostruzione, con possibilità di ampliamento una tantum fino ad un massimo del 20% della Sc residenziale preesistente.  
 Per gli edifici con destinazione d'uso non conforme al PRG sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione; in questo caso la superficie dei piani fuori terra dopo l'intervento non dovrà superare quella preesistente. In caso di interventi di recupero è consentito un incremento della superficie complessiva esistente, (comprensiva delle superfici destinate a servizi), superiore a quella ammessa dalla presenti norme, a condizione che l'intervento non comporti un aumento di volume.  
 In caso di Sc preesistente all'adozione delle presenti Norme di entità inferiore, purché pari ad almeno 45 mq e purché già destinata a residenza, è consentito comunque l'ampliamento fino alla concorrenza di 120 mq. di Sc residenziale complessiva.  
 Nell'esecuzione di tali interventi è fatto obbligo della eliminazione dei fabbricati e/o dei corpi di fabbrica di carattere precario (es.: tettoie, baracche, strutture precarie in lamiera, eternit, materie plastiche, sintetiche, ecc.), che comunque non potranno

concorrere alla determinazione della Sc o del Volume esistente ai fini degli interventi di recupero edilizio.

9. In caso di interventi di ristrutturazione e di demolizione e ricostruzione l'insediamento delle funzioni di cui al precedente comma 5 è ammesso a condizione che sia garantita una dotazione minima di posti auto, in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, al successivo art. 85.
10. E' escluso l'insediamento di attività rumorose, in applicazione dei vigenti standard di legge o che comportino rischio di inquinamento idrico o atmosferico o risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.
11. Nelle zone omogenee B.1 le trasformazioni edilizie si attuano tramite intervento diretto, applicando i seguenti parametri:  
Sc (Superficie complessiva) = Sc esistente, con possibilità di incremento massimo non superiore al 20% della Sc residenziale esistente per i fabbricati non soggetti a disciplina conservativa;  
H (Altezza massima) = ml. 7,50, ovvero altezza del fronte più alto o della porzione più alta fra quelle che compongono i fronti dell'edificio preesistente, in caso di ampliamenti dello stesso;  
P1 (Parcheggi di Urbanizzazione primaria) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;  
P3 (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85.
12. Nelle zone omogenee B.1 è prescritto il mantenimento delle alberature esistenti, il recupero e risanamento delle aree di pertinenza di pregio e degli spazi storicamente liberi.
13. In tali zone, fermo restando il rispetto delle alberature di alto fusto o di pregio, sono consentite eventuali modifiche all'attuale stato dei luoghi esclusivamente sulla base di una approfondita analisi filologica tesa alla ricostruzione organica di assetti di sistemazione dei luoghi stessi storicamente documentati.
14. Nell'ambito del complesso del Parco Fola non sono ammessi interventi di nuova costruzione, né di ampliamento dei fabbricati esistenti, ma, compatibilmente con la necessità di salvaguardare le alberature esistenti e di evitare modificazioni del profilo morfologico dei suoli con carattere definitivo, è consentita l'installazione di strutture, provvisorie e facilmente rimovibili, per attività ricreative e del tempo libero a carattere temporaneo e stagionale, quali: tende parasole su pali in legno, tensostrutture di modeste dimensioni per il riparo delle attrezzature temporanee e delle attività ricreative, chioschi e altre strutture accessorie per l'allestimento di spazi per la ristorazione all'aperto, palchi per manifestazioni teatrali, piattaforme e piste da ballo rimovibili, attrezzature leggere per il giuoco dei bambini, altre attività similari; comunque entro un massimo di Superficie coperta complessiva di 200 mq.

15. Nel rispetto delle altre prescrizioni di cui al presente articolo e compatibilmente con gli specifici criteri di intervento ammessi sui fabbricati sottoposti a disciplina conservativa secondo le indicazioni riportate nelle tavole di PRG, nei fabbricati esistenti nel complesso del Parco Fola sono ammessi i seguenti usi:
- U1. Abitazioni permanenti e/o turistiche
  - U2. Abitazioni collettive
  - U3. Usi vari di tipo diffusivo
  - U4.2 Esercizi pubblici
  - U5. Attrezzature direzionali, complessi terziari
  - U10. Attrezzature culturali e ricreative
  - U.11.1. Attività di spettacolo non moleste
  - U.11.2. Attività di spettacolo con limitati effetti di disturbo, limitatamente ai locali originariamente destinati a stalla e serra
  - U12. Servizi sociali di quartiere o di nucleo insediativo
  - U13. Scuole superiori
  - U14. Centri di formazione superiore e/o di ricerca
  - U15. Attrezzature sociosanitarie
  - U17. Verde attrezzato
  - U20. Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero.

**Art. 59**  
**Zone Omogenee B.2**  
**residenziali a bassa densità edilizia**

1. Corrispondono a zone, per gran parte già edificate, caratterizzate da una prevalente destinazione residenziale, con tipologie edilizie a bassa densità e contenuto sviluppo in altezza, impianto urbanistico prevalentemente consolidato sia rispetto al sistema infrastrutturale, sia rispetto alla dotazione di servizi, sia complessivamente rispetto al carico urbanistico.
2. In queste zone il P.R.G. prevede interventi atti al consolidamento ed alla qualificazione delle funzioni residenziali e delle funzioni complementari compatibili con il carattere dell'impianto urbanistico consolidato.
3. Appartengono a tali zone anche singoli lotti liberi, interclusi nel tessuto edificato, per i quali il P.R.G. consente l'edificazione nel rispetto dei parametri di seguito indicati.
4. Le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito delle zone omogenee B.2 sono le seguenti:
  - funzioni principali non inferiori al 75% della superficie complessiva di ciascun edificio:
    - U1. Abitazioni permanenti e/o turistiche
    - U2. Abitazioni collettive
  - funzioni complementari (fino ad un massimo non superiore al 25% della superficie complessiva):

- U3. Usi vari di tipo diffusivo
- U4.1.1 Esercizi commerciali di vicinato
- U4.2. Pubblici esercizi
- U5. Attrezzature direzionali, complessi terziari
- U8.2 Artigianato di servizio alla persona
- U8.3 Artigianato artistico
- U8.4. Piccoli laboratori di artigianato alimentare
- U10. Attrezzature culturali e ricreative
- U11.1 Attività di spettacolo non moleste
- U12. Servizi di quartiere o di nucleo insediativo
- U15. Attrezzature socio-sanitarie
- altre attività assimilabili.

5. L'insediamento degli usi di cui al precedente comma 4 è ammesso a condizione che sia garantita una dotazione minima di posti auto, in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, al successivo art.85. Ove tale dotazione non possa essere reperita in luogo, potrà essere resa disponibile in prossimità della zona omogenea B.2.
6. E' comunque escluso l'insediamento di attività rumorose, in applicazione delle vigenti disposizioni di legge o che comportino rischio di inquinamento idrico o atmosferico o risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.
7. In caso di interventi su fabbricati esistenti è ammesso il superamento delle percentuali di cui al precedente comma 4°, previa formazione di un progetto complessivo sull'unità edilizia interessata e relative pertinenze, che dimostri, nello specifico, la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e dell'immediato contesto urbanistico, nonché garantisca una dotazione minima di posti auto, in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, al successivo art. 85.
8. Nelle unità edilizie con destinazioni d'uso difformi, per tipi d'uso e/o per incidenza percentuale degli stessi sul totale, da quelle sopra indicate e in cui tali funzioni siano già insediate alla data di adozione delle presenti Norme, il mantenimento di tali destinazioni d'uso, in occasione di trasformazioni edilizie è subordinato alla formazione di un progetto complessivo sull'unità edilizia interessata e relative pertinenze, che dimostri, nello specifico, la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e dell'immediato contesto urbanistico, nonché garantisca una dotazione minima di posti auto, in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, al successivo art. 85.
9. Nei comparti già soggetti ad intervento urbanistico attuativo approvato e parzialmente o completamente attuato, restano confermate le condizioni di intervento ed i parametri edificatori previsti dalle convenzioni approvate e dai relativi Piani Particolareggiati vigenti.

10. Nelle zone omogenee B.2, il P.R.G. si attua di norma per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:

Uf (Indice di Utilizzazione fondiaria) = 0,325 mq/mq<sup>28</sup>

H (Altezza massima) = 7,50 ml., ovvero altezza del fronte più alto o della porzione più alta fra quelle che compongono i fronti dell'edificio preesistente, in caso di ampliamenti dello stesso;

P1 (Parcheggi di Urbanizzazione primaria) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;

P3 (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;

Ip (Indice di permeabilità) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 40% di Sf

Da (Densità arborea) = 2 alberi/100 mq;

Dar (Densità arbustiva) = 4 arbusti/100 mq;

VL (Visuale Libera) = 0,5.

11. Per le zone di cui al presente articolo indicate nella tavola 3 di Zonizzazione del P.R.G. con \*, valgono le previsioni edificatorie di cui al Piano di Lottizzazione adottato con Delibera C.C. 12/7/72 n. 58, approvato con Decreto Regionale 20/4/73. Entro tali zone si applicano le disposizioni di cui al precedente art.44, comma 8°.

12. Per gli interventi di nuova costruzione su lotti liberi in zone B.2 del nucleo di Montericco, fermi restando gli altri parametri di cui al presente articolo, si applica l'indice Uf (Indice di Utilizzazione fondiaria) = 0,20 mq/mq.

13. Vigono inoltre apposite disposizioni per effetto della stipula di accordi ai sensi dell'art. 11 della Legge 07/08/1990, n. 241 e dell'art. 18 della L.R. 20/00 e s.m. e i, come nel seguito indicato:

Accordo approvato con Del. G.C. n° 126 del 2012:

- Superficie utile<sup>29</sup> massima = 350 mq
- U2: area di verde pubblico attrezzato di 1.000 mq, con manutenzione a carico del soggetto privato
- P1: parcheggi di urbanizzazione primaria = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;
- P3: parcheggi di pertinenza = in conformità con le prescrizioni di cui all'art. 85, in relazione alle diverse funzioni previste;
- H: (altezza massima) = 7,50 ml.;
- Ip : indice di permeabilità = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 40% dell'area oggetto di intervento
- Da: (Densità arborea) = 2 alberi/100 mq.;
- Dar: (Densità arbustiva) = 4 arbusti/100 mq.

<sup>28</sup> Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) modificato in base al coefficiente di conversione ricavato al fine di salvaguardare l'immutato dimensionamento del PRG, per effetto di adeguamento a All. A DAL RER n. 279/2010.

<sup>29</sup> Definizione non adeguata all'All.A DAL. N. 279/2010, in coerenza all'Art. 11 c.10 delle presenti Norme.

Accordo approvato con Del. G.C. n° 72 del 16/06/2015:

Agli interventi edilizi diretti da attuarsi sugli immobili siti in località Borzano, di cui all'Accordo per la parte ricompresa all'interno della Zona Omogenea B.2, troveranno applicazione i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Uf (Indice di Utilizzazione fondiaria) = 0,325 mq/mq.

## **Art. 60**

### **Zone Omogenee B.3 residenziali a media densità edilizia**

1. Corrispondono a zone, per gran parte già edificate caratterizzate, da una prevalente destinazione residenziale con tipologie edilizie a media densità, impianto urbanistico prevalentemente consolidato sia rispetto al sistema infrastrutturale, sia rispetto alla dotazione di servizi, sia complessivamente rispetto al carico urbanistico.
2. In queste zone il P.R.G. prevede interventi atti al consolidamento ed alla qualificazione delle funzioni residenziali e delle funzioni complementari compatibili con il carattere dell'impianto urbanistico consolidato.
3. Appartengono a tali zone anche singoli lotti liberi, interclusi nel tessuto edificato, per i quali il PRG consente l'edificazione nel rispetto dei parametri di seguito indicati.
4. Le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito delle zone omogenee B.3 sono le stesse ammesse per le zone B.2, con le stesse limitazioni per gli usi non residenziali.
5. In caso di interventi su fabbricati esistenti è ammesso il superamento delle percentuali di cui al precedente comma 5°, previa formazione di un progetto complessivo sull'unità edilizia interessata e relative pertinenze, che dimostri, nello specifico, la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e dell'immediato contesto urbanistico, nonché garantisca una dotazione minima di posti auto, in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, al successivo art. 85.
6. Nelle unità edilizie con destinazioni d'uso difformi, per tipi d'uso e/o per incidenza percentuale degli stessi sul totale, da quelle sopra indicate e in cui tali funzioni siano già insediate alla data di adozione delle presenti Norme, il mantenimento di tali destinazioni d'uso, in occasione di trasformazioni edilizie è subordinato alla formazione di un progetto complessivo sull'unità edilizia interessata e relative pertinenze, che dimostri, nello specifico, la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e dell'immediato contesto urbanistico, nonché garantisca una dotazione minima di posti auto, in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, al successivo art. 85.

7. L'insediamento delle funzioni di cui ai commi precedenti è ammesso a condizione che sia garantita una dotazione minima di posti auto, in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, al successivo art.85.
8. E' comunque escluso l'insediamento di attività rumorose, in applicazione delle vigenti disposizioni di legge, e di attività che comportino rischio di inquinamento idrico o atmosferico o risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.
9. Nei comparti già soggetti ad intervento urbanistico attuativo approvato e parzialmente o completamente attuato, restano confermate le condizioni di intervento ed i parametri edificatori previsti dalle convenzioni approvate e dai relativi Piani Particolareggiati vigenti.
10. Nelle zone omogenee B.3, il PRG si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:

Uf (Indice di Utilizzazione fondiaria) = 0,52 mq./mq.<sup>30</sup>;

H (Altezza massima) = 10,50 ml.;

P3 (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;

P1 (Parcheggi di Urbanizzazione primaria) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;

Ip (Indice di permeabilità) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% di Sf

Da (Densità arborea) = 2 alberi/100 mq;

Dar (Densità arbustiva) = 4 arbusti/100 mq;

VL (Visuale Libera) = 0,5.

## **Art. 61**

### **Zone Omogenee B.4**

#### **residenziali a media densità edilizia con maggiore vocazione all'insediamento di funzioni complementari alla residenza**

1. Corrispondono a zone, per gran parte già edificate, caratterizzate da una prevalente destinazione residenziale con tipologie edilizie a media densità ma con impianto urbanistico più idoneo, o per le condizioni esistenti o in relazione ad interventi di riqualificazione urbana e di riassetto del sistema infrastrutturale previsti, a sostenere una maggior presenza di attività complementari alla prevalente funzione residenziale.
2. Per tali zone valgono le stesse prescrizioni delle zone B.3 di cui al precedente Art. 60, fatta eccezione per :  
Uf (Indice di Utilizzazione fondiaria) = 0,65 mq./mq.<sup>31</sup>;

---

<sup>30</sup> Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) modificato in base al coefficiente di conversione ricavato al fine di salvaguardare l'immutato dimensionamento del PRG, per effetto di adeguamento a All. A DAL RER n. 279/2010.

con possibilità di recupero di tutta la Sc preesistente anche se superiore agli indici di zona e senza alcun limite per l'insediamento degli usi non residenziali ammessi dal comma 4 di tale articolo; è consentito anche l'insediamento dell'uso U20 Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero.

E' inoltre ammessa la presenza di Attrezzature per la sicurezza civile (U24), se esistenti alla data di adozione del PRG, nonché il trasferimento della caserma dei Carabinieri nell'area compresa fra il PP24 e via Vittorio Emanuele, previo recupero e/o demolizione/ricostruzione dell'edificio ivi esistente, fino alla concorrenza dell'indice di zona.

E' previsto inoltre l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita del settore alimentare e non alimentare di livello comunale (uso U4.1.2 Medio-piccole strutture di vendita) a Borzano, in coerenza con le disposizioni definite in sede di Conferenza dei servizi come previsto dalla L.R. n. 14/99.

3. I piani terra dei fabbricati prospicienti, nel centro capoluogo, la Piazza Cavicchioni e le vie: Crocioni, Morandi, Caduti della Libertà (limitatamente al tratto iniziale, compreso fra Piazza Cavicchioni e l'intersezione con via Da Vinci - via Leopardi) e Garibaldi, nel centro di Borzano, le vie: L. Ariosto e Chierici dovranno essere riservati esclusivamente ad attività commerciali, artigianali, studi professionali, oltre che ai servizi per la residenza e per le attività previste ai piani superiori.
4. Queste aree urbane coincidono con l'ambito individuato dalla Amministrazione Comunale ai fini dell'elaborazione dei Progetti di valorizzazione commerciale, ai sensi dell'art. 8 della LR 14/99: in tale ambito, attestato lungo i tratti urbani della viabilità principale di Albinea, l'A.C. intende promuovere obiettivi di valorizzazione dell'attività commerciale e urbana e superamento degli eventuali problemi di tenuta della rete commerciale tradizionale.

**Art. 62**  
**Zone Omogenee B.5**  
**residenziali ad utilizzazione fondiaria confermata**

1. Corrispondono a zone, per gran parte già edificate caratterizzate, da una prevalente destinazione residenziale o specifica vocazione alla riconversione residenziale, con tipologie edilizie a medio/alta densità, impianto urbanistico prevalentemente consolidato o da riqualificare senza indurre ulteriori addensamenti di tipo fondiario ed elevati incrementi di carico urbanistico.
2. In queste zone il PRG prevede interventi atti al consolidamento ed alla riqualificazione delle funzioni residenziali e delle funzioni complementari con eventuali incrementi della Sc residenziale esistente secondo quanto previsto al successivo comma 10° e ferme restando le disposizioni più restrittive previste per i fabbricati soggetti a disciplina conservativa individuati con apposita simbologia sulle tavole di PRG.

---

<sup>31</sup> Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) modificato in base al coefficiente di conversione ricavato al fine di salvaguardare l'immutato dimensionamento del PRG, per effetto di adeguamento a All. A DAL RER n. 279/2010.

3. Appartengono a tali zone anche singoli lotti liberi, interclusi nel tessuto edificato, per i quali il PRG consente l'edificazione solo a condizione che vengano accorpati a lotti già edificati allo scopo di una eventuale diversa redistribuzione della Superficie complessiva complessivamente consentita ai sensi del comma precedente.
4. Le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito delle zone omogenee B.5 sono le stesse ammesse per le zone B.2, con le stesse limitazioni per gli usi non residenziali.
5. In caso di interventi su fabbricati esistenti è ammesso il superamento delle percentuali di cui al precedente comma 4°, previa formazione di un progetto complessivo sull'unità edilizia interessata e relative pertinenze, che dimostri, nello specifico, la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e dell'immediato contesto urbanistico, nonché garantisca una dotazione minima di posti auto, in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, al successivo art. 85.
6. Nelle unità edilizie con destinazioni d'uso difformi, per tipi d'uso e/o per incidenza percentuale degli stessi sul totale, da quelle sopra indicate e in cui tali funzioni siano già insediate alla data di adozione delle presenti Norme, il mantenimento di tali destinazioni d'uso, in occasione di trasformazioni edilizie è subordinato alla formazione di un progetto complessivo sull'unità edilizia interessata e relative pertinenze, che dimostri, nello specifico, la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e dell'immediato contesto urbanistico, nonché garantisca una dotazione minima di posti auto, in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, al successivo art. 85.
7. L'insediamento delle funzioni di cui ai commi precedenti è ammesso a condizione che sia garantita una dotazione minima di posti auto, in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, al successivo art.85.
8. E' comunque escluso l'insediamento di attività rumorose, in applicazione delle vigenti disposizioni di legge, e di attività che comportino rischio di inquinamento idrico o atmosferico o risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.
9. Nei comparti già soggetti ad intervento urbanistico attuativo approvato e parzialmente o completamente attuato, restano confermate le condizioni di intervento ed i parametri edificatori previsti dalle convenzioni approvate e dai relativi Piani Particolareggiati vigenti.
10. Nelle zone omogenee B.5, il P.R.G. si attua di norma per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:  
 Uf (Indice di Utilizzazione fondiaria) = Uf esistente, con possibilità di incremento massimo non superiore al 20% della Sc residenziale esistente per fabbricati non soggetti a disciplina conservativa

La realizzazione di nuove pertinenze dovrà comunque essere computata entro tale incremento massimo.

Per i fabbricati residenziali unifamiliari non soggetti a disciplina conservativa sono consentiti interventi sull'esistente con ampliamenti fino al 40% della Sc esistente, comunque entro un massimo di mq. 300<sup>32</sup> di Sc complessiva conseguibile a seguito del suddetto intervento e con facoltà di raggiungere, comunque, almeno la soglia di 150<sup>33</sup> mq. di Sc residenziale complessiva, per fabbricati aventi una superficie utile esistente pari ad almeno 45 mq, già destinata a residenza.

H (Altezza massima):

- 10,50 ml nelle zone omogenee B5 interne al perimetro di Territorio Urbanizzato di Albinea e Borzano e/o altri nuclei ubicati a nord della direttrice viaria Pedemontana (SP21-SP 37)
- 7,50 ml nelle zone omogenee B5 esterne al perimetro di Territorio Urbanizzato e situate a nord della direttrice viaria Pedemontana (SP21-SP 37) e nelle restanti Zone omogenee B5.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è inoltre richiesto il rispetto dei seguenti parametri:

P1 (Parcheggi di Urbanizzazione primaria) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;

P3 (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;

Ip (Indice di permeabilità) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% di Sf

Da (Densità arborea) = 2 alberi/100 mq;

Dar (Densità arbustiva) = 4 arbusti/100 mq;

VL (Visuale Libera) = 0,5.

Per gli edifici con destinazione d'uso non conforme al PRG sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione; in questo caso la superficie ed il volume dei piani fuori terra dopo l'intervento non dovranno superare i parametri preesistenti. La ricostruzione su sedime diverso da quello oggetto dell'intervento di demolizione potrà avvenire solo previa costituzione obbligatoria di idonea garanzia fideiussoria, a tutela della completa e corretta attuazione dell'intervento. In caso di interventi di recupero è consentito un incremento della superficie complessiva esistente, (comprensiva delle superfici destinate a servizi), superiore a quella ammessa dalla presenti norme, a condizione che l'intervento non comporti un aumento di volume.

Nell'esecuzione di tali interventi è fatto obbligo della eliminazione dei fabbricati e/o dei corpi di fabbrica di carattere precario (es.: tettoie, baracche, strutture precarie in lamiera, eternit, materie plastiche, sintetiche, ecc.), che comunque non potranno concorrere alla determinazione della Sc o del Volume esistente ai fini degli interventi di recupero edilizio.

---

<sup>32</sup> Soglia dimensionale modificata in base al coefficiente di conversione ricavato al fine di salvaguardare l'immutato dimensionamento del PRG, per effetto di adeguamento a All. A DAL RER n. 279/2010.

<sup>33</sup> Si veda nota precedente.

11. Nella sistemazione delle aree cortilive è consentita la realizzazione delle seguenti attrezzature sportivo-ricreative di carattere privato:
- campi da tennis;
  - piscine;
  - laghetti e/o vasche ornamentali impermeabili;
  - campi da bocce;
  - attrezzature ricreative assimilabili;
- a condizione che venga realizzata una sola attrezzatura per ciascuno dei tipi indicati, che queste vengano ubicate nell'area cortiliva in prossimità di fabbricati esistenti e che la loro realizzazione sia prevista nell'ambito di una sistemazione complessiva di tutta l'area cortiliva e del recupero di tutti i fabbricati eventualmente esistenti sull'area interessata.
- Per la realizzazione di tali attrezzature non si applicano distanze di norma, ferme restando le disposizioni del Codice Civile e delle leggi nazionali e regionali vigenti.
12. Per i lotti compresi nella lottizzazione "Bellavista" si applicano le disposizioni di cui al precedente art.44, comma 8°.
13. Le aree contrassegnate con asterisco sono ad inedificabilità assoluta, potranno essere utilizzate solamente per opere realizzate a raso, quali sistemazioni cortilive, parcheggi, viottoli privati di accesso, ecc. Per le Zone B.5 poste in fregio a fabbricati esistenti classificati in Zone residenziali di completamento B.2, B.3 e B.4 e situate in prossimità del margine dei centri abitati è prevista la medesima modalità di utilizzazione, oltre all'obbligo di rispetto di un indice di permeabilità  $I_p$  pari ad almeno il 35%.

Vigono inoltre apposite disposizioni per effetto della stipula di accordi ai sensi dell'art. 11 della Legge 07/08/1990, n. 241 e dell'art. 18 della L.R. 20/00 e s.m. e i., approvati con Del. C.C. n° 80 del 28.11.2005, Del. C.C. n° 19 dell' 8.05.2006, Del. G.C. n° 125 del 26/10/2012 e Del. G.C. n° 58 del 05/05/2015, come nel seguito indicato:

Accordo approvato con Del. C.C. n° 80 del 28.11.2005:

- Superficie fuori terra massima = 1000 mq.<sup>35</sup>;
- Numero massimo di alloggi realizzabile per lotto e/o fabbricato ad Uso U1 = n. 3;
- Numero massimo di alloggi per Usi U1 = n. 7;
- P1: parcheggi di urbanizzazione primaria = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;
- P3: parcheggi di pertinenza = in conformità con le prescrizioni di cui all'art. 85, in relazione alle diverse funzioni previste;
- H: (altezza massima) = 7,50 ml.;
- $I_p$  : indice di permeabilità = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% dell'area oggetto di intervento
- Da: ( Densità arborea) = 2 alberi/100 mq.;

<sup>35</sup> Definizione non adeguata all'All.A DAL. N. 279/2010, in coerenza all'Art. 11 c.10 delle presenti Norme.

Dar: (Densità arbustiva) = 4 arbusti/100 mq.;

Accordo approvato con Del. C.C. n° 19 dell' 8.05.2006:

- Superficie fuori terra massima = 875 mq.<sup>36</sup>;
- P1: parcheggi di urbanizzazione primaria = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;
- P3: parcheggi di pertinenza = in conformità con le prescrizioni di cui all'art. 85, in relazione alle diverse funzioni previste;
- H: (altezza massima) = 7,50 ml.;
- Ip: indice di permeabilità = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% dell'area oggetto di intervento
- Da: (Densità arborea) = 2 alberi/100 mq.;
- Dar: (Densità arbustiva) = 4 arbusti/100 mq..

Accordo approvato con Del. G.C. n° 125 del 26/10/2012:

- Superficie utile massima = 1600 mq.<sup>37</sup>;
- N° massimo di alloggi per uso U1= 12
- P1: parcheggi di urbanizzazione primaria = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;
- P3: parcheggi di pertinenza = in conformità con le prescrizioni di cui all'art. 85, in relazione alle diverse funzioni previste;
- H: (altezza massima) = 7,50 ml.;
- Ip: indice di permeabilità = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 40% dell'area oggetto di intervento
- Da: (Densità arborea) = 2 alberi/100 mq.;
- Dar: (Densità arbustiva) = 4 arbusti/100 mq.
- VL: (visuale libera) = 0,5

In fase di demolizione e smantellamento delle strutture esistenti e 'bonifica' dell'area, dovranno essere rispettate le normative vigenti in materia di rifiuti, coinvolgendo se necessario gli uffici di ARPA e ASL.

Accordo approvato con Del. G.C. n° 58 del 05/05/2015:

Agli interventi edilizi diretti da attuarsi sugli immobili siti in località Botteghe di Albinea di cui all'Accordo per la parte ricompresa all'interno della Zona Omogenea B.5, troveranno applicazione i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Uf (Indice di Utilizzazione fondiaria) = Uf esistente, con possibilità di incremento massimo non superiore al 20% della Sc residenziale esistente;
- N° massimo di alloggi (e fabbricati) per uso U1= 6
- P1: parcheggi di urbanizzazione primaria = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;
- P3: parcheggi di pertinenza = in conformità con le prescrizioni di cui all'art. 85, in relazione alle diverse funzioni previste;

<sup>36</sup> Definizione non adeguata all'All.A DAL. N. 279/2010, in coerenza all'Art. 11 c.10 delle presenti Norme.

<sup>37</sup> Definizione non adeguata all'All.A DAL. N. 279/2010, in coerenza all'Art. 11 c.10 delle presenti Norme.

H: (altezza massima) = 5,50 ml.;

Ip : indice di permeabilità = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 40% della Sf;

Da: (Densità arborea) = 2 alberi/100 mq.;

Dar: (Densità arbustiva) = 4 arbusti/100 mq.

VL: (visuale libera) = 0,5

Il rilascio di titolo abilitativo per interventi edilizi diretti di demolizione e costruzione di nuovi fabbricati ed alloggi all'interno degli immobili oggetto dell'Accordo è condizionato all'adempimento, da parte dell'attuatore o dei suoi danti causa, degli impegni, assunti con Atto di Accordo ai sensi dell'Art. 11 Legge n. 241/90 e dell'Art. 18 L.R. n. 20/2000 e s.m. e i., aventi ad oggetto l'onere di finanziare la realizzazione di dotazioni territoriali sul territorio comunale e attività ad essa connesse, per l'importo e in conformità a quanto previsto dal medesimo Atto di Accordo".

In sede di rilascio del titolo abilitativo, dovrà essere sviluppato un apposito 'progetto di sistemazione ed integrazione paesaggistica', tale da verificare le condizioni di piena compatibilità con il contesto pedecollinare e agronaturalistico circostante. In generale occorrerà limitare il più possibile l'alterazione della percezione visiva del pendio ed evitare la frammentazione nella percezione visiva dello stesso (per es. con recinzioni non permeabili alla vista); nonché prevedere spazi a giardino e pertinenziali esterni improntati al contesto agronaturalistico rurale e non ai contesti della residenzialità urbana. Inoltre gli interventi edilizi e la sistemazione delle aree a verde dovranno essere progettati avendo particolare cura nel mantenimento della quinta vegetazionale perimetrale e nella conservazione degli elementi vegetazionali di pregio esistenti.

Il 'progetto di sistemazione ed integrazione paesaggistica' dovrà essere corredato dalla simulazione dello stato finale dei luoghi e dalla previsione di eventuali ulteriori opere di mitigazione.

In fase di demolizione e smantellamento delle strutture esistenti e 'bonifica' dell'area, dovranno infine essere rispettate le normative vigenti in materia di rifiuti, coinvolgendo se necessario ARPA e ASL.

### **Art. 63** **Zone Omogenee C** **residenziali di espansione**

1. Sono considerate zone omogenee C le parti di territorio destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ancorchè in buona parte di queste gli interventi edilizi risultino già in corso di attuazione ovvero risulti già approvato lo strumento urbanistico attuativo.
2. Le zone C, in rapporto alle specifiche modalità di attuazione, ai parametri urbanistici ed edilizi, nonchè agli usi ammessi, si suddividono in:
  - zone C.1, da attuarsi sulla base dei rispettivi Piani Particolareggiati approvati;
  - zone C.2, a media densità edilizia;
  - zone C.4, a bassa densità edilizia;
  - zone C.5, a volumetria definita.

3. Nella generalità delle zone omogenee C, il P.R.G. si attua esclusivamente per intervento urbanistico attuativo relativo ad una superficie minima di intervento corrispondente alle perimetrazioni di comparto di attuazione indicate nelle tavole del PRG.
4. Nelle zone C.1 il Piano si attua applicando i parametri urbanistici ed edilizi, come pure tutte le altre previsioni e prescrizioni contenute nei rispettivi Piani Particolareggiati approvati e nelle relative Convenzioni stipulate ai fini dell'attuazione. In particolare per il comparto contrassegnato come PP 1 sulle tavole di PRG, in applicazione di apposito accordo stipulato ai sensi dell'art.11 della Legge 07/08/1990, n. 241 e dell'art. 18 della LR20/00 e s.m. e i., la superficie utile di mq 6.000 prevista con convenzione urbanistica stipulata in data 12.02.1999 viene ridotta a Su massima 5.180 mq.
5. Nelle zone C.2 il Piano si attua applicando i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
  - Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = 2500 mq/ha, di cui fino ad un massimo di 2/3 per le funzioni indicate al successivo 6° comma ed un minimo di 1/3 per servizi ed attrezzature pubbliche da realizzarsi nell'ambito delle aree per opere di urbanizzazione secondaria U2;
  - P1 (Parcheggi di urbanizzazione primaria) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;
  - U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria, da cedere al Comune) non meno di 60 mq/30 mq di Sc complessiva, di cui un minimo di 4 mq/30 mq di Sc per parcheggi pubblici. Della quota di aree eccedente gli standards previsti dalla vigente legislazione regionale potrà, in sede di Piano attuativo, essere consentita la monetizzazione per un importo equivalente che sarà destinato all'acquisizione di aree con destinazione pubblica previste dal Piano dei Servizi o alla realizzazione di opere pubbliche in aree già di proprietà dell'Amministrazione Comunale. Le aree così monetizzate resteranno quindi annesse alla proprietà privata come verde privato di valenza ecologica;
  - P3 (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;
  - Ip (Indice di permeabilità) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% di Sf
  - Da (Densità arborea) = 2 alberi/100 mq;
  - Dar (Densità arbustiva) = 4 arbusti/100 mq;
  - H (Altezza massima) = ml 10,50
  - VL (Visuale libera) = 0,5 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni al comparto.

Per il comparto contrassegnato come PP 24 sulle tavole di PRG, in applicazione di apposito accordo stipulato ai sensi dell'art. 11 della Legge 07/08/1990, n. 241 e dell'art. 18 della LR 20/2000, a parziale deroga di quanto disposto ai precedenti punti del presente comma si applicano i seguenti parametri:

Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = 2500 mq/ha<sup>39</sup>, integralmente destinabile alle funzioni indicate al successivo 6° comma;

U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria, da cedersi al Comune):

- per aree da destinarsi a verde pubblico attrezzato, secondo quanto indicato graficamente nelle tavole di PRG con tale destinazione (G2), ancorché eccedente lo standard di LR;
- per aree con destinazione a parcheggi pubblici = 3 mq/30 mq di Su;

la differenza residua di aree di U2 potenzialmente da cedersi, oltre a quelle sopra indicate, fino alla concorrenza dei suddetti 60 mq/30 mq di Su complessiva prescritti per la generalità delle zone omogenee C.2, potrà rimanere annessa alla proprietà privata come verde privato di valenza ecologica, cui non si applica l'indice di visuale libera.

Per i rimanenti parametri si applicano tutte le altre disposizioni di cui al presente comma.

6. Le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito delle zone omogenee C.2, all'esterno delle zone riservate servizi ed attrezzature pubbliche ai sensi del precedente 5° comma, sono le seguenti:

- funzioni principali (non inferiori al 70% della superficie complessiva consentita dallo strumento attuativo):

U1. Abitazioni permanenti e/o turistiche

U2. Abitazioni collettive

- funzioni complementari (non superiori al 30% della superficie complessiva consentita dallo strumento attuativo):

U3. Usi vari di tipo diffusivo

U4.1.1 Esercizi commerciali di vicinato

U4.2. Pubblici esercizi

U5. Attrezzature direzionali, complessi terziari

U8.2 Artigianato di servizio alla persona

U8.3 Artigianato artistico

U8.4. Piccoli laboratori di artigianato alimentare

- altre attività assimilabili.

7. Nelle zone C.4 il Piano si attua applicando gli stessi parametri previsti per le zone C.2 ad eccezione dei seguenti:

Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = 1250 mq/ha<sup>41</sup>

U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria, da cedersi al Comune) come da indicazioni grafiche riportate nelle tavole di PRG. Della quota di aree eccedente gli standards previsti dalla vigente legislazione regionale potrà, in sede di Piano attuativo, essere consentita la monetizzazione per un importo equivalente che sarà destinato all'acquisizione di aree con destinazione pubblica previste dal Piano dei Servizi o alla realizzazione di opere pubbliche

<sup>39</sup> Parametro non adeguato per effetto della DAL. N. 279/2010, in coerenza all'Art. 11 c.10 delle presenti Norme.

<sup>41</sup> Parametro non adeguato per effetto della DAL. N. 279/2010, in coerenza all'Art. 11 c.10 delle presenti Norme.

in aree già di proprietà dell'Amministrazione Comunale. Le aree così monetizzate resteranno quindi annesse alla proprietà privata come verde privato di valenza ecologica.

H (Altezza massima) = ml 7,50.

8. Le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito delle zone C.4 sono le stesse previste per le zone C.2.
9. La zona contrassegnata sulle tavole di PRG con la sigla C.5 corrispondente al PP 21 ed indicato con la lettera (A) si attua applicando i seguenti parametri urbanistici ed edilizi, nel rispetto di tutte le altre previsioni e prescrizioni contenute nel Piano Particolareggiato approvato e nella relativa Convenzione urbanistica, in base al quale la Superficie utile massima<sup>43</sup> prevista è pari a 4.850 mq<sup>44</sup>.

Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = Volumetria definita = Su massima 4.850 mq;

P1 (Parcheggi di urbanizzazione primaria) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al successivo art. 85;

U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria, da cedersi al Comune):

- per aree da destinarsi a verde pubblico attrezzato, secondo quanto indicato graficamente nelle tavole di PRG con tale destinazione (G2), ancorchè eccedente lo standard di L.R.;

- per aree con destinazione parcheggi pubblici P2 = 3 mq./30 mq.Su;

P3 (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;

Ip (indice di permeabilità) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% di Sf

Da (Densità arborea) = 2 alberi/100 mq;

Dar (Densità arbustiva) = 4 arbusti/100 mq;

H (Altezza massima) = ml 7,50.

VL (Visuale libera) = 0,5 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni al comparto.

Usi previsti: U1. Abitazioni permanenti e/o turistiche

10. La zona contrassegnata sulle tavole di PRG con la sigla C.5 di Borzano (PP 33), si attua mediante piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica nel rispetto dei seguenti parametri urbanistico-edilizi:

Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = Volumetria definita= Su massima 1.500 mq<sup>45</sup>;

Numero massimo di alloggi per usi U1 = 12

<sup>43</sup> Definizione non adeguata all'All.A DAL. N. 279/2010, in coerenza all'Art. 11 c.10 delle presenti Norme.

<sup>44</sup> Parametro non adeguato per effetto della DAL. N. 279/2010, in coerenza all'Art. 11 c.10 delle presenti Norme.

<sup>45</sup> Definizione e Parametro non adeguati per effetto della DAL. N. 279/2010, in coerenza all'Art. 11 c.10 delle presenti Norme.

- P1 (Parcheggi di urbanizzazione primaria) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;
- U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria, da cedersi al Comune)
- per aree da destinarsi a verde pubblico attrezzato, secondo quanto indicato graficamente nelle tavole di PRG, per una superficie non inferiore a 4.000 mq;
  - per aree con destinazione parcheggi pubblici P2= 3mq/30 mq di Su;
- P3 (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;
- Ip (Indice di permeabilità) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% di Sf
- Da (Densità arborea) = 2 alberi/100 mq;
- Dar (Densità arbustiva) = 4 arbusti/100 mq;
- H (Altezza massima) = ml 7,50
- VL (Visuale libera) = 0,5 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni al comparto.
- Usi previsti: U1 Abitazioni permanenti e/o turistiche.

L'efficacia della suddetta previsione urbanistica è disciplinata dall'Accordo stipulato ai sensi dell'art.11 della Legge 07/08/1990, n. 241 e dell'art. 18 della L.R. 20/00 e s.m. e i., approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 138 del 16/11/09.

11. La zona contrassegnata sulle tavole di PRG con la sigla C.5 di Albinea (PP 35), si attua nel rispetto dei seguenti parametri urbanistico-edilizi:
- Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = Volumetria definita= Su massima 1420 mq<sup>46</sup>;
- P1 (Parcheggi di urbanizzazione primaria) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;
- U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria, da cedersi al Comune)
- per aree da destinarsi a verde pubblico attrezzato, in misura non inferiore allo standard minimo di legge;
  - per aree con destinazione parcheggi pubblici P2= 3mq/30 mq di Su;
- P3 (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;
- Ip (Indice di permeabilità) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% di Sf
- Da (Densità arborea) = 2 alberi/100 mq;
- Dar (Densità arbustiva) = 4 arbusti/100 mq;
- H (Altezza massima) = ml 7,50
- VL (Visuale libera) = 0,5 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni al comparto.
- Usi previsti: U1 Abitazioni permanenti e/o turistiche.

<sup>46</sup> Definizione e Parametro non adeguati per effetto della DAL. N. 279/2010, in coerenza all'Art. 11 c.10 delle presenti Norme.

12. La zona contrassegnata sulle tavole di PRG con la sigla C.5, corrispondente all'ampliamento del PP 21, e contraddistinta con la denominazione PP 21 (B), si attua applicando i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
- Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = Volumetria definita = Su massima 1.100 mq<sup>47</sup>;
- U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria, da cedersi al Comune)
- per aree da destinarsi a verde pubblico attrezzato, secondo quanto indicato graficamente nelle tavole di PRG, ancorchè eccedente lo standard di L.R., e comunque per una Superficie non inferiore a 7580 mq;
- P1 (Parcheggi di urbanizzazione primaria) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al successivo art. 85;
- per aree con destinazione parcheggi pubblici P2 = 3 mq./30 mq. Su;
- P3 (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;
- Ip (indice di permeabilità) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 40% di Sf
- Da (Densità arborea) = 2 alberi/100 mq;
- Dar (Densità arbustiva) = 4 arbusti/100 mq;
- H (Altezza massima) = ml 7,50.
- VL (Visuale libera) = 0,5 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni al comparto.
- Usi previsti: U1. Abitazioni permanenti e/o turistiche.

#### **Art. 63bis**

##### **Ambito a destinazione prevalentemente residenziale da assoggettare a politiche e interventi di riqualificazione urbana**

1. Corrisponde alle aree del Capoluogo di Albinea, per la maggior parte edificate e caratterizzate da una prevalente destinazione residenziale, dalla compresenza di tessuti edificati a differenti tipologie e densità edilizie, aventi epoca di impianto e stati di conservazione differenziati. Tali aree sono collocate intorno a Piazza Cavicchioni e delimitate: a nord dalla Pedemontana (Sp21 e Sp37), a est da via Leopardi, via L. da Vinci e via Garibaldi (Sp63), per attestarsi a ovest sul confine del territorio urbanizzato. Esse comprendono inoltre: Zone destinate alla viabilità e alla sosta degli autoveicoli, parcheggi (pubblici) e Zone Omogenee G per servizi e attrezzature di quartiere o di nucleo insediativo.
2. Allo scopo di tutelare e valorizzare il patrimonio identitario locale, rafforzando l'immagine urbana del centro abitato formatosi alla fine del XIX secolo e

---

<sup>47</sup> Definizione e Parametro non adeguati per effetto della DAL. N. 279/2010, in coerenza all'Art. 11 c.10 delle presenti Norme.

incrementando l'attrattività delle funzioni commerciali e artigianali presenti, all'interno di tale Ambito l'Amministrazione Comunale intende promuovere:

- interventi volti all'incremento della qualità morfologica, architettonico-edilizia e ambientale dello spazio urbano, anche per superare eventuali condizioni di disuso e/o degrado del patrimonio edilizio esistente;
- interventi di valorizzazione dei principali fronti edificati lungo spazi e viabilità pubblici, con particolare attenzione ad interventi di riordino e arredo a sostegno della promozione della rete degli esercizi commerciali (e assimilabili) di Piazza Cavicchioni, via Crocioni, via Vittorio Emanuele II;
- interventi di riqualificazione e migliore interconnessione degli spazi aperti e/o pubblici, a completamento ed integrazione della già attuata riqualificazione di Piazza Cavicchioni.

3. L'Ambito si attua previa definizione ed approvazione di specifici strumenti di attuazione unitari di iniziativa pubblica quali: Piani particolareggiati di iniziativa pubblica, (inerenti anche distinti stralci attuativi, purchè in presenza di un progetto di insieme unitario), Programmi di riqualificazione urbana, ecc..
4. Le aree comprese nell'Ambito potranno inoltre essere oggetto di elaborazione di uno specifico Progetto di valorizzazione commerciale, ai sensi dell'art. 8 della LR 14/99 e s.m. e i., al fine di valorizzare e rilanciare le attività commerciali della Fola, anche al fine di superare eventuali problemi di tenuta della rete commerciale tradizionale.
5. Fino all'approvazione degli strumenti di cui al precedente comma 3, per quanto attiene alla disciplina di utilizzazione del suolo e delle trasformazioni edilizie, per le aree comprese all'interno dell'Ambito, si applicano le disposizioni e prescrizioni normative definite dal PRG in riferimento alle zone omogenee cartograficamente comprese nell'ambito.

**CAPO IV**  
**ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA,**  
**COMMERCIALE, DIREZIONALE**

**Art. 64**  
**Zone Omogenee D**

1. Sono considerate zone omogenee D le parti di territorio, anche parzialmente o totalmente edificate, destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di carattere artigianale, industriale, commerciale, direzionale e turistico-alberghiero.
2. La disciplina delle zone omogenee D si articola, in relazione alle caratteristiche funzionali dell'insediamento in:
  - zone omogenee D.1  
attività produttive e relativi servizi del settore agroalimentare,
  - zone omogenee D.2  
produttive artigianali e industriali, prevalentemente edificate,
  - zone omogenee D.3  
produttive artigianali e industriali di nuovo insediamento,
  - zone omogenee D.4  
per attrezzature distributive,
  - zone omogenee D.5  
per attrezzature e servizi privati di interesse generale,
  - zone omogenee D.6  
per attrezzature turistico-alberghiere.

Ferme restando eventuali ulteriori specifiche disposizioni derivanti da leggi nazionali e regionali, negli interventi di nuova costruzione e/o ristrutturazione di edifici di superficie complessiva superiore a 500 mq, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoria l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli. Esse dovranno essere idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio sia pubblico che pertinenziale, sia coperto che scoperto oppure realizzato in box per auto. La precedente disposizione si applica con decorrenza dalla data del 01/06/14.

**Art. 65**  
**Zone Omogenee D.1**  
**attività produttive e relativi servizi del settore agroalimentare**

1. Sono zone destinate esclusivamente all'insediamento di aziende di trasformazione dei prodotti agricoli e/o di servizi per le aziende agricole.  
Per aziende di trasformazione dei prodotti agricoli si intendono:
  - impianti di macellazione, lavorazione e stagionatura carni;
  - impianti di lavorazione mosti e imbottigliamento vini;
  - caseifici e industrie di lavorazione del latte;
  - magazzini frigoriferi per prodotti agricoli;
  - altre industrie assimilabili.

2. In tali zone è ammesso l'insediamento dei seguenti usi:
  - A5. Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici
  - A7. Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate, e per il territorio agricolo.
  
3. Nelle zone omogenee D.1 il P.R.G. si attua per intervento diretto, applicando i seguenti parametri:
  - Uf (Indice di utilizzazione fondiaria) = 0,55 mq./mq<sup>48</sup>;
  - P3 (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art.85;
  - Ip (Indice di permeabilità) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 15% di Sf
  - Da (Densità arborea) = 1 albero/100 mq;
  - Dar (Densità arbustiva) = 2 arbusti/100 mq;
  - H (Altezza massima) = ml.12,00
  - VL (Visuale Libera) = 0,5
  
4. Nelle zone omogenee D.1 è ammessa la realizzazione, per ogni azienda, di un massimo di due abitazioni per il personale di sorveglianza e/o per il titolare, di superficie complessiva non superiore a 160 mq. a condizione che la Sc dell'azienda stessa non sia inferiore a mq 360 al netto della parte residenziale. Tale Sc dovrà essere ricavata nell'ambito del fabbricato a destinazione produttiva. La quota di Sc residenziale va detratta dalla Sc complessivamente realizzabile su ogni lotto e non può in ogni caso essere superiore a quella adibita alla effettiva attività produttiva.

**Art. 66**  
**Zone Omogenee D.2**  
**produttive artigianali e industriali prevalentemente edificate**

1. Sono zone totalmente o parzialmente edificate con prevalente funzione produttiva manifatturiera.
  
2. Nelle zone omogenee D.2 è ammesso l'insediamento delle seguenti funzioni:
  - U3. Usi vari di tipo diffusivo
  - U 4.2 Pubblici esercizi
  - U7. Commercio all'ingrosso, esposizioni, mostre
  - U7.1 Magazzini, depositi, stoccaggi
  - U8.1 Artigianato di servizio e relative attrezzature
  - U.11.3 Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto (VLT, slot, sale bingo, sale scommesse, ecc.) nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo comma 4
  - U18. Attività produttive ad impatto moderato
  - U19. Attività produttive a maggiore impatto

---

<sup>48</sup> Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) modificato in base al coefficiente di conversione ricavato al fine di salvaguardare l'immutato dimensionamento del PRG, per effetto di adeguamento a All. A DAL RER n. 279/2010.

- U22. Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani
- U25. Impianti di trasmissione via etere

3. Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature di servizio quali laboratori, uffici, magazzini, depositi, rimesse, esercizi commerciali di vicinato (del settore non alimentare), spazi di esposizione, purché di carattere complementare all'attività produttiva principale, nonché locali per attività ricreative e sociali del personale impiegato, fino ad un massimo pari al 40% della Sc complessiva realizzabile.

E' inoltre ammesso l'insediamento di due medio-piccole strutture di vendita (uso U.4.1.2 Medio-piccole strutture di vendita) del settore non alimentare nella Zona Industriale di Botteghe, una di livello comunale e una di livello sovracomunale, in coerenza con le disposizioni definite in sede di Conferenza dei servizi come previsto dalla L.R. n. 14/99.

4. L'eventuale insediamento dell'uso U.11.3 Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto è ammesso unicamente nelle Zone industriali Crostolo di Botteghe (escluse le aree a est e a sud del comparto, situate in prossimità della strada provinciale SP21) e Case Spadoni; essa è condizionata al reperimento in loco delle dotazioni minime di P1 e P3 di cui all'Art.85. Non è in ogni caso ammessa la monetizzazione dei parcheggi pubblici o di uso pubblico, indipendentemente dalla categoria di intervento proposta.

5. Nelle zone D.2 il P.R.G. si attua per intervento diretto, applicando i seguenti parametri:

Uf (Indice di utilizzazione fondiaria) = 0,60 mq./mq.<sup>49</sup>;

P3 (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art.85;

P1 (Parcheggi di urbanizzazione primaria)= in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;

Ip (Indice di permeabilità) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 15% di Sf

Da (Densità arborea) = 1 albero/100 mq;

Dar (Densità arbustiva) = 2 arbusti/100 mq;

H (Altezza massima) = ml. 10. Altezze diverse richieste dai processi produttivi saranno valutati dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio rispetto agli aspetti di inserimento paesaggistico.

VL (Visuale Libera) = 0,5

Per le attività industriali esistenti del settore ceramico è ammesso l'ampliamento, nel rispetto degli indici di PRG, ad esclusivo uso di magazzini ed uffici.

6. Nelle zone omogenee D.2 è ammessa la realizzazione, per ogni azienda, di un massimo di due abitazioni per il personale di sorveglianza e/o per il titolare, di

---

<sup>49</sup> Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) modificato in base al coefficiente di conversione ricavato al fine di salvaguardare l'immutato dimensionamento del PRG, per effetto di adeguamento a All. A DAL RER n. 279/2010.

superficie complessiva non superiore a 160 mq.<sup>50</sup> a condizione che la Sc dell'azienda stessa non sia inferiore a mq. 360<sup>51</sup> al netto della parte residenziale. Tale Sc dovrà essere ricavata nell'ambito del fabbricato a destinazione produttiva. La quota di Sc residenziale va compresa nella Sc complessivamente realizzabile su ogni lotto.

7. Nei comparti per i quali sono vigenti convenzioni approvate in data anteriore alla adozione delle presenti NTA, sono confermate tutte le prescrizioni contenute nel dispositivo della convenzione stessa e nei relativi elaborati grafici di progetto.
8. Il fronte degli edifici produttivi posti a confine fra la zona residenziale e la zona industriale D2, considerando il possibile avvicendamento nel tempo di industrie/processi produttivi, ai fini cautelativi dovrà essere riservato all'insediamento di aziende/processi produttivi a basso impatto ambientale.

### **Art. 67**

#### **Zone Omogenee D.3 produttive artigianali e industriali di nuovo insediamento**

1. Sono zone destinate a nuovi insediamenti produttivi manifatturieri e/o a nuovi spazi commerciali integrati ad uffici. In queste zone il PRG si attua mediante strumenti urbanistici preventivi estesi alla superficie dei comparti indicati nelle tavole di PRG.
2. Nelle zone D.3 sono ammessi tutti gli usi indicati nel precedente Art. 66 per le zone D.2. E' inoltre ammesso l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita del settore non alimentare di livello comunale (uso U4.1.2 Medio-piccole strutture di vendita) e di una medio-grande struttura di vendita del settore non alimentare di livello sovracomunale (uso U4.1.3 Medio-grandi strutture di vendita) solo in alternativa a quella consentita al successivo art. 69 in Zona D.5, in coerenza con le disposizioni definite in sede di Conferenza dei servizi come previsto dalla L.R. n. 14/99. Nel comparto del PP 25, ad usi prevalentemente direzionali-commerciali integrati, sono ammessi, fino alla concorrenza della Su massima insediabile<sup>52</sup> in base al successivo comma 9:
  - l'insediamento di una medio-grande struttura commerciale di tipo alimentare (U4.1.3 Medio-grandi strutture di vendita) e di Esercizi commerciali di vicinato (U4.1.1), fino ad un massimo di 2.500 mq di Superficie di vendita (SV), oltre a magazzini, depositi, uffici, servizi a supporto dell'attività commerciale.
  - l'insediamento di: Uffici, studi professionali (U3 Usi vari di tipo diffusivo), Pubblici esercizi (U4.2) e Artigianato di servizio alla persona (U8.2), per una Su minima di 1.500 mq<sup>53</sup>.

---

<sup>50</sup> Soglia dimensionale modificata in base al coefficiente di conversione ricavato al fine di salvaguardare l'immutato dimensionamento del PRG, per effetto di adeguamento a All. A DAL RER n. 279/2010.

<sup>51</sup> Soglia dimensionale modificata in base al coefficiente di conversione ricavato al fine di salvaguardare l'immutato dimensionamento del PRG, per effetto di adeguamento a All. A DAL RER n. 279/2010.

<sup>52</sup> Definizione non adeguata per effetto della DAL. N. 279/2010, in coerenza all'Art. 11 c.10 delle presenti Norme.

<sup>53</sup> Definizione e Parametro non adeguati per effetto della DAL. N. 279/2010, in coerenza all'Art. 11 c.10 delle presenti Norme.

3. Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature di servizio quali laboratori, uffici, magazzini, depositi, rimesse, esercizi commerciali di vicinato (con esclusione del dettaglio alimentare), spazi di esposizione, purché di carattere complementare all'attività produttiva principale, nonché locali per attività ricreative e sociali del personale impiegato, fino ad un massimo pari al 40% della Su complessiva realizzabile.
4. Per l'attuazione delle Zone D.3 (fatte salve le specifiche disposizioni relative al PP 25) si applicano i seguenti parametri:
  - Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = 4500 mq./ha.<sup>55</sup>;
  - U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria) non meno di 40 mq/100mq di St., di cui almeno 5 mq per parcheggi pubblici e la restante parte per verde pubblico attrezzato). Della quota di aree eccedente gli standards previsti dalla vigente legislazione regionale potrà, in sede di Piano attuativo, essere consentita la monetizzazione per un importo equivalente che sarà destinato all'acquisizione di aree con destinazione pubblica previste dal Piano dei Servizi o alla realizzazione di opere pubbliche in aree già di proprietà dell'Amministrazione Comunale. Le aree così monetizzate resteranno quindi annesse alla proprietà privata come verde privato di valenza ecologica;
  - P3 (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art.85;
  - Ip (Indice di permeabilità) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 15% di Sf
  - Da (Densità arborea) = 20 alberi/ha;
  - Dar (Densità arbustiva) = 30 arbusti/ha;
  - H (Altezza massima) = ml. 10. Altezze diverse richieste dai processi produttivi saranno valutati dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio rispetto agli aspetti di inserimento paesaggistico.
  - VL (Visuale Libera) = 0,5
4. Nelle zone omogenee D.3 (fatte salve le specifiche disposizioni relative al PP 25) è ammessa la realizzazione, per ogni azienda, di un massimo di due abitazioni per il personale di sorveglianza e/o per il titolare, di superficie complessiva non superiore a 160 mq. a condizione che la Sc dell'azienda stessa non sia inferiore a mq.360 al netto della parte residenziale. Qualora la Sc dell'azienda sia compresa fra 200 e 400 mq (al netto della parte residenziale), è comunque ammessa la realizzazione di una sola abitazione avente Sc non superiore a 80 mq totali, nel rispetto di tutte le norme per tempo vigenti (acustica, ecc.). Tale Sc dovrà essere ricavata nell'ambito del fabbricato a destinazione produttiva. La quota di Sc residenziale va compresa nella Sc complessivamente realizzabile su ogni lotto.
6. Nei comparti per i quali sono vigenti convenzioni approvate in data anteriore alla adozione delle presenti NTA, sono confermate tutte le prescrizioni contenute nel dispositivo della convenzione stessa e nei relativi elaborati grafici di progetto.

---

<sup>55</sup> Parametro non adeguato per effetto della DAL. N. 279/2010, in coerenza all'Art. 11 c.10 delle presenti Norme.

7. Per il comparto contrassegnato come PP17 sulle tavole di PRG in applicazione di apposito atto di accordo stipulato ai sensi dell'art.11 della Legge 241 del 7/08/90 finalizzato al trasferimento della industria molitoria "Denti", a parziale deroga di quanto disposto ai precedenti commi del presente articolo si applicano i seguenti parametri:
- U2 (Aree di urbanizzazione secondaria) non meno di 20mq./100 mq. di St., di cui almeno 5 mq. per parcheggi pubblici e la restante parte per verde pubblico attrezzato.
- H (Altezza massima) = mt.29,50.
8. Per il comparto contrassegnato come P.P. 29 sulle tavole di PRG, in applicazione di apposito atto di accordo stipulato ai sensi dell'art. 11 della Legge 241 del 07.08.1990 n. 241 e dell'articolo 18 della legge regionale 24.03.2000 n. 20, in parziale deroga a quanto disposto al precedente comma 4 del presente articolo, si applica il seguente parametro:
- U2 (Aree di urbanizzazione secondaria) non meno di 20 mq/100 mq di St., di cui almeno 5 mq per parcheggi pubblici e la restante parte per verde pubblico attrezzato.
9. Per il comparto contrassegnato come P.P.25 sulle tavole di PRG, in applicazione di quanto definito con Atto di Accordo stipulato ai sensi dell'art. 11 della Legge 07.08.1990, n. 241 e dall'art. 18 della LR 20/2000, il Piano si attua applicando i seguenti parametri urbanistico-edilizi:
- Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = potenzialità edificatoria definita=Su massima 6.145 mq.<sup>56</sup>;
- P1 (Parcheggi di urbanizzazione primaria) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;
- U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria, da cedere al Comune) = non meno di 9.782 mq., di cui un minimo di 4 mq/30 mq di Su per parcheggi pubblici. Della quota di aree eccedente gli standards previsti dalla vigente legislazione regionale potrà, in sede di Piano attuativo, essere consentita la monetizzazione, per un importo equivalente che sarà destinato all'acquisizione di aree con destinazione pubblica previste dal Piano dei Servizi e/o alla realizzazione di opere pubbliche in aree già di proprietà dell'Amministrazione comunale;
- P3 (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;
- Ip (Indice di permeabilità) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% di St
- Da (Densità arborea) = 2 alberi/100 mq;
- Dar (Densità arbustiva) = 4 arbusti/100 mq;
- H (Altezza massima) = ml 10,50
- VL (Visuale libera) = 0,5 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni al comparto.

<sup>56</sup> Definizione e Parametro non adeguati per effetto della DAL. N. 279/2010, in coerenza all'Art. 11 c.10 delle presenti Norme.

**Art. 68**  
**Zone Omogenee D.4**  
**per attrezzature distributive**

1. Sono così definite le parti del territorio comunale destinate alla conferma ed al consolidamento di edifici, attrezzature ed impianti di carattere distributivo.
2. Nelle zone omogenee D.4 è ammesso l'insediamento delle seguenti funzioni:
  - U3. Usi vari di tipo diffusivo
  - U4.2 Pubblici esercizi
  - U5. Attrezzature direzionali, complessi terziari
  - U7. Commercio all'ingrosso, esposizioni, mostre
  - U7.1 Magazzini, depositi, stoccaggi
  - U8.1 Artigianato di servizio e relative attrezzature
  - U10 Attrezzature culturali e ricreative
  - U11.1 Attività di spettacolo non moleste
  - U20. Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero
3. Oltre alle destinazioni prevalenti, sono inoltre consentite attività complementari quali uffici, rimesse e laboratori strettamente correlate alle attività prevalenti, nella misura massima pari al 30% della Sc complessivamente realizzabile.
4. Per ogni azienda, è ammessa la realizzazione di un massimo di due abitazioni per il personale di sorveglianza e/o per il titolare, di superficie complessiva non superiore a 160 mq.<sup>58</sup> a condizione che la Su dell'azienda stessa non sia inferiore a mq. 360<sup>59</sup> al netto della parte residenziale. Tale Su dovrà essere ricavata nell'ambito del fabbricato a destinazione distributiva e dovrà essere compresa nella Sc complessivamente realizzabile ogni lotto.
5. Nelle zone omogenee D.4 il P.R.G. si attua tramite intervento diretto, applicando i seguenti parametri:
  - Uf (Indice di utilizzazione fondiaria) = 0,55 mq/mq.<sup>60</sup>;
  - P3 (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;
  - Ip (Indice di permeabilità) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 15% di Sf
  - Da (Densità arborea) = 1 albero/100 mq;
  - Dar (Densità arbustiva) = 2 arbusti/100 mq;
  - H (Altezza massima) = ml.12,00.
  - VL (Visuale Libera) = 0,5.
6. Qualora la densità edilizia esistente sia superiore, in termini di superficie complessiva, a quella ammessa per le zone omogenee D.4, è possibile attuare un

<sup>58</sup> Soglia dimensionale modificata in base al coefficiente di conversione ricavato al fine di salvaguardare l'immutato dimensionamento del PRG, per effetto di adeguamento a All. A DAL RER n. 279/2010.

<sup>59</sup> Soglia dimensionale modificata in base al coefficiente di conversione ricavato al fine di salvaguardare l'immutato dimensionamento del PRG, per effetto di adeguamento a All. A DAL RER n. 279/2010.

<sup>60</sup> Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) modificato in base al coefficiente di conversione ricavato al fine di salvaguardare l'immutato dimensionamento del PRG, per effetto di adeguamento a All. A DAL RER n. 279/2010.

intervento di ristrutturazione urbanistica, con sostituzione dell'esistente e ricostruzione sull'area di pertinenza (che in tal caso equivale alla Sm di intervento) di una equivalente superficie complessiva, nel rispetto degli altri parametri urbanistico-edilizi fissati per le zone omogenee D.4.

7. Nell'ambito dei suddetti interventi, oltre agli interventi di tipo conservativo eventualmente prescritti per i singoli manufatti, è comunque prescritta la conservazione delle strutture edilizie e dei manufatti che, su parere della Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio, possano rivestire interesse storico-architettonico o testimoniale ed è fatto obbligo di mantenere le alberature di alto fusto o di pregio presenti all'interno del comparto.

**Art. 69**  
**Zone Omogenee D.5**  
**per attrezzature e servizi privati di interesse generale**

1. Sono così classificate le zone destinate al consolidamento e alla nuova costruzione per i seguenti usi:
  - U4.2      Pubblici esercizi
  - U5        Attrezzature direzionali, complessi terziari
  - U10.      Attrezzature culturali e ricreative
  - U11.      Attrezzature per lo spettacolo
  - U14      Centri di formazione superiore e/o di ricerca
  - U16.      Attrezzature per lo sport
  - U17      Verde attrezzato di interesse generale ma di realizzazione e gestione privata.
2. Sono altresì ammesse attività complementari e compatibili, quali: usi vari di tipo diffusivo (U3), esercizi commerciali di vicinato (U4.1.1), pubblici esercizi (U4.2) e attività ricettive (U20), purché siano reperite, nell'ambito del comparto, le quote di parcheggio di pertinenza relative alle funzioni previste, in conformità con quanto previsto al succ. art.85 delle presenti NTA.  
E' inoltre ammesso l'insediamento di una medio-grande struttura del settore non alimentare di livello sovracomunale, purchè in alternativa a quella consentita al precedente art. 67 in zona omogenea D.3.
3. In queste zone omogenee il P.R.G. si attua tramite strumento urbanistico attuativo, esteso all'intera superficie di comparto, applicando i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
  - Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = 1500 mq/ha<sup>61</sup>;
  - U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria), come da indicazioni grafiche riportate nelle tavole di PRG e comunque non meno di 100 mq./100 mq. della superficie complessiva, di cui almeno 40 mq. per parcheggi pubblici e la restante superficie per verde pubblico attrezzato;

---

<sup>61</sup> Indice di utilizzazione territoriale (Ut) modificato in base al coefficiente di conversione ricavato al fine di salvaguardare l'immutato dimensionamento del PRG, per effetto di adeguamento a All. A DAL RER n. 279/2010.

P3 (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;  
Ip (Indice di permeabilità) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 15% di Sf  
Da (Densità arborea) = 40 alberi/ha;  
Dar (Densità arbustiva) = 60 arbusti/ha;  
H (Altezza massima) = ml. 10;  
VL (Visuale Libera) = 0,5 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni al comparto.

4. Nelle zone omogenee D.5 è ammessa la realizzazione, per ogni struttura di servizio, di un massimo di due abitazioni per il personale di sorveglianza e/o per il titolare, di superficie complessiva non superiore a 160 mq.<sup>62</sup> a condizione che la Sc della struttura stessa non sia inferiore a mq. 360<sup>63</sup> al netto della parte residenziale. La quota di Sc residenziale dovrà essere ricavata nella stessa struttura edilizia adibita ad attrezzature e servizi privati di interesse generale e va compresa nella Sc complessivamente realizzabile su ogni lotto.

#### **Art. 70** **Zone Omogenee D.6** **per attrezzature turistico-alberghiere**

1. Sono zone destinate alla conferma e al consolidamento di edifici, attrezzature ed impianti per attrezzature turistico-alberghiere quali alberghi, motels, pensioni, nonché servizi ed attrezzature direttamente funzionali all'esercizio delle attività ricettive (U.20) e di pubblico esercizio (U4.2).
2. Nelle zone omogenee D.6, il P.R.G. si attua tramite intervento diretto, applicando i seguenti parametri:  
Uf (Indice di utilizzazione fondiaria) = 0,55 mq/mq.<sup>64</sup>;  
P1 (Parcheggi di urbanizzazione primaria) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;  
P3 (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;  
Ip (Indice di permeabilità) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 15% di Sf  
Da (Densità arborea) = 2 alberi/100 mq;  
Dar (Densità arbustiva) = 4 arbusti/100 mq;  
H (Altezza massima) = ml. 10;  
VL (Visuale Libera) = 0,5.

---

<sup>62</sup> Soglia dimensionale modificata in base al coefficiente di conversione ricavato al fine di salvaguardare l'immutato dimensionamento del PRG, per effetto di adeguamento a All. A DAL RER n. 279/2010.

<sup>63</sup> Soglia dimensionale modificata in base al coefficiente di conversione ricavato al fine di salvaguardare l'immutato dimensionamento del PRG, per effetto di adeguamento a All. A DAL RER n. 279/2010.

<sup>64</sup> Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) modificato in base al coefficiente di conversione ricavato al fine di salvaguardare l'immutato dimensionamento del PRG, per effetto di adeguamento a All. A DAL RER n. 279/2010.

3. Nelle zone omogenee D.6 è ammessa la realizzazione, per ogni struttura ricettiva, di un massimo di due abitazioni per il personale di sorveglianza e/o per il titolare, di superficie complessiva non superiore a 160 mq.<sup>65</sup> a condizione che la Sc della struttura stessa non sia inferiore a mq. 360<sup>66</sup> al netto della parte residenziale. La quota di Sc residenziale dovrà essere ricavata nella stessa struttura edilizia adibita ad attrezzature turistico-alberghiere e va compresa nella Sc complessivamente realizzabile su ogni lotto.

## **CAPO V**

### **ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA**

#### **Art. 71**

#### **Zone Omogenee E**

1. Sono considerate zone omogenee E le parti di territorio volte a confermare e sviluppare le specifiche potenzialità produttive in funzione dei più opportuni usi agricoli reali e potenziali del suolo nel rispetto delle prescrizioni generali e specifiche di tutela paesaggistico-ambientale del territorio.
2. Data la particolare connotazione paesistico-ambientale del territorio di Albinea, così come evidenziata dal PTCP della Provincia di Reggio E. e dalle analisi di supporto al PRG, si riscontra nell'intero territorio rurale una diffusa presenza di ambiti ed elementi vocati alla fruizione dell'ambiente naturale per attività del tempo libero ed alla ricostituzione di ambienti a destinazione naturalistica che contribuiscono al miglioramento della qualità ecologica complessiva.  
Nella generalità delle zone E il PRG intende pertanto incentivare, raccordandosi anche agli obiettivi perseguiti dai regolamenti comunitari, gli interventi finalizzati all'accrescimento delle risorse silvicole al fine di contribuire al miglioramento dell'ambiente, alla valorizzazione dello spazio naturale ed in genere del territorio rurale per quanto riguarda gli effetti positivi che si possono produrre sulla qualità dell'atmosfera, sulle risorse idriche e per la difesa del suolo, quali in particolare:
  - a. la diversificazione delle produzioni agricole tradizionali, da ottenersi, ove opportuno, con l'impianto di superfici boscate (a fini produttivi e/o ambientali), da realizzarsi sui terreni agricoli ritirati, in tutto o in parte dalla produzione. Le formazioni forestali a carattere permanente, a fini produttivi ed ambientali, composte prevalentemente, da latifoglie, possono comprendere superfici scoperte, purchè ritirate dalla produzione, con la funzione di fasce di rispetto ed elementi di equilibrio ed arricchimento ambientale ed ecologico;
  - b. la protezione e la difesa delle aree sensibili dal dissesto idrogeologico e dall'erosione da attuarsi prevalentemente mediante l'uso di specie arbustive ed arboree autoctone;

---

<sup>65</sup> Soglia dimensionale modificata in base al coefficiente di conversione ricavato al fine di salvaguardare l'immutato dimensionamento del PRG, per effetto di adeguamento a All. A DAL RER n. 279/2010.

<sup>66</sup> Soglia dimensionale modificata in base al coefficiente di conversione ricavato al fine di salvaguardare l'immutato dimensionamento del PRG, per effetto di adeguamento a All. A DAL RER n. 279/2010.

- c. la conservazione e sviluppo di alberature, siepi, boschetti e fasce alberate, di collegamento e frangivento, ivi comprese, aree a radura, purchè ritirate dalla produzione, a fini ambientali, costituite da formazioni vegetali a carattere permanente, tese a favorire la biodiversità e la complessità ambientale sia dal punto di vista ecologico che paesaggistico; tali interventi vanno prevalentemente destinati alle terre marginali o a quelle incluse all'interno di infrastrutture e aree periurbane, nonchè a quelle prossime ai corsi d'acqua ed alle fasce interne ai tratti arginati. In tal senso le aree a radura vanno realizzate attraverso la costituzione di fasce di rispetto agli elementi impiantati, possono essere totalmente inerbite, o costituite da formazioni vegetali elettivamente idrofile;
  - d. la produzione agricola e forestale volta a sviluppare la fruizione pubblica del territorio rurale;
  - e. la ricostruzione di ambienti di elevato significato paesaggistico e di riequilibrio ecologico nelle aree rurali anche attraverso il potenziamento dell'apparato vegetazionale ovunque ciò risulti compatibile con i caratteri pedoclimatici dei suoli e sia coerente con la trama territoriale dominante.
3. In dipendenza dalle indicazioni del PTCP della Provincia di Reggio E. e dell'analisi delle Unità di Paesaggio operata a supporto del PRG, la disciplina delle zone omogenee E si articola in:
- zone omogenee E.1, zone agricole dell'alta pianura, di particolare interesse paesaggistico ambientale;
  - zone omogenee E.2, zone agricole di bassa collina soggette a tutela agromaturalistica;
  - zone omogenee E.3, zone agricole di media collina soggette a tutela agromaturalistica.

Oltre a questa articolazione principale delle zone omogenee E, il PRG individua due ulteriori sottozone per le quali, in relazione alle rispettive particolarità sotto il profilo ambientale e funzionale, prevede specifici criteri di regolamentazione che si sovrappongono, come "combinato disposto", a quelli ordinari della zona omogenea E di appartenenza. In particolare si tratta delle:

- zone agricole di rispetto ai centri abitati, che si sovrappongono parzialmente sia alle zone omogenee E.1 che e alle zone omogenee E.2, e richiedono alcune ulteriori precauzioni relativamente agli usi e alle attività consentite, ai fini della salubrità degli abitati stessi;
- zona a campagna parco, parzialmente sovrapposta alle sole zone omogenee E.1, ove, per la particolare giacitura periurbana di transizione verso il principale ambiente fluviale del T. Crostolo e verso il Torrente Lavezza e per gli elevati valori storico paesaggistici, si propongono politiche mirate di tutela e valorizzazione, sia in funzione del miglioramento della qualità ambientale che delle possibilità di fruizione collettiva non in contrasto con le attività produttive agricole, prevalenti e confermate nella zona.

4. I tipi di intervento ammessi nella generalità delle zone omogenee E sono i seguenti:

- a) per gli edifici, segnalati in cartografia, che presentano caratteristiche storico-architettoniche i tipi di intervento sono definiti nelle apposite schede di catalogazione (Censimento degli insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale),
- b) per gli edifici ed i complessi edificati che risultino non funzionalmente collegati con l'attività agricola in base alla certificazione catastale, a norma dell'art. 9 del D.L. 30.12.93 n. 557, convertito in Legge 26.2.94 n. 133, sono ammessi, nel rispetto di quanto indicato in ordine alle destinazioni d'uso, i seguenti interventi:
  - restauro scientifico,
  - restauro e risanamento conservativo di tipo A,
  - restauro e risanamento conservativo di tipo B,
  - recupero e risanamento delle aree libere,
  - manutenzione straordinaria,
  - manutenzione ordinaria.
  - ristrutturazione edilizia,
  - ampliamenti,
  - demolizione senza ricostruzione
- c) per gli edifici che non presentino le caratteristiche di cui ai precedenti punti a) e b), sono comunque ammessi tutti gli interventi di cui al precedente punto b).

Ove ammesso dalle specifiche NTA di zona, sono consentiti interventi di nuova costruzione per le sole finalità di conduzione tecnico-economica delle aziende agricole, nonché per le 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, per la realizzazione di infrastrutture, impianti tecnici, attrezzature e opere di difesa idrogeologica, nei limiti prescritti dalle stesse NTA di zona.

5. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente in zona agricola, come pure gli interventi di nuova costruzione, limitatamente agli usi agricoli diversi da quelli abitativi e nel rispetto delle norme di zona, sono consentiti a tutti i soggetti in possesso dei requisiti abilitanti alla richiesta di rilascio dei titoli abilitativi agli interventi edilizi ai sensi delle leggi vigenti.  
Gli interventi di nuova costruzione di edifici abitativi sono consentiti solo ai soggetti espressamente indicati all'art.40 della LR 47/78 e succ. mod.
6. Le nuove costruzioni residenziali non al diretto servizio della produzione agricola e delle esigenze dei lavoratori agricoli e dei loro familiari sono incompatibili con le destinazioni d'uso delle Zone omogenee E.  
Le nuove costruzioni residenziali, ove ammesse dalle presenti Norme, si intendono funzionali alla produzione agricola quando sono realizzate in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali, civili e culturali dei soggetti indicati ai punti a) e b) del 5° comma dell'art. 40 della L.R. 47/78 e succ. mod.. Esse dovranno essere realizzate sulla porzione predominante del fondo aziendale.

7. Nelle zone omogenee E il P.R.G. si attua prevalentemente per intervento edilizio diretto. E' ammessa la formazione di un Piano di Sviluppo Aziendale per interventi strettamente correlati alle esigenze produttive e alle dimensioni del fondo, nel rispetto delle prescrizioni relative ai manufatti architettonici di interesse storico.
8. Per l'applicazione delle presenti NTA, ai fini della verifica della Superficie minima di intervento (Sm o SAU) e del rapporto tra edifici e superficie di pertinenza si fa riferimento allo stato di fatto esistente al 31.12.1999, così come risulta dai documenti catastali che documentano l'appoderamento alla data definita, escludendo dal computo le eventuali superfici aziendali appartenenti al sistema forestale e boschivo, come individuate sulle tavole di PRG.
9. Ai fini della definizione della unità minima di intervento, ovvero della Superficie agricola utilizzata (SAU), per l'applicazione delle presenti NTA, i frazionamenti successivi alla data del 31.12.1999 possono essere considerati validi solo a condizione che attraverso tali frazionamenti non vengano a formarsi aziende agricole residue su cui insistano edifici per i quali risultino superati i massimi dei parametri urbanistico-edilizi stabiliti dalle presenti NTA per il tipo di edificio e di zona agricola cui si riferiscono. In ogni caso, ai fini dell'applicazione delle presenti NTA, non è consentita la formazione di aziende residue inferiori a 4 ettari.
10. Per le aziende agricole esistenti alla data del 31.12.1999 e provviste di abitazione è fatto obbligo di soddisfare gli eventuali ulteriori fabbisogni abitativi tramite interventi sui fabbricati residenziali esistenti in conformità con le prescrizioni delle presenti NTA. Qualora l'edificio o gli edifici non siano recuperabili, la nuova edificazione, quando ammessa dalle presenti NTA, deve essere prevista nell'ambito dell'area cortiliva. L'impossibilità di recuperare l'abitazione esistente dovrà in ogni caso essere documentata tramite rilievo, documentazione fotografica, relazione a firma di un tecnico abilitato. Qualora il fabbricato sia ritenuto non utilizzabile, dovrà essere demolito contestualmente all'intervento di nuova edificazione, ovvero a seguito della costruzione del nuovo edificio contestualmente al completamento delle opere previste nel permesso di costruire, pena il mancato rilascio della abitabilità del nuovo fabbricato. Da tale obbligo sono esclusi gli edifici che presentano caratteristiche storico-architettoniche in base alle schede di censimento.
11. Le nuove costruzioni, quando ammesse dalle presenti NTA, dovranno essere di norma realizzate entro un unico organismo edilizio comprendente anche i locali di servizio. Tali costruzioni dovranno in ogni caso essere ubicate in adiacenza a complessi edificati preesistenti ed integrate secondo criteri di coerenza tipologica, compositiva, costruttiva con le forme tradizionali locali ed in particolare:
  - compattezza ed autonomia funzionale dell'area cortiliva,
  - correlazione dell'ubicazione degli edifici alla rete dei percorsi e della viabilità vicinale,
  - adozione di opportuni accorgimenti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico; la colorazione dei fabbricati dovrà in ogni caso fare riferimento alle gamme cromatiche proprie della tradizione locale.

12. La realizzazione di nuove costruzioni, l'adeguamento e l'eventuale ampliamento dei fabbricati ad uso abitativo o di servizio, quando ammessi dalle presenti NTA, è condizionato al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- caratteristiche volumetriche e planimetriche coerenti con le tipologie rurali tradizionali,
- impiego di materiali costruttivi e di finitura, incluse colorazioni dei fabbricati, tipici della tradizione locale;
- realizzazione di recinzioni e adeguamento di quelle esistenti con tipologie e materiali (preferibilmente legno, mattoni, pietra od altri materiali naturali) il più possibile rispondenti ai caratteri tradizionali della cultura materiale dell'area.

Sono in ogni caso consentite recinzioni esclusivamente lungo il perimetro delle aree cortilive degli insediamenti civili e rurali. Tali recinzioni, di altezza inferiore a m.1,80, dovranno essere realizzate preferibilmente con siepi, eventualmente integrate da rete metallica sostenuta da pali in ferro o in legno e senza parti in muratura. Qualora tuttavia esse presentino elementi basamentali (muretto o cordolo) sovrastati da reti, cancellate o siepi, l'altezza massima del basamento dovrà essere pari a mt. 0,40, fermo restando che l'altezza complessiva dovrà comunque risultare inferiore a 1,80 mt.

Non è ammessa la recinzione del fondo agricolo, che potrà tuttavia essere delimitato esclusivamente con filari di alberi e siepi verdi e/o recinzioni lignee di foggia atta a consentire il passaggio di animali selvatici.

13. Fatte salve eventuali limitazioni derivanti dalle prescrizioni delle apposite schede relative agli edifici soggetti a disciplina conservativa ai sensi dell'apposito Censimento degli insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale, nella sistemazione delle aree cortilive è consentita la realizzazione delle seguenti attrezzature sportivo-ricreative di carattere privato:

- campi da tennis;
- piscine;
- laghetti e/o vasche ornamentali impermeabili;
- campi da bocce;
- attrezzature ricreative assimilabili;
- box per ricovero cavalli con Sc massima di 25 mq., aventi caratteristiche costruttive, materiali e tipologie idonee al decoro ambientale e compatibili con le caratteristiche architettoniche del nucleo insediativo in cui si inseriscono;

a condizione che venga realizzata una sola attrezzatura per ciascuno dei tipi indicati, che queste vengano ubicate nell'area cortiliva in prossimità di fabbricati esistenti, non siano richiesti fabbricati di nuova costruzione al servizio delle attrezzature stesse e che la loro realizzazione sia prevista nell'ambito di una sistemazione complessiva di tutta l'area cortiliva e del recupero di tutti i fabbricati eventualmente esistenti sull'area interessata.

Per la realizzazione di tali attrezzature non si applicano distanze di norma, ferme restando le disposizioni del Codice Civile e delle leggi nazionali e regionali vigenti.

14. In tutti gli interventi edilizi previsti nelle zone omogenee E, con particolare riguardo per l'edificazione delle strutture di servizio delle aziende, dovranno essere

adottate misure di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico, sia per quanto attiene all'impiego di tecniche e materiali costruttivi compatibili con i caratteri dominanti del paesaggio agrario circostante, sia ricorrendo ad opportune schermature arboree.

15. Fatte salve le facoltà connesse alla formazione dei Piani di Sviluppo Aziendale o Interaziendale, tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi urbanistici prescritti dalle presenti NTA per qualsiasi tipo di intervento, sono da intendersi come limiti massimi di potenzialità riferiti alle singole unità di intervento.
  
16. L'utilizzo completo delle possibilità edificatorie di cui alle presenti NTA comporta il vincolo di inedificabilità per tutti quei fondi la cui superficie è stata computata ai fini della richiesta di permesso di costruire. Tale vincolo di inedificabilità è trascritto alla Conservatoria degli Atti Immobiliari nelle forme e con le procedure di legge.
  
17. Ai sensi del comma 15 dell'art. 40 della L.R. 47/78 e succ. modif. e integr., nelle unità poderali agricole su cui insistano edifici di cui è consentito il recupero per funzioni non connesse con l'esercizio delle attività agricole, l'attuazione degli interventi di recupero per fini non agricoli di tali edifici comporta per le unità poderali interessate i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:
  - a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
  - b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è precluso per i successivi 10 anni. Successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.

I suddetti limiti alla capacità edificatoria si applicano anche alle unità poderali agricole ottenute dalle prime a seguito di frazionamenti e sono trascritti a cura e spese degli interessati presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura.
  
18. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente per destinazioni d'uso non connesse con l'esercizio di attività agricole valgono i seguenti criteri generali:
  - per gli edifici che presentano caratteristiche di bene culturale o di interesse storico-testimoniale le destinazioni d'uso consentite nelle diverse zone devono essere comunque compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e con il contesto ambientale;
  - per gli edifici che presentano caratteristiche di bene culturale o di interesse storico-testimoniale devono essere previsti opportuni accorgimenti di corretto

- inserimento ambientale e paesaggistico; la colorazione dei fabbricati dovrà in ogni caso fare riferimento alle gamme cromatiche proprie della tradizione locale;
- per la generalità degli edifici, nel caso dimostrato che la realizzazione delle autorimesse richieste in applicazione delle presenti Norme dovesse comportare interventi non compatibili con i caratteri stilistici dell'edificio, sono ammesse soluzioni all'esterno dell'edificio stesso, interrata o fuori terra, nel limite di due posti auto per alloggio, comunque nell'area di pertinenza del fabbricato e che tuttavia garantiscano la tutela delle cose e dei luoghi, nonché la salvaguardia delle alberature di pregio eventualmente esistenti; valgono inoltre le seguenti disposizioni maggiormente restrittive:
    - a) per edifici esistenti non assoggettati a disciplina conservativa l'autorimessa dovrà necessariamente essere realizzata entro la sagoma dell'edificio oppure interrata rispetto allo stesso edificio;
    - b) per edifici assoggettati a disciplina conservativa le autorimesse potranno essere realizzate esternamente, purché in unico fabbricato correttamente inserito nel contesto ambientale; in zona omogenea E.2. e E.3 saranno da comunque preferirsi le autorimesse interrata e/o seminterrate.
  - per gli edifici ad originaria funzione abitativa gli usi ammessi devono essere compatibili con la tipologia dell'immobile;
  - per gli edifici con funzione originaria diversa da quella abitativa gli usi ammessi devono essere compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi e con il contesto ambientale;
  - per gli edifici o complessi rurali recuperati ad uso civile è da prevedere il rispetto dei seguenti indici ecologici:
    - Ip (Indice di permeabilità) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% dell'area oggetto di intervento
    - Da (Densità arborea) = 2 alberi/100 mq;
    - Dar (Densità arbustiva) = 4 arbusti/100 mq;
  - per le zone non servite da acquedotto, l'insediamento degli usi residenziali e complementari è condizionato alla verifica preventiva della reale disponibilità di acqua potabile nel sito specifico;
  - le strutture ricettive e gli usi che comprendono attività di ristorazione devono disporre di adeguati servizi pubblici quali acquedotto e fognature con depurazione terminale, in grado di fornire garanzie, in termini di tutela della salute pubblica e dell'ambiente;
  - per gli interventi su edifici o complessi rurali funzionali al settore agricolo l'impianto di essenze arboree o arbustive dovrà garantire il raggiungimento a maturità dei soggetti di una superficie di insidenza media pari a mq 200 ogni 100 mc di nuovi volumi realizzati

19. Negli interventi su insediamenti connessi all'attività agricola in zona E.1, per l'organizzazione del verde di pertinenza dovranno essere rispettati i seguenti criteri:
- considerare l'azienda agricola come l'ambito di riferimento per l'impianto vegetazionale;
  - privilegiare l'impiego di elementi arborei e arbustivi lungo le strade locali, le carraie e i fossi ed altri elementi morfologici lineari, anche all'esterno del centro aziendale; con impianti misti in prossimità di corsi e specchi d'acqua, con

impianti lineari misti a sesto irregolare sui versanti in aree coltivate procedendo in senso ortogonale agli stessi;

- evitare di mascherare edifici dotati di rilievo paesaggistico o di pregio ambientale privilegiando singoli elementi emergenti; eventuali strutture di chiusura visiva sono accettabili solo in prossimità di assi viari a grande traffico con funzione di barriera protettiva.
- mascherare con siepi e filari le sagome di edifici tipologicamente incongrui con il paesaggio rurale almeno all'interno dei coni di visuale dei principali punti di osservazione;
- limitare la pavimentazione dell'area di pertinenza al minimo indispensabile, privilegiando comunque materiali e tecniche che non compromettano la permeabilità dei suoli;
- adottare, nelle aree di pertinenza adiacenti a percorsi di interesse panoramico, una organizzazione che non comprometta i coni visuale;
- nei centri aziendali composti da più corpi di fabbrica la dotazione vegetazionale può essere organizzata in modo tale da formare, con i manufatti stessi, una struttura a corte, adottando sestri d'impianto ed essenze a diversa permeabilità visiva in funzione delle caratteristiche di pregio dei fabbricati.

20. Negli interventi di trasformazione d'uso dei volumi dismessi dall'agricoltura, oltre al rispetto degli indirizzi per la formazione del verde precedentemente dettati per gli edifici agricoli, in quanto applicabili, si dovrà assicurare:

- il contestuale riordino dell'area di pertinenza, con la rifunzionalizzazione dei corpi secondari e l'eliminazione di quelli precari (es.: tettoie, baracche, strutture precarie in lamiera, eternit, materie plastiche, sintetiche, ecc.), che comunque non potranno concorrere alla determinazione della Sc o del Volume esistente ai fini degli interventi di recupero edilizio regolamentati agli articoli successivi delle presenti Norme;
- l'asservimento all'edificio di un'area di pertinenza di adeguata estensione, tale da non ripetere lotti di dimensione urbana e da consentire una organizzazione che non soffochi l'edificato;
- una distribuzione del verde consona a modelli insediativi rurali e non di tipo urbano, evitando in particolare la formazione ex novo di siepi di perimetrazione dell'area di pertinenza e la creazione di moduli d'arredo non consoni, per tipologia e specie, con la rusticità dell'ambiente.
- eventuali aree di sosta per automezzi dovranno essere realizzate con materiali e tecniche che non compromettano la permeabilità dei suoli.

21. Il recupero dei fabbricati, o parti di essi, non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, posti in Territorio extraurbano è compatibile e favorito dalle presenti norme nella misura in cui sia accondiscendente e rispettoso delle pratiche agronomiche comunque in atto; a tal fine dovrà risultare da una esplicita clausola di accettazione di tale condizione di promiscuità tra usi residenziali e pratiche agronomiche da parte dei soggetti aventi diritto alla trasformazione in oggetto, clausola che dovrà essere conosciuta e rispettata da parte degli eventuali futuri acquirenti i fabbricati oggetto del recupero.

22. Alle aziende agricole con allevamenti e superfici ubicate all'esterno delle Zone vulnerabili ai nitrati (di cui all'Art. 55 bis delle presenti Norme) che effettuano l'utilizzazione agronomica degli effluenti zootecnici, si applicano i seguenti divieti, fermi restando eventuali divieti più restrittivi derivanti dalle norme del presente PRG e dal Regolamento Edilizio Comunale, da norme igienico-sanitarie e/o norme/regolamenti di settore:

a. divieto di utilizzo agronomico del letame:

- sulle superfici non interessate dall'attività agricola, fatta eccezione per le aree a verde pubblico, privato e per le aree soggette a recupero-ripristino ambientale;
- nei boschi, ad eccezione degli effluenti rilasciati dagli animali nell'allevamento brado;
- sui terreni gelati, innevati, con falda acquifera affiorante, con frane in atto e terreni saturi d'acqua, fatta eccezione per terreni adibiti a colture che richiedono la sommersione;

b. divieto di utilizzazione dei liquami:

- sulle superfici non interessate dall'attività agricola;
- nei boschi, ad eccezione degli effluenti rilasciati dagli animali nell'allevamento brado;
- sui terreni gelati, innevati, con falda acquifera affiorante, con frane in atto e terreni saturi d'acqua;
- nelle aree incluse in riserve naturali;
- entro 10 m lineari dalla sponda dei corsi d'acqua superficiali, fatta eccezione per i canali artificiali ad esclusivo uso di una o più aziende, purchè non connessi a corpi idrici naturali, corpi idrici artificiali arginati e sistemi di scolo aziendali adibiti solo esclusivamente alla raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche;
- nella fascia fluviale A del Torrente Crostolo, come individuata dal Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) ed indicata in cartografia di PRG;

c. divieto di stoccaggio dei letami, dei liquami e degli assimilati:  
secondo le disposizioni del comma 3 lettera d).

23. Alle aziende agricole di cui al comma precedente, anche in specifico riferimento ai divieti enunciati si applicano le disposizioni e le norme per l'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento di cui al Titolo III della DAL n. 96 del 16/01/2007.

24. Nelle zone omogenee E, il PRG incentiva la demolizione dei manufatti edilizi incongrui, così come definiti dall'Art. 10 della L.R. 16/2002. Trovano inoltre applicazione le direttive di cui all'Art. 6 comma 4 lettera i) delle Norme di Attuazione del PTCP della Provincia di Reggio Emilia, da intendersi qui recepite come elementi prescrittivi.

L'individuazione dei manufatti edilizi incongrui oggetto degli interventi di demolizione incentivata ai sensi del presente comma, le modalità di incentivazione,

la disciplina degli interventi costituiscono oggetto di atto di Accordo ai sensi dell'Art.11 della L. 7 agosto 1990 n. 241 e dell'Art. 18 della L. R. 24 marzo 2000 n. 20 e s.m. e i., tra il Comune e l'avente titolo, è –in generale- subordinata a un ‘Censimento degli edifici incongrui’ presenti sul territorio comunale.

Tale Accordo sarà volto al perseguimento del pubblico interesse individuato, anche in forma disgiunta: nel raggiungimento del principale obiettivo di interesse pubblico connesso al miglioramento di un contesto degradato, nel raggiungimento di idonei standard di qualità insediativa ed ecologico-ambientale, nell'incremento del livello qualitativo e quantitativo del sistema delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, nella riduzione della pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, nel miglioramento della salubrità del contesto edificato, nel miglioramento della qualità paesaggistica del territorio, nell'ordinata distribuzione degli insediamenti, nella concentrazione delle presenze antropiche, nella riduzione dei nuclei insediativi sparsi privi di caratteristiche di pregio storico-architettonico e/o testimoniale.

La definizione degli Atti di Accordo è subordinata alla verifica, da parte dell'Amministrazione in sede di Censimento dei fabbricati incongrui, dell'effettiva significatività della rimozione degli elementi edilizi incongrui rispetto ai parametri di pubblico interesse definiti dalla norma di PTCP e dal presente comma, privilegiando interventi che, in ragione della tipologia o della volumetria dei manufatti di cui si prefigura la demolizione, realizzino un effettivo e significativo miglioramento in relazione ai parametri di interesse pubblico sopra individuati.

L'Amministrazione dovrà definire mediante Atto di Accordo le modalità di incentivazione e la disciplina degli interventi; fermo restando che la possibilità di riedificare l'eventuale unità abitativa all'interno di ciascun insediamento rurale in luogo della delocalizzazione, ai sensi dell'art.6 delle NA del vigente PTCP RE2010, è ammessa purchè l'edificazione avvenga nelle vicinanze dell'edificato esistente.

Nel caso in cui, prima dell'esecuzione del citato Censimento, sia definito tra il Comune e gli aventi titolo un Atto di Accordo per la demolizione di elementi edilizi incongrui ai sensi del presente comma, il Comune avvierà il procedimento di Variante urbanistica per l'opportuno recepimento dei contenuti dell'Atto di Accordo nello strumento urbanistico. In caso di approvazione, verrà introdotta apposita disposizione nella disciplina specifica di Zona Omogenea di cui alle presenti Norme, di rinvio ai contenuti dell'Atto di Accordo e ad una specifica Scheda Urbanistica recante i parametri edilizi e urbanistici dell'intervento, nonché opportuna individuazione in cartografia di PRG (Tavv. 1-2-3) dell'area oggetto di Accordo, come ‘Ambiti oggetto di riqualificazione insediativa e paesaggistica del territorio, con demolizione incentivata di manufatti edilizi incongrui’.

Le prescrizioni delle relazioni geologico-geotecniche e sismiche a supporto delle previsioni assumeranno carattere di cogenza per la fase esecutiva.

In ottemperanza a quanto previsto dalla normativa vigente (DM 14/01/2008), in fase di progettazione esecutiva è obbligatoria l'esecuzione di indagini geognostiche nonché delle opportune verifiche di carattere geologico – geotecnico.

## Art. 72

### Zone Omogenee E.1

#### zone agricole dell'alta pianura, di particolare interesse paesaggistico ambientale

1. Il P.R.G. individua come tali le zone agricole dell'alta pianura già sottoposte a specifici criteri di tutela da parte del PTCP della Provincia di Reggio E., in ragione del loro particolare interesse paesaggistico ambientale.
2. Gli usi ammessi nell'ambito delle zone omogenee E.1 sono i seguenti:

#### Usi agricoli:

sono ammessi tutti gli usi agricoli e le funzioni produttive agricole, come definiti dalle presenti NTA, con esclusione degli allevamenti zootecnici di tipo intensivo (A4) di nuovo insediamento e degli usi A5 (Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici) e A7 (Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate, e per il territorio agricolo), in quanto, entrambi questi ultimi, sono ammessi esclusivamente entro apposite zone omogenee D.1, per attività produttive del settore agroalimentare e relativi servizi, fermo restando quanto di seguito specificato.

Usi non collegati con l'esercizio delle attività agricole, per interventi di recupero di fabbricati esistenti, in quanto consentiti ai sensi delle disposizioni del precedente e del presente articolo:

- U1. Abitazioni permanenti e/o turistiche
- U2. Abitazioni collettive
- U.3 Usi vari di tipo diffusivo
- U4.2. Pubblici esercizi
- U7.1 Magazzini, depositi, stoccaggi
- U8.2 Artigianato di servizio alla persona
- U8.3 Artigianato artistico
- U8.4. Piccoli laboratori di artigianato alimentare
- U10. Attrezzature culturali e ricreative

3. Per la generalità degli interventi previsti e consentiti dalle presenti NTA nelle zone E.1 sono prescritti parametri urbanistici ed edilizi differenziati, a seconda che si tratti di:
  - a) interventi su edifici esistenti che presentano carattere di bene culturale o storico - testimoniale segnalati in cartografia;
  - b) interventi su fabbricati esistenti che non presentano caratteristiche storico-architettoniche e non risultano funzionalmente collegati all'attività agricola,
  - c) interventi di nuova costruzione o interventi di recupero di edifici esistenti funzionalmente collegati all'attività agricola che non presentano caratteristiche storico-architettoniche.

Nei diversi casi, si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- a) Interventi di tipo a) :

Sm (Superficie minima di intervento) = appoderamento come da stato di fatto catastale al 31.12.1999.

Sc (Superficie complessiva) = massima ricavabile nell'ambito degli edifici esistenti nel rispetto dei caratteri tipologici e di contesto.

Sono ammessi tutti gli usi, agricoli e non agricoli, sopra elencati purché compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, con il contesto ambientale le condizioni di accessibilità e di parcheggio.

Per gli edifici di cui sia previsto il recupero abitativo civile è possibile il recupero anche dei fabbricati di servizio per funzioni connesse alla residenza ed anche, compatibilmente con i caratteri tipologici e di contesto ambientale, per la funzione abitativa, fino ad un massimo di n. 3 alloggi per fabbricato<sup>67</sup> e di n. 4 alloggi per nucleo insediativo<sup>68</sup>, comunque sulla base di un progetto unitario sottoscritto da tutti i proprietari interessati.

Per gli edifici ed i complessi caratterizzati contestualmente da:

- tipologia insediativa a 'unità insediativo-edilizie singole mono o plurifunzionali, con organizzazione dei fabbricati unitaria ad elementi separati'<sup>69</sup>;
- tipologia edilizia di 'abitazione rurale ad elementi giustapposti', di fienile-stalla e/o di 'barchessa'<sup>70</sup>,

nonché da superficie complessiva (Sc) superiore a 1.000 mq<sup>71</sup> (per unità edilizia);

compatibilmente con i caratteri tipologici, e di contesto ambientale, nonché con la categoria di intervento conservativo prescritta, è possibile il recupero a funzione abitativa, per un numero massimo di 4 alloggi per fabbricato e 5 alloggi per nucleo insediativo, comunque sulla base di un progetto unitario sottoscritto da tutti i proprietari interessati.

Per i nuclei insediativi individuati dal Censimento degli Insediamenti ed Edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale con le Schede n. 56, 64, 80, 84, 88, 93 e 113 il numero massimo di alloggi per ogni singolo nucleo è fissato in n. 6 alloggi.

In tali nuclei insediativi, per gli edifici ed i complessi caratterizzati contestualmente da:

---

<sup>67</sup> Per fabbricato (o unità edilizia) si intende il singolo edificio, anche complesso, che identifica una entità autonoma volumetricamente definita, e non singole porzioni di questo, anche qualora esso risulti ripartito secondo più unità immobiliari catastalmente distinte.

<sup>68</sup> Ai fini dell'applicazione delle disposizioni riguardanti il numero massimo di alloggi realizzabili nei recuperi ad uso abitativo civile di edifici esistenti con caratteristiche di bene culturale o storico-testimoniale, segnalati in cartografia; per nucleo insediativo si intende un complesso di fabbricati dotati di pregio storico-testimoniale-ambientale ricompresi nella medesima scheda di Censimento ed eventualmente appartenenti ad una unica proprietà alla data di adozione delle presenti Norme.

<sup>69</sup> Tale tipologia insediativa è indicata sulle schede del 'Censimento degli insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale' con la sigla 'U.1'.

<sup>69</sup> Tali tipologie edilizie sono indicate sulle schede del 'Censimento degli insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale' rispettivamente con le sigle 'AG', 'FS' e 'BA'.

<sup>71</sup> Soglia dimensionale modificata in base al coefficiente di conversione ricavato al fine di salvaguardare l'immutato dimensionamento del PRG, per effetto di adeguamento a All. A DAL RER n. 279/2010.

- tipologia insediativa a 'unità insediativo-edilizie singole mono o plurifunzionali, con organizzazione dei fabbricati unitaria ad elementi separati'<sup>72</sup>;
- tipologia edilizia di 'abitazione rurale ad elementi giustapposti', di fienile-stalla e/o di 'barchessa'<sup>73</sup>,

nonché da superficie complessiva esistente superiore a 1.000 mq (per unità edilizia riferita alle tipologie di cui alla precedente alinea);

compatibilmente con i caratteri tipologici, di contesto ambientale, nonché con la categoria di intervento conservativo prescritta, è possibile il recupero a funzione abitativa, per un numero massimo di 7 alloggi per nucleo insediativo, comunque sulla base di un progetto unitario sottoscritto da tutti i proprietari interessati.

Non sono ammessi ampliamenti della superficie complessiva che modifichino i volumi esistenti.

- b) Interventi di tipo b): per gli edifici ed i complessi edificati che risultino non funzionalmente collegati con l'attività agricola in base alla certificazione catastale, a norma dell'art.9 del D.L. 30.12.93 n. 557, convertito in Legge 26.2.94 n. 133, sono ammessi tutti gli usi, agricoli e non agricoli, sopra elencati purché compatibili con il contesto ambientale, le condizioni di accessibilità e di parcheggio:

1) per usi non agricoli:

Sm (Superficie minima di intervento) = appoderamento come da stato di fatto catastale al 31.12.1999,

Sc (Superficie complessiva) = massima ricavabile nell'ambito degli edifici esistenti nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- per gli edifici con originaria funzione abitativa, almeno parziale, è consentito il recupero integrale, oltre che eventualmente per gli altri usi non agricoli, a residenza civile, con facoltà di conversione a tale uso anche per porzioni di fabbricato originariamente destinati ad altro uso, a condizione che l'intervento risulti coerente e compatibile con la caratterizzazione tipologica d'insieme del fabbricato. Nella generalità dei casi sopra indicati non sono ammessi ampliamenti della superficie complessiva che modifichino i volumi esistenti;
- in tali casi, il recupero ad uso abitativo civile è ammesso per un numero massimo di 3 abitazioni per fabbricato e di n. 4 alloggi per nucleo insediativo, comunque sulla base di un progetto unitario sottoscritto da tutti i proprietari interessati;
- per gli edifici con totale funzione originaria per residenza civile è consentito anche il recupero tramite interventi di ristrutturazione con ampliamento una tantum fino ad un massimo del 20% della

<sup>72</sup> Tale tipologia insediativa è indicata sulle schede del 'Censimento degli insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale' con la sigla 'U.1'.

<sup>73</sup> Tali tipologie edilizie sono indicate sulle schede del 'Censimento degli insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale' rispettivamente con le sigle 'AG', 'FS' e 'BA'.

S esistente e con H max = 7.50 m, con facoltà di raggiungere, comunque, almeno la soglia di 120 mq. di Sc residenziale complessiva, per fabbricati aventi una superficie utile esistente destinata a residenza pari ad almeno 60 mq;

- per gli edifici con originaria funzione totalmente diversa da quella abitativa è consentito il recupero integrale della volumetria esistente, con esclusione delle strutture e dei corpi edilizi precari, per tutti gli usi non agricoli diversi da U1 e U2.

Ferme restando le disposizioni di cui sopra, non sono, in ogni caso, ammessi interventi di demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti che non rispondano ai requisiti della ristrutturazione edilizia di cui al precedente art.26, comma 1°, delle presenti Norme; con la sola eccezione di quelli compresi entro fasce di rispetto della viabilità extraurbana principale e secondaria, di elettrodotti per l'alta tensione, per i quali si potrà provvedere alla demolizione e ricostruzione all'esterno delle suddette fasce di rispetto, purché ciò avvenga comunque entro l'ambito pertinenziale dell'edificio preesistente, a parità di numero dei corpi di fabbrica, di volume e superficie esistenti e per un numero massimo di alloggi pari alla superficie esistente/240 mq; ferma restando un'altezza massima pari a 7,50 ml.

In caso di edifici realizzati anteriormente al 1945 l'eventuale demolizione totale dell'edificio e sua ricostruzione, ai sensi del suddetto art.26, dovrà rispettare, oltre a quanto già stabilito nella specifica norma e dalla eventuale eccezione di cui al comma precedente, le caratteristiche costruttive, per quanto attiene a materiali, tecniche e finiture esterne, dell'edificio preesistente, con riferimento particolare ai caratteri tipici del paesaggio rurale dell'alta pianura reggiana e con esclusione delle superfetazioni e degli elementi incongrui.

Per gli insediamenti produttivi di carattere artigianale e industriale preesistenti alla data di entrata in vigore delle presenti Norme sono consentiti interventi di ammodernamento e/o di riassetto organico, con eventuale ampliamento "una tantum" fino ad un massimo del 20% della Sc complessiva esistente, esclusivamente sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine.

Tali programmi debbono specificare gli interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente e riduzione degli impatti ambientali e paesistici preesistenti, nonché i conseguenti adeguamenti di natura urbanistica, edilizia ed ambientale riferiti ad ambiti circostanti gli impianti esistenti.

Per gli insediamenti esistenti utilizzati da coloro che, regolarmente iscritti alla Camera di Commercio, esercitano alla data di adozione delle presenti Norme l'attività di noleggio di macchine agricole per conto terzi da più di cinque anni sono consentiti interventi di ristrutturazione e di ampliamento

della Sc preesistente fino ad un incremento massimo della stessa pari al 40%.

Non sono ammessi interventi di nuova costruzione, a qualunque uso non agricolo destinati, nella zona a campagna parco. Sono invece ammessi interventi di ampliamento di fabbricati esistenti dotati di un solo alloggio di dimensione inadeguata, fatte salve le disposizioni straordinarie di cui al titolo III delle LR 6/09 (e comunque non sottoposti a disciplina conservativa), nella misura massima del 10% della Sc esistente, purché improntati al rispetto dei valori storico-ambientali e paesaggistici del contesto di riferimento, nonché previo parere vincolante della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

Entro l'ambito individuato con apposito perimetro di Piano Particolareggiato e simbolo grafico indicante "ristrutturazione urbanistica", è invece prevista la sistematica conversione d'uso degli impianti produttivi esistenti, tramite apposito Piano Particolareggiato di iniziativa privata atto a definire, entro il perimetro riportato sulle tavole di PRG, un progetto organico di ristrutturazione urbanistica per il recupero a fini abitativi e/o altri usi non connessi con l'attività agricola, di cui al 2° comma del presente articolo, compatibili con il contesto ambientale e le condizioni di accessibilità e di parcheggio, per le entità di seguito indicate:

- Su massima = 6.500 mq.<sup>74</sup>, di cui almeno il 20% per Usi "U20. Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero" e similari;
- Numero massimo di alloggi realizzabile. Per lotto e/o fabbricato ad Uso U1 = n. 3;
- Numero massimo di alloggi per Usi U1 = n. 35.

Il suddetto Piano Particolareggiato dovrà assicurare il rispetto dei seguenti parametri:

Sm: Superficie minima dei singoli lotti = 1000 mq.

P1: parcheggi di urbanizzazione primaria = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;

P3: parcheggi di pertinenza = in conformità con le prescrizioni di cui al successivo art. 85, in relazione alle diverse funzioni previste;

H: (altezza massima) = 7,50 ml.

Ip: indice di permeabilità = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 50% dell'area oggetto di intervento

Da: (Densità arborea) = 40 alberi/ha;

Dar: (Densità arbustiva) = 60 arbusti/ha.

Il progetto di Piano Particolareggiato dovrà inoltre prevedere all'interno del comparto l'assoluta inedificabilità del versante est che degrada verso il Rio Lavacchiello e prescriverne la rinaturalizzazione, con opere di sistemazione dell'assetto idrogeologico e impianto di essenze arboree ed arbustive a cura dei proponenti.

In pendenza della formazione ed approvazione del previsto Piano Particolareggiato, sugli immobili compresi all'interno del suddetto

---

<sup>74</sup> Definizione e Parametro non adeguati per effetto della DAL. N. 279/2010, in coerenza all'Art. 11 c.10 delle presenti Norme.

perimetro, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ai fini dell'adeguamento igienico-statico, tecnologico ed ambientale, nonché opere interne di adeguamento funzionale e opere provvisoriale ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

Entro l'ambito individuato con apposito perimetro di Piano particolareggiato (di iniziativa pubblica) di Villa Maramotti (PP36), sono invece previsti interventi di recupero e valorizzazione funzionale e paesaggistica dei caratteri del patrimonio storico-testimoniale-ambientale esistenti, purché compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici stessi. Tale piano definirà un progetto organico di recupero dell'edificato esistente, nel rispetto dell'impianto insediativo e della Su esistenti, sulla base dei seguenti parametri urbanistico-edilizi e prescrizioni:

- SU (superficie utile)<sup>75</sup> = massima ricavabile nell'ambito degli edifici esistenti, nel rispetto dei caratteri tipologici e di contesto;
- Usi ammissibili = U1, U2, U3, U.4.2, U.5, U.7.1, U.8.2, U.8.3, U.8.4, U.10, U.12, U.14, U.15, U.20, con particolare riferimento a centri per il benessere e la cura della persona;
- Funzioni non residenziali : min 20% della Su esistente<sup>76</sup>;
- Numero massimo di alloggi per Uso U1 = n. 20

Le previsioni dovranno risultare compatibili con il contesto ambientale, le condizioni di accessibilità e di parcheggio e le modalità di intervento definite dalle schede n. 2-5-7 del 'Censimento insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale'. Il piano particolareggiato potrà eventualmente, attraverso un approfondimento di indagine storico-architettonica, modificare la categoria di intervento degli edifici assoggettati a restauro e risanamento conservativo di tipo B e/o a ristrutturazione edilizia. Il piano particolareggiato definirà inoltre eventuali interventi di demolizione per l'edificio non vincolato posto in fascia di rispetto stradale (Scheda n. 7 del 'Censimento insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale'), e relativa ricostruzione all'interno del medesimo intorno territoriale, allo scopo di promuovere una migliore valorizzazione dei luoghi.

E' ammessa la realizzazione di attrezzature sportivo-ricreative di carattere privato, quali campi da tennis, piscine, ecc nel numero massimo di una attrezzatura per ciascuna tipologia, per nucleo insediativo. La eventuale struttura di servizio a supporto delle attrezzature indicate dovrà essere preferibilmente unitaria.

Il suddetto Piano Particolareggiato dovrà inoltre assicurare il rispetto dei seguenti parametri:

- P1: parcheggi di urbanizzazione primaria = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85, a raso o interrati;

---

<sup>75</sup> Definizione non adeguata per effetto della DAL. N. 279/2010, in coerenza all'Art. 11 c.10 delle presenti Norme.

<sup>76</sup> Definizione non adeguata per effetto della DAL. N. 279/2010, in coerenza all'Art. 11 c.10 delle presenti Norme.

- P3: parcheggi di pertinenza = in conformità con le prescrizioni di cui al successivo art. 85, in relazione alle diverse funzioni previste; a raso o interrati;
- H: (altezza massima) = esistente o, nel caso di demolizioni e ricostruzioni, 7,50 m<sup>77</sup>
- Ip : (indice di permeabilità) = esistente, compatibilmente con la necessità di realizzare gli standards minimi di parcheggio richiesti e le eventuali strutture pertinenziali previste (autorimesse sotterranee, piscine, ecc.)

Il Piano Particolareggiato dovrà infine prevedere:

- a) l'assoluta inedificabilità delle aree non interessate da edifici esistenti ed il disegno unitario del verde pertinenziale, che non potrà in alcun caso essere frazionato;
- b) la realizzazione di idonea sistemazione degli accessi e raccordi viari con la viabilità comunale, nonché delle opere di urbanizzazione necessarie a garantire la sostenibilità ambientale dell'intervento;
- c) la realizzazione di un percorso ciclopedonale di uso pubblico di collegamento con l'alveo del fiume Crostolo verso ovest, nonché di percorsi ciclopedonali di uso privato di collegamento interno fra i nuclei insediativi (di collegamento con la rete dei percorsi ciclabili prevista dal PRG nell'intorno territoriale;
- c1) nel caso in cui la variante alla SS 63 venga realizzata secondo il tracciato previsto dal PTCP RE, sarà appropriato prevedere lo spostamento e l'adeguamento attraverso un tracciato alternativo della pista ciclopedonale al di fuori del corridoio di rispetto.
- d) lo sviluppo di un progetto unitario di valorizzazione e sistemazione paesaggistica delle aree verdi e/o agricole, comprendente schermature di mitigazione dell'impatto visivo per gli eventuali parcheggi a raso.

In pendenza della formazione ed approvazione del previsto Piano Particolareggiato, sugli immobili compresi all'interno del suddetto perimetro, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ai fini dell'adeguamento igienico-statico, tecnologico ed ambientale, nonché opere interne di adeguamento funzionale e opere provvisorie ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

2) per usi agricoli valgono i parametri di cui al successivo punto c).

- c) nella generalità delle zone omogenee E.1, con esclusione per gli interventi di cui ai precedenti punti a) e b), i parametri urbanistici ed edilizi sono fissati in relazione agli usi ammessi:

---

<sup>77</sup> Con riferimento al piano di campagna di progetto.

- A1. Residenza agricola

- Per interventi di nuova costruzione:

SAU (Superficie agricola utilizzata):

- aziende specializzate vitivinicole, frutticole, orticole, vivaistiche o altro tipo analogo: SAU = 8 ha;

- aziende zootecniche SAU = 10 ha;

- aziende ad indirizzo misto o ad indirizzo cerealicolo o altro indirizzo estensivo: SAU = 12 ha.

Per le aziende agricole non esistenti alla data di adozione del PRG le SAU devono essere doppie rispetto a quelle sopra indicate.

Sc (Superficie complessiva) = 150 mq aumentabili in proporzione alla ampiezza dell'azienda agricola, nel rapporto di 10 mq per ogni ettaro di S<sub>A-U</sub> eccedente il primo, fino ad un massimo di 250 mq., comunque concentrati in unico edificio di abitazione;

H (Altezza massima) = 7,50 mt.;

VL (Visuale Libera) = 1;

D.1 (Distanza dal confine di proprietà) = 5 ml.;

D.2 (Distanza dai confini di zona) = 5 ml.;

D.3 (Distanza tra edifici) in applicazione del criterio della visuale libera e fatti salvi i 10 ml. fra pareti finestrate;

D.4 (Distanza dalle strade) = in base alle prescrizioni del Nuovo Codice della Strada.

- Per interventi di recupero di costruzioni abitative esistenti, in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA:

SAU (Superficie agricola utilizzata) = appoderamento come da stato di fatto catastale al 31.12.1999;

Sc (Superficie complessiva) = massima realizzabile all'interno degli edifici esistenti, anche mediante rifunzionalizzazione di locali originariamente destinati a funzioni non abitative, ovvero tramite ampliamenti dell'esistente, fino al raggiungimento di una superficie complessiva (Sc) di 250 mq.

Il permesso di costruire per la realizzazione di una seconda abitazione ma nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, è ammessa per un massimo di 120 mq di Sc, anche in favore di soggetti diversi da quelli ordinariamente autorizzati ad intervenire sui fabbricati residenziali connessi con l'agricoltura, purché ed in quanto provenienti da nucleo familiare originario impegnato nell'attività agricola. Per nucleo familiare originario si intende quello residente nell'azienda; tale requisito deve essere certificato allo stato anagrafico di residenza.

H (Altezza massima) = altezza dell'edificio esistente;

VL (Visuale Libera) = 1.

- A2 Attrezzature di servizio all'agricoltura,

- A3 Allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale

- Per interventi di nuova costruzione:

SAU (Superficie agricola utilizzata):

- aziende specializzate vitivinicole, frutticole, orticole, vivaistiche o altro tipo analogo: SAU = 4 ha;

- aziende zootecniche: SAU = 5 ha;

- aziende ad indirizzo misto o ad indirizzo cerealicolo o altro indirizzo estensivo: SAU = 10 ha.

Sc (Superficie complessiva) = 180 mq.<sup>78</sup> aumentabili in proporzione alla ampiezza dell'azienda agricola nel rapporto di 150 mq. per ogni ettaro di superficie agricola utilizzata eccedente il primo fino a 30 ha di SAU, 50 mq. per ogni ettaro eccedente i primi 30 ha;

H (Altezza massima) = 7,50 mt.;

VL (Visuale Libera) = 1;

D.1 (Distanza dal confine di proprietà) = 10 ml.;

D.2 (Distanza dai confini di zona) = 10 ml.;

D.3 (Distanza tra edifici) in applicazione del criterio della visuale libera e fatti salvi i 10 ml. fra pareti finestrate;

D.4 (Distanza dalle strade) = in base alle prescrizioni del Nuovo Codice della Strada.

- Per interventi di recupero di costruzioni esistenti, nei casi ammessi e in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA:

SAU (Superficie agricola utilizzata) = appoderamento come da stato di fatto catastale al 31.12.1999.

Sc (Superficie complessiva) = ampliamento massimo rispetto alla superficie complessiva esistente pari a:

- 40% per costruzioni esistenti fino a 300 mq.

- 20% per costruzioni esistenti superiori a 300 mq.;

VL (Visuale Libera) = 1.

E' comunque consentita la realizzazione di manufatti precari (tipo tunnel/hangar) che non concorrono al computo della Sc, purché rispondenti a principi di integrazione con l'ambiente e il paesaggio; purché le stesse siano collocate all'esterno delle Zone a campagna-parco e/o comunque non contigue ad edifici sottoposti a tutela censiti dal Censimento degli insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale'.

- A4 Allevamenti zootecnici di tipo intensivo.

Non sono ammessi interventi di nuova costruzione.

- Per gli allevamenti suinicoli esistenti valgono i seguenti parametri:

SAU (Superficie agricola utilizzata) = appoderamento come da stato di fatto catastale al 31.12.1999;

---

<sup>78</sup> Soglia dimensionale modificata in base al coefficiente di conversione ricavato al fine di salvaguardare l'immutato dimensionamento del PRG, per effetto di adeguamento a All. A DAL RER n. 279/2010.

- Sc (Superficie complessiva) = esistente, con ampliamento massimo consentito della superficie complessiva esistente pari al 10%, realizzabile anche tramite nuova costruzione, comunque in conformità con le specifiche indicazioni del Piano stralcio per il comparto suinicolo appositamente elaborato in sede sovracomunale;
- D.1 (Distanza dal confine di proprietà) uguale o maggiore di quella esistente per ogni parte e componente dell'allevamento;
- D.2 (Distanza dai confini di zona) uguale o maggiore di quella esistente per ogni parte e componente dell'allevamento;
- D.3 (Distanza tra edifici) uguale o maggiore di quella esistente per ogni parte e componente dell'allevamento;
- D.4 (Distanza dalle strade) = in base alle prescrizioni dell'art.18 delle presenti Norme.
- Per gli allevamenti intensivi di bovini, equini, avicunicoli o di altro tipo esistenti, nei casi ammessi in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA, valgono i seguenti parametri:
- SAU (Superficie agricola utilizzata) = appoderamento come da stato di fatto catastale al 31.12.1999;
- Sc (Superficie complessiva) = ampliamento massimo della superficie complessiva esistente pari al 20%, senza superare la dimensione totale complessiva di 4.000 mq;
- D.1 (Distanza dal confine di proprietà) uguale o maggiore di quella esistente per ogni parte e componente dell'allevamento;
- D.2 (Distanza dai confini di zona) uguale o maggiore di quella esistente per ogni parte e componente dell'allevamento;
- D.3 (Distanza tra edifici) uguale o maggiore di quella esistente per ogni parte e componente dell'allevamento;
- D.4 (Distanza dalle strade) = in base alle prescrizioni dell'art.18 delle presenti Norme.

Tali interventi dovranno essere realizzati rispettando le caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri dell'alta pianura reggiana, secondo i criteri indicati al precedente art. 71, e dovranno in ogni caso essere accompagnati da provvedimenti di riduzione degli impatti ambientali complessivi ed in particolare dei carichi inquinanti specifici, nonché di mitigazione degli impatti paesistici preesistenti.

Entro le zone agricole di rispetto ai centri abitati come pure nella zona a campagna parco non sono comunque ammessi interventi di nuova realizzazione o ampliamento di allevamenti zootecnici di qualunque tipo e relative attrezzature di servizio.

- A6.1 Serre di tipo aziendale e interaziendale

In relazione alle caratteristiche di tali attrezzature non sono fissati parametri edificatori.

- A6.2 Serre di tipo industriale

Per le serre di tipo industriale valgono i seguenti parametri:

Sm (Superficie minima di intervento) = 3.000 mq.;

Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = 0,70 mq./mq.;

VL (Visuale Libera) = 1;

D.1 (Distanza dal confine di proprietà) = 5 ml.;

D.2 (Distanza dai confini di zona) = 5 ml.;

D.3 (Distanza tra edifici) in applicazione del criterio della visuale libera e fatti salvi i 10 ml. fra pareti finestrate;

D.4 (Distanza dalle strade) = in base alle prescrizioni del Nuovo Codice della Strada.

Qualora tali fabbricati siano destinati ad ospitare anche attività di vendita di prodotti agricoli o florovivaistici, gli interventi dovranno assicurare collegamenti efficienti con la viabilità ordinaria, immissioni sicure sulla stessa e una disponibilità di parcheggi di pertinenza pari ad almeno il 30% della superficie occupata dalle serre.

#### - A8 Infrastrutture agricole

Le opere classificabili come infrastrutture agricole sono realizzate mediante progetti esecutivi predisposti dagli Enti interessati, nel rispetto delle presenti NTA, con particolare riguardo per le prescrizioni da queste stabilite per le diverse categorie di infrastrutture e in relazione alle singole zone di P.R.G. interessate, nonché secondo procedure e norme del PTCP della Provincia di Reggio E. per quanto riguarda la valenza di strumenti urbanistici provinciali, regionali e statali.

E' comunque ammessa la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, ancorché al servizio di fabbricati non collegati all'attività agricola.

#### - A9 Bacini di accumulo e stoccaggio di liquami zootecnici

I bacini di accumulo e stoccaggio liquami provenienti da allevamenti zootecnici dovranno essere impermeabilizzati con materiali artificiali e comunque realizzati con riferimento ai requisiti tecnici e di salvaguardia ambientale di cui alla L.r. 4/02 e della DAL n. 96/07.

Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- capacità massima utile ammessa per ogni vasca non superiore a 5.000 mc. e garanzia di assoluta impermeabilità;

- rispetto dei seguenti limiti di distanza:

- dai confini di zona agricola: 300 ml
- dai confini di proprietà: 20 ml
- da edifici: 80 ml
- dalle strade: in base alle prescrizioni dell'art.18 delle presenti Norme.

Le distanze vanno misurate dal piede della scarpata esterna dell'arginatura per i lagoni e dalla più vicina superficie esterna di contenimento per le altre strutture.

Distanze inferiori possono essere autorizzate, su documentata giustificazione, dai competenti uffici della Provincia, sentita l'Autorità sanitaria.

I bacini dovranno essere ubicati, per quanto possibile, in maniera tale da ridurre al minimo l'impatto ambientale e paesaggistico; le modalità di esecuzione dovranno inoltre prevedere accorgimenti specifici di mitigazione dello stesso quali, ad esempio, barriere verdi.

Entro le zone agricole di rispetto ai centri abitati come pure nella zona a campagna parco non sono ammessi interventi di nuova realizzazione o ampliamento di bacini di accumulo e stoccaggio di liquami provenienti da allevamenti zootecnici e relative attrezzature di servizio.

Entro tali zone sono altresì vietati gli spandimenti agronomici in pressione.

#### - A10 Strutture ricettive agrituristiche

Costituisce attività agrituristiche, ai sensi della L.R. 31/03/09 n.4 e Del. GR del 2/11/2009 n.1693:

- l'attività di ricezione ed ospitalità esercitata in azienda dagli imprenditori agricoli di cui all'Art. 2135 del Codice Civile, anche nella forma di società di capitali o di persone oppure associati fra loro, in rapporto di connessione con le attività agricole di coltivazione, allevamento e silvicoltura. Rientrano nell'agriturismo le seguenti attività, anche se svolte disgiuntamente:

- dare ospitalità in alloggi o in spazi aperti attrezzati, destinati alla sosta,
- somministrare pasti e bevande,
- organizzare degustazioni di prodotti aziendali trasformati in prodotti enogastronomici ivi inclusa la mescita dei vini,
- organizzare attività ricreative, culturali, sociali, didattiche, di pratica sportiva, -escursionistiche e di ippoturismo, anche in convenzione con enti pubblici, finalizzate alla valorizzazione del territorio, delle attività e del patrimonio rurale.

L'alloggio offerto può essere strutturato in camere, mini appartamenti, unità abitative autonome, camerate, ed altre tipologie, purchè nel rispetto delle norme urbanistico-edilizie ed igienico-sanitarie vigenti e dei requisiti di cui alla Del. G.R. n. 1693 del 02/11/09. Gli spazi aperti devono essere organizzati in piazzole per la sosta di tende, camper, o altre attrezzature da campeggio ed essere dotati di servizi minimi (nel rispetto dei requisiti di cui alla Del. G.R. n. 1693 del 02/11/09).

Gli edifici esistenti non assoggettati a disciplina conservativa e utilizzati per agriturismo, nonché il relativo intorno, possono essere oggetto di limitati ampliamenti e/o di nuova costruzione per la realizzazione di servizi accessori (locali di servizio o spazi tecnici per attrezzature ed impiantistica, qualora sia accertata l'assenza di alternative nell'ambito del recupero del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto di parametri definiti per l'Uso A.2..

Gli interventi edilizi saranno subordinati alla contestuale realizzazione delle dotazioni infrastrutturali necessarie a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale<sup>79</sup>.

Esclusivamente nell'ambito delle strutture ricettive agrituristiche, come sopra definite, è ammessa la realizzazione di recinti e piccole strutture per escursionismo equestre (Uso A11) per il ricovero cavalli nella misura massima di 150 mq.. Tali strutture potranno essere assentite sulla base di un progetto di sistemazione dell'area comprensiva anche dei recinti e delle altre attrezzature funzionali all'esercizio della pratica sportiva. Le strutture per il ricovero dei cavalli dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche della tradizione locale, adottando in ogni caso opportuni accorgimenti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

- A12 Attrezzature per la pesca sportiva

Con riferimento all'attività di pesca sportiva, è ammessa la realizzazione di strutture per spazi di servizio e attività complementari, nella misura massima complessiva di 150 mq. Tali strutture potranno essere assentite sulla base di un progetto di sistemazione dell'area comprensiva anche dei bacini e delle altre attrezzature funzionali all'esercizio della pesca sportiva, oltre che dei parcheggi necessari. I materiali da impiegare per la realizzazione di queste strutture saranno quelli tipici della tradizione locale.

- A13 Attrezzature e piccoli fabbricati di servizio per l'apicoltura

Nell'ambito delle aree cortilive di qualunque tipo è consentita la destinazione di locali esistenti o la realizzazione di un piccolo fabbricato di servizio all'attività di apicoltore (per ricovero attrezzature, laboratorio, ecc.) fino ad un massimo di mq. 100 di Su.

Non sono ammessi interventi di nuova costruzione, a qualunque uso agricolo destinati, nella zona a campagna parco.

4. Nelle zone omogenee E.1 valgono inoltre le seguenti prescrizioni particolari:
- Per tutti gli interventi ammessi dalle presenti NTA sui fabbricati civili e rurali esistenti, la modalità di trattamento e di depurazione delle acque reflue, nonché l'eventuale scarico in superficie, dovranno rispettare i pareri ARPA e ASL. –
  - Le superfici di calpestio degli allevamenti su lettiera permanente o stabulazione in esterno e allevamenti con pulitura a secco degli stalletti dovranno essere dotate di idonei pozzetti di accumulo del percolato.
  - Sono vietati:
    - a) gli scarichi liberi sul suolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere e provenienza con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario (fermo restando quanto stabilito dai precedenti Art. 55 bis “Zone agricole vulnerabili ai nitrati di origine agricola ed

---

<sup>79</sup> Accessibilità, collegamento alle reti tecnologiche, approvvigionamento fognario e adeguato livello fognario-depurativo.

assimilate” e Art. 71 commi 22-23), nonché dei reflui trattati provenienti da civili abitazioni o da usi assimilabili che sono consentiti nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali;

b) la realizzazione e l’esercizio di nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza, con l’esclusione delle discariche di prima categoria e di seconda categoria tipo a), di cui al DPR 10 settembre 1982 n°915, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali in materia;

c) l’interramento, l’interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee.

5. Gli ambiti delle zone omogenee E.1 cui il PRG attribuisce anche la qualifica di “zona a campagna-parco” rappresentano un territorio agricolo periurbano di transizione fra i tessuti insediativi del capoluogo e l’ambiente fluviale del T. Crostolo e del Torrente Lavezza caratterizzati da particolare pregio storico-architettonico, panoramico e ambientale.

Sono pertanto destinati allo svolgimento delle attività agricole ed ad attività integrative compatibili con tali caratteri dominanti, tramite interventi di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente (fermo restando il divieto di ampliamento di allevamenti zootecnici di qualunque tipo), qualificazione urbanistica e del paesaggio, realizzazione di eventuali strutture ricreative a raso di minimo impatto (sentieristica, aree di sosta e picnic, ecc.) con esclusione di interventi di nuova edificazione.

Le aziende operanti in questi ambiti avranno priorità nella erogazione di specifici contributi di compensazione per lo svolgimento di funzioni di tutela e miglioramento dell’ambiente naturale, quali:

- incremento dell’equipaggiamento vegetazionale e della biomassa;
- utilizzo di modelli colturali a più contenuta chimicizzazione ed in particolare delle tecniche di agricoltura biologica;
- complementarietà della utilizzazione del suolo e degli immobili per funzioni culturali, didattiche, ricreative e del tempo libero;
- organizzazione di parco agricolo aperto al pubblico anche con finalità didattiche, scientifiche e ricreative.

6. Nella generalità delle zone omogenee E.1 le seguenti infrastrutture ed attrezzature:

- a. linee di comunicazione viaria;
- b. impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
- c. impianti per l’approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi;
- d. sistemi tecnologici per il trasporto dell’energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
- e. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;

sono ammesse qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali e provinciali ovvero, in assenza di tali strumenti, previa verifica della compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato. I progetti delle opere dovranno in ogni caso rispettare le condizioni ed i limiti derivanti da ogni altra disposizione del presente Piano, ed essere sottoposti

alla valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta da disposizioni comunitarie, nazionali e regionali.

7. La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione e/o di programmazione di cui al quarto comma non si applica alla realizzazione di strade, impianti per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui e per le telecomunicazioni, per i sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione del Comune di Albinea, ovvero di parti della popolazione di questo e di uno o più Comuni confinanti, ferma restando la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

8. Accordo approvato con Del. G.C. n° n.73 del 16/06/15:

L'accordo, in applicazione della disciplina del PTCP della Provincia di Reggio Emilia e in conformità al disposto del comma 24 dell'articolo 71 della NTA del P.R.G., disciplina l'intervento di demolizione di manufatti edilizi incongrui, il recupero e la ristrutturazione di edifici esistenti, la nuova costruzione di due unità abitative quale incentivo alla demolizione dei manufatti incongrui, da attuarsi sul compendio immobiliare rurale sito in località Bellarosa di Albinea alla via Lazzaro Spallanzani attualmente in proprietà di Società Agricola il Groppo, individuato in cartografia di PRG come 'Ambito oggetto di riqualificazione insediativa e paesaggistica del territorio, con demolizione incentivata di manufatti edilizi incongrui'.

L'intervento è disciplinato, dalle norme di legge, dalle disposizioni urbanistiche e territoriali e dalla Scheda Urbanistica di seguito riportata (in cui le sigle alfanumeriche di identificazione dei fabbricati trovano corrispondenza nell'Allegato A all'Atto di Accordo) e, per quanto in essi non previsto, dai precedenti commi del presente articolo.

SCHEMA URBANISTICA 'Ambito oggetto di riqualificazione insediativa e paesaggistica del territorio, con demolizione incentivata di manufatti edilizi incongrui'

Il rilascio della agibilità per gli interventi edilizi di cui ai successivi punti da 1 a 4 è subordinato all'integrale adempimento, da parte del soggetto attuatore o dei suoi danti causa, degli impegni assunti con l'Atto di Accordo aventi ad oggetto l'obbligo di:

- procedere alla integrale demolizione dei manufatti incongrui,
- procedere alla bonifica dei reflui e dei rifiuti presenti in sito,
- finanziare la realizzazione di opere pubbliche dotazionali sul territorio comunale per l'importo e in conformità a quanto previsto dal medesimo Atto di Accordo.

Il rilascio del/dei titoli abilitativi per gli interventi edilizi di cui ai successivi punti da 1 a 4 è subordinato alla presentazione da parte del soggetto attuatore e alla successiva approvazione da parte della Giunta Comunale di un Progetto Unitario di Intervento che interessi la totalità degli Immobili di cui all'Atto di Accordo e

che, sviluppando l'Elaborato allegato al medesimo Atto di Accordo, definisca:

- il quadro d'insieme dell'intervento;
  - le fasi attuative dell'intervento;
  - l'estensione esatta dei singoli fondi agricoli;
  - i nessi pertinenziali tra i medesimi fondi e le unità immobiliari residenziali oggetto di riqualificazione o nuova costruzione;
- ed infine affini le linee guida architettoniche, materiche e compositive dell'intervento. Dovranno in ogni caso essere rispettate le disposizioni di cui all'Art. 7 delle presenti NTA.

1. Edificio "1", soggetto a recupero e ristrutturazione, da destinarsi a uso U1 (abitazione permanente), alienabile esclusivamente in uno con il fondo agricolo di pertinenza, nella consistenza definita dall'Atto di Accordo, dal Progetto Unitario di Intervento e dal primo permesso di costruire rilasciato successivamente alla sua stipula  
Area di sedime: esistente  
H (altezza massima): esistente  
Volume Massimo: esistente.  
Numero max di alloggi realizzabili, da destinarsi a uso U1= n. 2.
2. Edificio "12", soggetto a recupero e ristrutturazione da destinarsi a uso U1 (abitazione permanente), alienabile esclusivamente in uno con il fondo agricolo di pertinenza, nella consistenza definita dall'Atto di Accordo, dal Progetto Unitario di Intervento e dal primo permesso di costruire rilasciato successivamente alla sua stipula  
Area di sedime: esistente (previa demolizione del fabbricato 13).  
H (altezza massima): esistente  
Volume massimo: esistente  
Numero max di alloggi realizzabili, da destinarsi per uso U1= n. 1.
3. Edificio "A", all'esito della demolizione dei manufatti incongrui e dell'adempimento degli impegni di cui all'Atto di Accordo soggetto a nuova costruzione per intervento diretto, da destinarsi a uso U1 (abitazione permanente), alienabile esclusivamente in uno con il fondo agricolo di pertinenza, nella consistenza definita dall'Atto di Accordo, dal Progetto Unitario di Intervento e dal primo permesso di costruire rilasciato successivamente alla sua stipula  
Superficie complessiva mq 250,00.  
H (altezza massima): ml 7,50.  
Volume massimo 1.000 mc.  
Numero max di alloggi realizzabili, da destinarsi per uso U1 = n. 1.
4. Edificio "B", all'esito della demolizione dei manufatti incongrui e dell'adempimento degli impegni di cui all'Atto di Accordo, soggetto a nuova costruzione per intervento diretto, da destinarsi a uso U1 (abitazione permanente), alienabile esclusivamente in uno con il fondo agricolo di pertinenza, nella consistenza, definita dall'Atto di Accordo, dal Progetto

Unitario di Intervento e dal primo permesso di costruire rilasciato successivamente alla sua stipula  
Superficie complessiva mq 250,00.  
H (altezza massima): ml 7,50.  
Volume massimo 1.000 mc.  
Numero massimo di alloggi realizzabili, da destinarsi per uso U1 = n. 1.

La possibilità di edificare le unità abitative A e B all'interno dell'insediamento rurale è ammessa, purchè l'edificazione avvenga nelle vicinanze dell'edificato esistente.

In sede di Progetto Unitario l'Ambito dovrà essere oggetto di un 'progetto di sistemazione ed integrazione paesaggistica', atto a definire le condizioni di compatibilità con il contesto paesaggistico e ambientale, corredato dalla simulazione dello stato finale dei luoghi e dalla previsione di eventuali opere di mitigazione e integrazione paesaggistica, sia visive che ambientali; nel rispetto delle condizioni di accessibilità e di parcheggio e delle modalità di intervento definite dalle schede n. 210-211 del 'Censimento insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale'.

Occorrerà evitare significative alterazioni del piano di campagna e qualunque frammentazione nella percezione del continuum rurale (recinzioni, palificate, ecc.); dovranno inoltre essere conservate le macchie boscate presenti.

Dovranno inoltre essere rispettati i seguenti parametri:

Ip (Indice di permeabilità) pari almeno al 70% dell'Ambito, compatibilmente con la necessità di realizzare gli standards minimi di parcheggio richiesti e le eventuali strutture pertinenziali previste (autorimesse sotterranee, piscine, ecc.), le quali dovranno essere collocate nell'ambito dell'area cortiliva;

Da: (Densità arborea) = 2 alberi/100 mq.;

Dar: (Densità arbustiva) = 4 arbusti/100 mq..

Il Progetto Unitario dovrà prevedere la depurazione delle acque reflue domestiche degli alloggi previsti, secondo quanto indicato dalla DGR 1053/03, con finalità di massimo contenimento degli impatti ambientali.

Esso dovrà inoltre contenere una Relazione tecnica attestante:

- il piano di demolizione e bonifica dell'area, con le modalità di intervento e rimozione di tutte le possibili fonti inquinanti: pozzi neri, lagoni, cisterne contenenti combustibili, coperture in cemento-amianto dei fabbricati esistenti, ecc.. In particolare i contenitori a cielo aperto di liquami (lagoni) dovranno essere preventivamente completamente svuotati e bonificati mediante asportazione dello strato di argilla che era a contatto diretto con i liquami.
- lo stato del sottosuolo sul quale è stato insediato lo stabilimento suinicolo dismesso o in dismissione, in riferimento ad eventuali effetti di contaminazione prodotti dalla preesistente attività produttiva, con particolare riferimento alle aree dove erano presenti vasche interrato o contenitori di liquami a cielo aperto.

In fase di demolizione e smantellamento delle strutture esistenti e 'bonifica' dell'area, dovranno essere rispettate le normative vigenti in materia di rifiuti, coinvolgendo se necessario ARPA e ASL.

Qualora il materiale generato dallo scavo non sia riutilizzato in sito, dovrà essere ottemperato quanto previsto dalla L. 98/2013 in materia di terre e rocce da scavo.

In fase di progettazione esecutiva dovranno essere svolte le indagini geognostiche nonché le opportune verifiche di carattere geologico – geotecnico e dovranno pertanto essere necessariamente assunte le prescrizioni da esse derivanti.

### **Art. 73**

#### **Zone Omogenee E.2**

##### **zone agricole di bassa collina soggette a tutela agronaturalistica**

1. Sono le parti di territorio a sud della direttrice viaria Pedemontana, di bassa collina, con connotazione agricola in parte residuale, diffusa presenza di zone boschive, elevata propensione all'instabilità dei suoli e forte connotazione naturalistico-paesaggistica.  
In queste zone le caratteristiche di naturalità convivono e si integrano con la presenza antropica, che si esplica principalmente nelle attività legate alla pratica dell'agricoltura, comprensiva di quella agrituristica.
2. Gli interventi e le attività consentite sono finalizzate alla conservazione e al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri, armonicamente coordinati con l'ordinaria utilizzazione agraria del suolo e con la possibilità di una fruizione dei luoghi a scopo escursionistico e ricreativo, comunque rispettosa delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche e storiche di tali zone.
3. Le caratteristiche geomorfologiche di tali zone impongono l'adozione di particolari cautele sia nella conduzione agraria dei terreni sia nella esecuzione degli interventi edilizi e delle trasformazioni del territorio in quanto ammessi.
4. Nelle zone collinari di tutela agronaturalistica gli interventi ammessi dal presente articolo sono consentiti con esclusione dei suoli che presentano localmente, in riferimento alle unità minime di intervento, pendenze medie superiori al 35%.
5. Nelle zone omogenee E.2 sono consentiti i seguenti usi agricoli:
  - A1. Residenza agricola
  - A2. Attrezzature di servizio all'agricoltura
  - A3. Allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale, con esclusione degli allevamenti suinicoli  
La realizzazione di manufatti precari tipo tunnel/hangar non concorrenti al computo della Sc, è ammessa fino ad una Superficie coperta massima di 800 m, purché gli stessi siano compiutamente rispondenti a principi di integrazione con l'ambiente e il paesaggio e purché gli stessi risultino non contigui ad edifici sottoposti a tutela censiti dal Censimento degli insediamenti ed edifici di interesse storico-testimoniale-ambientale'.
  - A10. Strutture ricettive agrituristiche
  - A11. Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre
  - A12. Attrezzature per la pesca sportiva

A13 Attrezzature e piccoli fabbricati di servizio per l'apicoltura

Quanto agli usi non connessi con l'esercizio delle attività agricole, nel recupero di fabbricati esistenti, sono ammessi i seguenti usi compatibilmente con le condizioni di accessibilità e di parcheggio, e con la presenza delle altre infrastrutture necessarie per il tipo di uso:

- U1. Abitazioni permanenti e/o turistiche
- U2. Abitazioni collettive
- U.3 Usi vari di tipo diffusivo
- U4.2. Pubblici esercizi
- U7.1 Magazzini, depositi, stoccaggi
- U8.2 Artigianato di servizio alla persona
- U8.3 Artigianato artistico
- U8.4. Piccoli laboratori di artigianato alimentare
- U10. Attrezzature culturali e ricreative
- U14. Centri di formazione superiore e/o di ricerca
- U15. Attrezzature socio-sanitarie

- altri usi compatibili con la tipologia dell'edificio e con il contesto ambientale.

6. Per la generalità degli interventi previsti e consentiti nelle Zone omogenee E.2 si applicano le disposizioni, i criteri di intervento, i parametri urbanistici ed edilizi, nonché le prescrizioni particolari previste al precedente art.72 (Zone omogenee E.1), ad eccezione dei seguenti parametri riferiti agli usi produttivi:

- A2 Attrezzature di servizio all'agricoltura,
- A3 Allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale

- Per interventi di nuova costruzione:

Sc (Superficie complessiva) = 180 mq. aumentabili in proporzione alla ampiezza dell'azienda agricola nel rapporto di 100 mq. per ogni ettaro di superficie agricola utilizzata eccedente il primo fino a 30 ha di SAU, 40 mq. per ogni ettaro eccedente i primi 30 ha.

- Per interventi di recupero di costruzioni esistenti, nei casi ammessi e in conformità con le altre disposizioni delle presenti NTA:

Sc (Superficie complessiva) = ampliamento massimo rispetto alla superficie complessiva esistente pari a:

- 30% per costruzioni esistenti fino a 300 mq.
- 10% per costruzioni esistenti superiori a 300 mq.

Vale inoltre la specificazione che gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di fabbricati esistenti devono essere realizzati in modo particolarmente attento agli aspetti di inserimento paesaggistico e prevedere la realizzazione di macchie arboreo-arbustive per migliorare l'inserimento paesistico.

Tali interventi dovranno inoltre essere realizzati in piena coerenza con le caratteristiche tipologiche costruttive e formali, derivanti dalle specifiche tradizioni locali in materia di edilizia rurale e devono salvaguardare il profilo dei crinali e l'ambiente circostante, valorizzando floristicamente e botanicamente il centro

aziendale ed evitando di danneggiare la conformazione morfologica dei luoghi e i beni oggetto di protezione.

La realizzazione di zone verdi secondo i criteri sopraindicati è richiesta anche per i cambi d'uso fra usi di tipo agricolo.

7. Per gli insediamenti produttivi di carattere artigianale e industriale preesistenti alla data di entrata in vigore delle presenti Norme sono consentiti interventi di ammodernamento e/o di riassetto organico, con eventuale ampliamento “una tantum” fino ad un massimo del 20% della Sc complessiva esistente, esclusivamente sulla base di specifici programmi di qualificazione e sviluppo aziendale, riferiti ad una dimensione temporale di medio termine.  
Tali programmi debbono specificare gli interventi previsti di trasformazione strutturale e di processo, ivi compresi quelli volti ad adempiere a disposizioni e/o ad obiettivi di tutela dell'ambiente e riduzione degli impatti ambientali e paesistici preesistenti, nonché i conseguenti adeguamenti di natura urbanistica, edilizia ed ambientale riferiti ad ambiti circostanti gli impianti esistenti.
8. Entro l'ambito compreso nel perimetro di Piano Particolareggiato e simbolo grafico indicante “ristrutturazione urbanistica”, che interessa anche parte di territorio in zona adiacente di “tutela ordinaria dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua”, è ammessa la rilocalizzazione delle strutture edilizie derivanti dalle previsioni di un apposito Piano Particolareggiato di iniziativa privata, esteso all'intero comparto delimitato dal suddetto perimetro, atto a definire un progetto organico di ristrutturazione urbanistica che preveda la sistematica rinaturalizzazione delle aree attualmente edificate in zona di “tutela ordinaria dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua” e il recupero con rilocalizzazione in zona agricola E.2 della volumetria esistente a fini abitativi e/o altri usi non connessi con l'attività agricola, ma tuttavia compatibili con il contesto ambientale e le condizioni di accessibilità e di parcheggio, per le entità di seguito indicate:
- Su massima = 1.750 mq.<sup>80</sup>;
  - Numero massimo di alloggi realizzabile per lotto e/o fabbricato ad Uso U1 = n. 3;
  - Numero massimo di alloggi per Usi U1 = n. 12.

Il suddetto Piano Particolareggiato dovrà assicurare il rispetto dei seguenti parametri:

Sm: Superficie minima dei singoli lotti = 1000 mq.

P1: parcheggi di urbanizzazione primaria = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;

P3: parcheggi di pertinenza = in conformità con le prescrizioni di cui al successivo art. 85, in relazione alle diverse funzioni previste;

H: (altezza massima) = 7,50 ml.;

Ip: indice di permeabilità = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% dell'area oggetto di intervento

Da: (Densità arborea) = 40 alberi/ha;

Dar: (Densità arbustiva) = 60 arbusti/ha.

<sup>80</sup> Definizione e Parametro non adeguati per effetto della DAL. N. 279/2010, in coerenza all'Art. 11 c.10 delle presenti Norme.

In pendenza della formazione ed approvazione del previsto Piano Particolareggiato, sugli immobili compresi all'interno del suddetto perimetro, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ai fini dell'adeguamento igienico-statico, tecnologico ed ambientale, nonché opere interne di adeguamento funzionale e opere provvisoriale ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

9. Entro le zone agricole di rispetto ai centri abitati non sono ammessi interventi di nuova realizzazione o ampliamento di allevamenti zootecnici di qualunque tipo, bacini di accumulo e stoccaggio liquami provenienti da allevamenti zootecnici e relative attrezzature di servizio.  
Entro tali zone sono altresì vietati gli spandimenti agronomici in pressione.

10. Nelle zone omogenee E.2 valgono inoltre le seguenti prescrizioni particolari:
- Le domande di permesso di costruire e le denunce di inizio attività per interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione, in quanto ammessi dalle presenti NTA, dovranno in ogni caso essere corredate da apposito studio geomorfologico, redatto a cura di un tecnico professionalmente abilitato ed esteso ad un conveniente intorno dell'area interessata, in cui sia dimostrato il grado di compatibilità dell'intervento con le condizioni morfologiche (pendenze) e di stabilità idrogeologica del versante interessato. Tale studio deve fornire indicazioni particolareggiate sulle caratteristiche locali dei suoli interessati dall'intervento, con particolare riguardo per:
    - pendenze del profilo del versante (allegando sezioni significative),
    - litologia di superficie,
    - gradi di erodibilità superficiale dei suoli,
    - stratigrafie significative in relazione all'intervento programmato,
    - drenaggio superficiale ed eventualmente sotterraneo,
    - propensione al dissesto ed eventuali fenomeni gravitativi in atto.
- Il suddetto studio dovrà, ove del caso, prescrivere l'adozione di particolari accorgimenti tecnici e tecnologici nella realizzazione degli interventi, ai fini di una tutela attiva del suolo ed in particolare della sua stabilità.

11. Nelle aree di cui al presente articolo, alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del presente Piano, attraverso il recupero del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente, è consentita in particolare la realizzazione di:
- a. attrezzature ricreative e di servizio alle attività del tempo libero;
  - b. rifugi e posti di ristoro;
  - c. aree attrezzate per la sosta ed il pic nic.
  - d. interventi di restauro e ricostituzione di ambienti naturali di particolare rilevanza soprattutto in relazione alla tutela e alla valorizzazione delle emergenze naturalistiche e panoramiche.

12. Sono inoltre consentite le attività e le trasformazioni seguenti:

- gli interventi e le attività finalizzate alla conservazione o al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri;
  - le opere e le reti tecnologiche interratoe necessarie al soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili e in generale a garantire una corretta dotazione di opere di urbanizzazione al servizio degli insediamenti che ricadono all'interno delle zone omogenee E.2 o ai margini delle stesse;
  - attrezzare aree in cui sono consentiti il bivacco e l'accensione di fuochi all'aperto;
  - la realizzazione delle infrastrutture strettamente necessarie allo svolgimento delle attività di cui al punto precedente, nel rispetto delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche e morfologiche dei luoghi e dei beni oggetto di protezione;
  - la gestione dei boschi e delle foreste, nel rispetto delle altre disposizioni specifiche delle presenti Norme;
  - interventi per l'adeguamento ed il consolidamento di infrastrutture di bonifica, di irrigazione e di difesa del suolo esistenti, nonché interventi di miglioramento e adeguamento in sede per le infrastrutture stradali esistenti. Eventuali interventi che si rendessero necessarie per ospitare modifiche di tracciato della viabilità di rango provinciale, regionale o nazionale potranno essere consentiti subordinatamente alla predisposizione di progetti di inserimento paesaggistico e minimizzazione degli impatti che prevedano anche la possibilità di recupero ambientale dei tratti dismessi;
  - interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione, nonché di modesti ampliamenti degli insediamenti cimiteriali esistenti, nel rispetto delle finalità di cui al presente articolo.
13. Nelle zone E.2 non è in alcun caso ammesso l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici, mineralogici, botanici e faunistici, nonché l'introduzione in qualsiasi forma di specie animali selvatiche e vegetali spontanee non autoctone, o comunque non tradizionalmente presenti in loco.
14. Nella generalità delle zone di cui al presente articolo, all'esterno del territorio urbanizzato di cui al n. 3 del 2° comma dell'art. 13 della LR 47/78 e succ. mod., è vietata l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, ad eccezione delle insegne e delle indicazioni segnalabili relative alle attività produttive e ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonché delle indicazioni segnalabili aventi finalità turistica locale.

#### **Art. 74**

#### **Zone Omogenee E.3**

#### **Zone agricole di media collina soggette a tutela agronaturalistica**

1. Sono le parti di media collina più a sud del territorio comunale, fortemente connotate dalla presenza di zone boschive, elevata propensione all'instabilità dei suoli e caratterizzate dalle evidenze geomorfologiche del sistema dei "Gessi Messiniani".

In queste zone le caratteristiche di naturalità generalmente prevalgono sulla presenza antropica, che si esplica principalmente nelle attività legate alla pratica dell'agricoltura, con buone potenzialità di sviluppo delle attività agrituristiche.

2. Per le zone omogenee E.3 valgono le stesse prescrizioni di cui al precedente art.73, (zone omogenee E.2), con esclusione degli interventi di nuova costruzione. Quanto agli usi non connessi con l'esercizio delle attività agricole, nel recupero di fabbricati esistenti, è ammesso inoltre l'insediamento dell'uso U4.1.1 Esercizi commerciali al dettaglio negli Interventi di tipo b), di cui al precedente comma 3 dell'art. 72, compatibilmente con le condizioni di accessibilità e di parcheggio, e con la presenza delle altre infrastrutture necessarie per il tipo di uso.
3. Per gli interventi di ristrutturazione dei fabbricati esistenti, fatta eccezione per gli edifici, individuati nelle tavole di piano, che presentano carattere di bene culturale o storico-testimoniale e perciò sono sottoposti a specifica disciplina conservativa, è consentito un ampliamento "una tantum" fino ad un massimo del 20% della Superficie complessiva esistente alla data di adozione delle presenti Norme, con  $H_{max} = 7.50$  ml.
4. Le domande di permesso di costruire dovranno comunque essere corredate da apposito studio geomorfologico, redatto a cura di un tecnico professionalmente abilitato ed esteso ad un conveniente intorno dell'area interessata, in cui sia dimostrato il grado di compatibilità dell'intervento con le condizioni morfologiche (pendenze) e di stabilità idrogeologica del versante interessato. Tale studio deve fornire indicazioni particolareggiate sulle caratteristiche locali dei suoli interessati dall'intervento, con particolare riguardo per:
  - pendenze del profilo del versante (allegando sezioni significative),
  - litologia di superficie,
  - gradi di erodibilità superficiale dei suoli,
  - stratigrafie significative in relazione all'intervento programmato,
  - drenaggio superficiale ed eventualmente sotterraneo,
  - propensione al dissesto ed eventuali fenomeni gravitativi in atto.Il suddetto studio dovrà, ove del caso, prescrivere l'adozione di particolari accorgimenti tecnici e tecnologici nella realizzazione degli interventi, ai fini di una tutela attiva del suolo ed in particolare della sua stabilità.
5. Nella generalità delle zone di cui al presente articolo, all'esterno del territorio urbanizzato di cui al n. 3 del 2° comma dell'art. 13 della LR 47/78 e succ. mod., è vietata l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, ad eccezione delle insegne e delle indicazioni segnalabili relative alle attività produttive e ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonché delle indicazioni segnalabili aventi finalità turistica locale.

**CAPO VI**  
**ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE E**  
**PER SERVIZI E ATTREZZATURE DI QUARTIERE O DI NUCLEO**  
**INSEDIATIVO**

**Art. 75**  
**Zone Omogenee F.1**  
**attrezzature pubbliche di interesse generale**

1. Sono classificate come zone omogenee F.1 le zone destinate alla conservazione, qualificazione o nuovo insediamento di servizi e attrezzature pubbliche di interesse generale a livello urbano e territoriale.
2. Nelle zone omogenee F.1 è ammesso l'insediamento delle seguenti funzioni di livello urbano e territoriale e di ogni altra funzione pubblica a queste assimilabile:
  - U10. Attrezzature culturali e ricreative
  - U13. Scuole superiori
  - U14. Centri di formazione superiore e/o di ricerca
  - U15. Attrezzature socio-sanitarie
  - U22. Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani
3. La destinazione d'uso specifica di tali zone potrà essere variata, rispetto alle previsioni grafiche del PRG, tramite apposita deliberazione del Consiglio Comunale.
4. Ai fini di una più organica ed integrata valorizzazione funzionale delle attrezzature pubbliche, è ammesso l'insediamento complementare di esercizi commerciali di vicinato (U4.1.1), pubblici esercizi (U4.2) e di artigianato di servizio e relative attrezzature (U8.1), compatibilmente con i caratteri funzionali delle singole attrezzature.
5. I locali destinati alle attività complementari suddette potranno essere concessi fino ad un massimo pari al 20% della Sc complessiva del complesso edilizio.
6. In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti parametri:
  - Uf (Indice di utilizzazione fondiaria)= 0,35 mq/mq
  - P1 (Parcheggi di Urbanizzazione primaria) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;
  - P3 (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;
  - H (Altezza massima) = ml. 10,50, derogabile per volumi tecnici;
  - VL (Visuale Libera) = 0,5
7. Le nuove costruzioni previste nell'ambito delle zone omogenee F.1 dovranno avere ubicazioni tali da non pregiudicare la integrità delle alberature esistenti e le aree

rimaste libere da edificazione dovranno essere sistemate come spazi urbani di pubblica fruizione e parchi pubblici.

Ferme restando eventuali ulteriori specifiche disposizioni derivanti da leggi nazionali e regionali, negli interventi di nuova costruzione e/o ristrutturazione di edifici di superficie complessiva superiore a 500 mq, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoria l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli. Esse dovranno essere idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio sia pubblico che pertinenziale, sia coperto che scoperto oppure realizzato in box per auto. La precedente disposizione si applica con decorrenza dalla data del 01/06/14.

8. Nella generalità delle zone omogenee F.1, è ammessa la residenza del personale di custodia addetto agli impianti ed alle attrezzature stesse; la relativa superficie sarà computata all'interno della Su complessiva consentita.

#### **Art. 78**

#### **Zone Omogenee G**

#### **servizi e attrezzature di quartiere o di nucleo insediativo**

1. Sono classificate zone omogenee G le aree necessarie al soddisfacimento degli standards a livello di quartiere o di nucleo insediativo per le aree urbane esistenti e per i nuovi insediamenti previsti dal PRG.
2. Tali zone si articolano in:
  - zone omogenee G.1 - servizi di quartiere o di nucleo insediativo,
  - zone omogenee G.2 - verde pubblico attrezzato di quartiere o di nucleo insediativo,con riferimento alle specifiche indicazioni grafiche riportate sulle tavole del PRG e in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli seguenti.

#### **Art. 79**

#### **Zone Omogenee G .1**

#### **servizi di quartiere o di nucleo insediativo**

1. Sono classificate come zone omogenee G.1 le zone destinate alla conservazione, qualificazione e alla realizzazione dei servizi a scala di quartiere o di nucleo insediativo, in stretta connessione con le funzioni abitative.
2. Nelle zone omogenee G.1 è ammesso l'insediamento dei servizi scolastici fino all'obbligo compreso (nido, materna, elementare e media inferiore) corrispondenti allo standard previsto dalla L.R. 47/78 e succ. modif., delle attrezzature di interesse comune a scala di quartiere o di nucleo insediativo (servizi religiosi, servizi sociali, servizi assistenziali):
  - U10. Attrezzature culturali e ricreative
  - U12. Servizi di quartiere o di nucleo insediativo
  - U22. Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani
  - U23. Sedi cimiteriali, dove espressamente indicato dalle tavole di PRG

#### U24. Attrezzature per la sicurezza civile

3. Ai fini di una più organica ed integrata valorizzazione funzionale delle attrezzature pubbliche, è ammesso l'insediamento complementare di esercizi commerciali di vicinato (U4.1.1), pubblici esercizi (U4.2) e di artigianato di servizio e relative attrezzature (U8.1), compatibilmente con i caratteri funzionali delle singole.
4. I locali destinati alle attività complementari suddette potranno essere concessi esclusivamente in diritto di superficie e fino ad un massimo pari al 20% della Sc complessiva del complesso edilizio.
5. In queste zone il P.R.G. si attua tramite intervento diretto applicando i seguenti parametri:
  - Uf (Indice di utilizzazione fondiaria)= 0,55 mq/mq<sup>83</sup>;
  - P1 (Parcheggi di Urbanizzazione primaria) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;
  - P3 (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;
  - H (Altezza massima) = ml. 10,50, ad eccezione delle attrezzature religiose, e derogabile per volumi tecnici;
  - VL (Visuale Libera) = 0,5.
6. Nell'ambito della zona omogenea G.1 della Chiesa di Montericco non sono ammesse nuove costruzioni. Per gli edifici compresi in tale zona e soggetti a disciplina conservativa si applicano le categorie di intervento indicate sulla tavola di PRG; per gli altri edifici sono ammessi tutti gli interventi, compresi quelli di demolizione e ricostruzione, con possibilità di ampliamento una tantum fino ad un massimo del 20% della Sc preesistente.
7. Le nuove costruzioni previste nell'ambito delle zone omogenee G.1 dovranno avere ubicazioni tali da non pregiudicare la integrità delle alberature esistenti e le aree rimaste libere da edificazione dovranno essere sistemate come spazi urbani di pubblica fruizione e parchi pubblici.  
Ferme restando eventuali ulteriori specifiche disposizioni derivanti da leggi nazionali e regionali, negli interventi di nuova costruzione e/o ristrutturazione di edifici di complessiva superiore a 500 mq, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoria l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli. Esse dovranno essere idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio sia pubblico che pertinenziale, sia coperto che scoperto oppure realizzato in box per auto. La precedente disposizione si applica con decorrenza dalla data del 01/06/14.
8. Nella generalità delle zone omogenee G.1, è ammessa la residenza del personale di custodia addetto agli impianti ed alle attrezzature stesse; la relativa superficie sarà computata all'interno della Sc massima consentita.

---

<sup>83</sup> Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) modificato in base al coefficiente di conversione ricavato al fine di salvaguardare l'immutato dimensionamento del PRG, per effetto di adeguamento a All. A DAL RER n. 279/2010.

**Art. 80**  
**Zone Omogenee G.2**  
**verde pubblico attrezzato di quartiere o di nucleo insediativo**

1. Le zone destinate a verde pubblico attrezzato di quartiere o di nucleo insediativo sono finalizzate alla conservazione e/o alla realizzazione di parchi e attrezzature sportive e ricreative di uso pubblico, ivi compreso il mantenimento degli spazi verde condominiale di uso collettivo già esistenti alla data di adozione delle presenti Norme. Ad eccezione di questi ultimi la loro superficie concorre alla formazione dello standard minimo richiesto dalla LR 47/78 e succ. modif.
2. Nelle zone omogenee G.2 è ammesso l'insediamento delle seguenti funzioni:  
U16. Attrezzature per lo sport  
U17. Verde attrezzato.  
e di ogni altra funzione a queste assimilabile.
3. In tali zone, salvo diversa indicazione grafica riportata sulle tavole di zonizzazione, il P.R.G. si attua per intervento diretto su parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, applicando i seguenti parametri:  
Uf (Indice di utilizzazione fondiaria) per le attrezzature e gli impianti coperti (Circolo tennis come da convenzione con l'Amministrazione comunale e zona nuova realizzazione Piscina comunale) = 0,25 mq/mq.; Uf = 0,05 mq/mq negli altri casi; fermo restando il rispetto di eventuali elementi di vincolo o tutela del PTCP RE 2010;  
P1 (Parcheggi di Urbanizzazione primaria) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;  
P3 (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;  
H (Altezza massima) = ml. 10,50;  
VL (Visuale Libera) = 0,5.
4. Ove specificamente indicato sulle tavole di zonizzazione, il PRG si attua in base ad apposito Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, con funzione di coordinamento preliminare dei singoli progetti attuativi e nel rispetto dei parametri e delle altre disposizioni del presente articolo.
5. In queste zone devono essere particolarmente curate le alberature esistenti e garantite le necessarie opere di rimboschimento e sistemazione del verde.
6. Nell'ambito di queste zone, sulla base di specifica delibera del Consiglio comunale, sarà possibile operare modificazioni delle destinazioni d'uso, anche inserendo destinazioni di cui al precedente art. 79 (zone omogenee G.1), purché siano comunque garantite, a livello di quartiere o di nucleo insediativo, le dotazioni minime inderogabili di standard urbanistici di cui all'art. 46 della L.r. 47/78 e succ. modif..

7. Le aree di pertinenza della Villa Tarabini classificate come zona omogenea G.2 sono comunque inedificabili e subordinate a criteri di conservazione, recupero e risanamento, coerenti con i caratteri storici dei luoghi e la categoria di intervento “Restauro Scientifico” cui è assoggettata la Villa stessa.
  
7. La zona omogenea G2, accessibile da via Quasimodo e posta in fregio al Torrente Lavezza ad Albinea, individuata con apposito simbolo di ‘Impianto natatorio’, è destinata alla realizzazione dell’impianto natatorio coperto (piscina coperta) di Albinea. I nuovi manufatti edilizi dell’impianto natatorio, dovranno preferibilmente collocarsi a ridosso del tessuto edificato adiacente di via Quasimodo ed avere altezza contenuta, in ogni caso inferiore a 7,50 m e risultare armoniosamente inseriti nel contesto territoriale e paesaggistico. La porzione orientale dell’area, morfologicamente degradante verso il Torrente Lavezza, dovrà essere mantenuta a verde, con alberature, prato e/o eventuali elementi di arredo leggeri e rimovibili a supporto all’attività della piscina (solarium). Per almeno 10 m misurati dal confine est della zona omogenea G.2, dovrà inoltre essere realizzata una fascia continua a verde inedificabile con funzione di inserimento ambientale e paesaggistico; di salvaguardia e tutela allargata della continuità ecologica e paesaggistica del torrente Lavezza e del relativo corridoio fluviale-ambientale, con accrescimento dell’equipaggiamento vegetazionale dello stesso. Tale fascia dovrà caratterizzarsi per elementi di riconoscibile naturalità: scelta di essenze vegetali autoctone, per quanto possibile idonee a creare un ‘unicum territoriale’ con il corridoio fluviale, presenza di una equilibrata alternanza di elementi vegetazionali di alto fusto, cespugli, arbusti e prato, ecc.

## **CAPO VII VIABILITÀ E PARCHEGGI**

### **Art. 81**

#### **Zone destinate alla viabilità e alla sosta degli autoveicoli**

1. Le tavole di zonizzazione del P.R.G. individuano con apposita grafia le zone destinate alla viabilità esistente e di progetto e le zone per la sosta degli autoveicoli.
2. Nelle zone per la viabilità potranno essere realizzati, a seconda delle specifiche necessità definite sulla base degli appositi progetti esecutivi, nuove infrastrutture viarie, ampliamenti delle strade esistenti, sedi protette per il traffico dei ciclomotori, cicli e pedoni, impianto di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, aree di parcheggio, attrezzature connesse alla mobilità e piccole strutture di servizio (pensiline e segnaletica) in corrispondenza degli assi viari interessati dalle linee del trasporto pubblico, ecc..
3. I parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria (P2) sono individuati dalle tavole del P.R.G., oppure prescritti dalle presenti NTA ai fini della cessione delle aree per urbanizzazioni nell'ambito degli interventi previsti nelle diverse zone.
4. All'interno delle aree destinate a parcheggio (P2) possono anche essere realizzati parcheggi interrati su previsione di uno specifico strumento urbanistico attuativo.
5. In sede di progettazione delle infrastrutture stradali possono essere previsti nuovi parcheggi, ad integrazione di quelli previsti dal P.R.G., nelle aree di rispetto stradale, purché non siano interessate zone di tutela.
6. Per la classificazione dei parcheggi e la relativa disciplina si applicano i criteri di cui ai successivi art. 83-84-85.
7. Gli interventi di nuova costruzione o di adeguamento delle infrastrutture stradali e particolarmente degli assi viari principali devono prevedere, ovunque possibile, la creazione di fasce arboreo - arbustive con funzione di mitigazione dell'impatto ambientale.
8. Ai fini del rispetto delle distanze dalle strade, nelle nuove costruzioni edilizie, ricostruzioni ed ampliamenti di fabbricati o manufatti esistenti si applicano le disposizioni di cui ai precedenti artt.18, comma 7° e 53 delle presenti NTA, nonché tutte le altre disposizioni contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Attuazione.

**Art. 82**  
**Impianti per la distribuzione dei carburanti**

1. Gli interventi relativi agli impianti di distribuzione automatica dei carburanti sono regolati dal D.Lgs. n. 32/98 e s.m. e i., e dalle “Norme regionali di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva carburanti” di cui alla Del.C.R. n°355/02 e s.m. e i.
  
2. La localizzazione di nuovi impianti, pubblici e privati, è consentita su tutto il territorio comunale, di norma nell’ambito delle fasce di rispetto stradale di cui ai precedenti artt. 53 e 81, fatta eccezione per le zone omogenee A secondo le tipologie di impianto di seguito definite.  
Per ‘impianto’ si intende il complesso commerciale unitario costituito da uno o più apparecchi di erogazione automatica di carburante per autotrazione nonché i servizi e le attività accessorie.  
Gli impianti si distinguono convenzionalmente in:
  - impianti generici;
  - impianti dotati di apparecchiature post-pagamento (con pagamento successivo al rifornimento);
  - impianti funzionanti senza la presenza del gestore.
  
3. La localizzazione dei nuovi impianti di distribuzione carburanti deve essere tale da non impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico-artistico-architettonico e contesti di valore ambientale; non devono inoltre costituire elemento di sovrapposizione e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio architettonico-ambientale.
  
4. E’ vietata l’installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti nelle aree di pertinenza o limitrofe ad edifici tutelati ai sensi del D.Lgs. n.42/04 e s.m. e i. L’installazione di nuovi impianti non è inoltre consentita in prossimità di intersezioni stradali, fossi e lungo tratti di strada in curva o a visibilità limitata ai sensi dell’art. 60 del D.P.R. n. 495/92, nonché in corrispondenza di canalizzazioni semaforiche. Gli impianti esistenti dovranno spostare tutti gli accessi in modo che non siano collocati in corrispondenza delle suddette canalizzazioni, entro i termini di cui al D.Lgs. 285/92 e s.m.  
Non è consentita l’installazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti né il potenziamento di quelli esistenti, nelle fasce di rispetto dei cimiteri, come disposto dal R.D.27/7/1934, n.1265 e lungo le curve di raggio inferiore a ml 300. Esistono inoltre distanze minime da rispettare nel caso impianti a ridosso di curve aventi raggi minimi di curvatura compresi fra 100 e 300 ml e di raggio inferiore o uguale a ml 100.  
E’ necessario evitare l’installazione di nuovi impianti stradali nei pressi di fermate di mezzi pubblici, per non recare intralcio alla mobilità pedonale.
  
5. Nelle diverse zone omogenee di PRG sono ammesse le seguenti tipologie di impianto:

- all'interno delle zone A non è ammessa la permanenza degli impianti di distribuzione di carburante;
  - nelle altre zone, ma comunque preferibilmente all'interno delle zone omogenee di tipo D e zone extra-urbane, fatte salve prescrizioni di tutela ambientale più restrittive, nonché nelle strade extraurbane principali possono essere autorizzati nuovi impianti nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 378 del DPR 495/1992 possono anche essere attrezzati appositi spazi per il rifornimento di acqua e per lo scarico dei liquami di roulotte e di camper.
- Gli impianti di distribuzione esistenti considerati compatibili dal punto di vista urbanistico e igienico-sanitario sono individuati in cartografia di PRG e per essi possono attuarsi tutti i tipi di interventi edilizi nel rispetto delle norme di cui ai commi seguenti, a prescindere dalle norme della zona in cui ricadono.
6. Gli indici urbanistico-edilizi da rispettare per la realizzazione di nuovi impianti nelle diverse zone di PRG in cui sono ammesse sono:
- $U_f = 0.05$  mq/mq;
  - $H_{max}$  dei fabbricati = ml 5 (ad eccezione delle pensiline);
  - Superficie e requisiti minimi dell'area di localizzazione dell'impianto<sup>85</sup>:
    - Superficie minima: In zona omogenea D: 2000 mq; in Zona omogenea E 2500 mq;
    - Requisiti minimi: presenza di aree di rifornimento, di parcheggio e di sosta temporanea di automobili e autoveicoli pesanti; idonee aree verdi e per le aree dedicate alla raccolta differenziata dei rifiuti
  - Superficie massima dell'area di localizzazione dell'impianto: 10.000 mq in Zona omogenea D e 15.000 mq in Zona omogenea E.

Gli indici urbanistico-edilizi da rispettare per gli interventi su impianti esistenti nelle diverse zone di PRG in cui sono ammessi sono:

- $U_f = 0.10$  mq/mq;
- $H_{max}$  dei fabbricati = ml 5 (ad eccezione delle pensiline).

Sia nel caso di impianti di nuova realizzazione che di impianti esistenti gli interventi dovranno rispettare le seguenti distanze minime:

- distanza minima degli edifici dalla sede stradale = 10 m in ambito urbano e 20 m in territorio rurale;
  - distanza minima delle pensiline dalla sede stradale = 3m;
  - distanza minima di edifici e impianti dai confini di proprietà = 5m; ferme restando eventuali distanze inferiori preesistenti per edifici e/o impianti già realizzati.
7. Nelle fasce di rispetto della viabilità possono essere installati esclusivamente gli impianti e le pertinenze del servizio, nonché un eventuale ricovero per il gestore con annessi servizi e impianti per il lavaggio degli autoveicoli, che non potranno in ogni caso essere collocati a una distanza inferiore a ml 10 dalla carreggiata stradale.

<sup>85</sup> Le rampe di accelerazione e decelerazione sono parte integrante della superficie dell'impianto.

Tutte le altre strutture dovranno essere realizzate fuori dalle fasce di rispetto. Il parere della AUSL - ARPA e della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio saranno vincolanti in merito all'inserimento dei manufatti nel contesto ambientale e paesaggistico.

8. I nuovi impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione devono avere le caratteristiche minime di seguito descritte:
- dotazione sia di benzina che di gasolio (nonché del relativo self-service pre-pagamento), ed inoltre di metano o GPL<sup>86</sup>;
  - dotazione di servizi igienico-sanitari per gli utenti, anche in condizioni di disabilità, con almeno un posto di parcheggio funzionale all'utilizzo dei servizi igienici;
  - impianto di videosorveglianza a circuito chiuso;
  - impianto fotovoltaico o ad altre fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica con potenza installata di almeno 8 KWp, o sistema di cogenerazione a gas ad alto rendimento<sup>87</sup>;
  - locale per il ricovero del gestore;
  - pensilina di copertura delle aree di rifornimento;
  - serbatoi per benzina e gasolio di capacità complessiva pari ad almeno 60mc e idonei al rifornimento di almeno quattro tipologie di prodotti; qualora l'impianto eroghi GPL, uno o più serbatoi GPL di capacità complessiva pari ad almeno mc 30;
  - ai fabbricati siti nell'area di un impianto di distribuzione di carburanti si applicano i requisiti minimi in termini di prestazioni energetiche degli edifici di cui alla DAL n. 156/08.

È ammessa la presenza di attività integrative degli impianti, fra cui:

- attività di somministrazione di alimenti e bevande (ai sensi della L.R. 14/03) nei casi di impianti dotati di dispositivi self-service post-pagamento, se funzionalmente e logisticamente svolta in connessione con l'attività di distribuzione carburanti e l'autorizzazione sia rilasciata al favore di soggetti titolari della licenza di esercizio per la vendita di carburanti;
  - E' inoltre sempre ammessa l'installazione, la trasformazione o l'integrazione degli impianti esistenti non dichiarati incompatibili con colonnine per l'alimentazione di veicoli elettrici.
9. È prescritto l'obbligo di reperire parcheggi ad uso pubblico nella misura di 40mq/100 mq di Su, oltre ai parcheggi di pertinenza nella di 1 mq/3 mq di Su. Se nell'impianto di distribuzione carburante sono previsti servizi connessi alla persona ed ai mezzi, la dotazione minima di parcheggi dovrà essere quella stabilita per attività analoghe poste al di fuori delle aree dell'impianto.

---

<sup>86</sup> Non possono essere realizzati nuovi impianti dotati solo di apparecchiature self-service pre-pagamento.

<sup>87</sup> In alternativa la dotazione si intende soddisfatta con la partecipazione in quote equivalenti in potenza di impianti alimentati a fonti rinnovabili siti nel territorio comunale, ovvero con il collegamento ad impianti di cogenerazione ad alto rendimento.

10. Qualora l'impianto chiuda a seguito di verifica di incompatibilità da parte del Comune o per chiusura volontaria, la relativa autorizzazione si intende decaduta e il sito deve essere rimesso in pristino a breve termine.
11. Gli impianti esistenti non soggetti a trasferimento obbligatorio potranno adeguarsi a quanto previsto nei commi precedenti qualora non contrastino, a giudizio della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, con il contesto paesaggistico. 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.
- Gli impianti ricadenti in condizioni di incompatibilità assoluta di cui al punto 3.2 della Del. C.R. n° 355/02 e s.m. e i. non sono suscettibili di adeguamento e sono sottoposti a revoca.
- Gli impianti ricadenti nelle seguenti condizioni di incompatibilità relativa:
- assenza di sede propria degli impianti, con rifornimento che avviene sulla sede stradale (fuori e dentro i centri abitati), impianti ricadenti in corrispondenza di biforcazioni di strade di uso pubblico e ubicati sulla cuspide delle stesse con accessi su più strade pubbliche, al di fuori dei centri abitati: possono proseguire l'attività purché siano suscettibili di adeguamento;
  - collocazione a distanza non regolamentare da incroci o accessi di rilevante importanza per i quali non sia possibile l'adeguamento ai fini viabili a causa di costruzioni esistenti o impedimenti naturali, fuori dai centri abitati: possono continuare a permanere purché l'impianto sia collocato in strade a senso unico di marcia oppure l'impianto non sia localizzato in strade a due corsie per senso di marcia o con spartitraffico centrale.
12. Per le aree che in ottemperanza ai disposti normativi del D.Lgs. 32/98 e s.m. e i. sono dichiarate incompatibili ad ospitare distributori di carburanti, il cambio di destinazione d'uso delle medesime 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 suoli ai sensi dell'art. 17 D.Lgs. 22/97.
13. Gli interventi dovranno comunque rispettare le disposizioni di cui alla Del. C.R.n° 355/02 e s.m. e i., nonché impartite dagli Enti Gestori delle strade per quanto concerne la compatibilità con le caratteristiche della viabilità e degli accessi.
14. Per quanto non espressamente indicato nel presente articolo (accessi, distanze minime dalle curve, distanze dai confini, dagli altri edifici e da linee ferroviarie e linee elettriche, scarichi, serbatoi, caratteristiche dello spartitraffico, ecc.) si rimanda alle normative specifiche che regolano il rispetto alle diverse infrastrutture.

## **Art. 83**

### **Parcheggi**

1. Ai fini dell'attuazione del P.R.G. i parcheggi previsti nelle tavole di P.R.G. e dalle presenti NTA sono classificati nel modo seguente:
  - P1 Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria,
  - P2 Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria,
  - P3 Parcheggi di pertinenza.
  
2. Si definiscono Parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) quelli necessari al soddisfacimento elementare dei problemi funzionali della mobilità e della sosta all'interno dell'organismo urbano; le aree relative, prescritte per entità secondo quanto disposto al successivo Art.85, devono essere sistemate a cura e spese del richiedente e rese disponibili per l'uso pubblico, ovvero cedute gratuitamente al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire, in caso di intervento diretto, oppure contestualmente alle altre opere di urbanizzazione primaria in caso di Piano Urbanistico attuativo.

Tali parcheggi vanno di norma localizzati sul fronte strada, al diretto servizio degli edifici cui competono e non costituiscono vincolo per la applicazione delle distanze dai confini di zona, per cui, nel rispetto delle altre norme di distanza, gli edifici possono essere localizzati in immediata adiacenza delle aree di parcheggio. Solo in caso di interventi di recupero ed in altri casi particolari previsti da apposita Deliberazione del Consiglio Comunale, in luogo della disponibilità ad uso pubblico o della cessione delle aree di P1, può essere concessa, a fronte di una dimostrata impossibilità realizzativa, la monetizzazione secondo i criteri stabiliti dalla suddetta Delibera.
  
3. I Parcheggi di urbanizzazione secondaria (P2), integrano quelli di urbanizzazione primaria, ai fini di completare il sistema delle aree di sosta funzionali alla corretta organizzazione urbana.

Essi sono individuati graficamente nelle tavole di P.R.G. e sono prescritti, per quantità, dalle singole NTA di zona, con cessione gratuita da parte dei soggetti attuatori degli strumenti urbanistici preventivi.

I parcheggi di urbanizzazione secondaria non comportano vincolo per l'applicazione delle distanze dai confini di zona.
  
4. I Parcheggi di Pertinenza (P3), ricavabili internamente ai lotti, anche come autorimesse all'interno delle strutture edilizie, sono gli spazi di sosta e parcheggio, aggiuntivi a quelli indicati ai punti precedenti, necessari a soddisfare le esigenze relative ai singoli insediamenti in funzione delle singole destinazioni previste.

Tali parcheggi sono di natura privata e non sono oggetto di cessione da parte del concessionario; tuttavia dovrà esserne assicurato l'uso pubblico se connessi a funzioni di tipo commerciale (U4.1.1, U4.1.2, U4.1.3, U6), direzionale (U5), di pubblici esercizi (U4.2).

Pertanto essi dovranno essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti; potranno trovarsi all'interno di eventuali

recinzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi dovranno essere operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa.

Le quantità minime per parcheggi di pertinenza sono prescritte al successivo art.85.

Per le destinazioni non specificatamente previste si procede per analogia.

Le aree per parcheggi di pertinenza dovranno essere indicate nelle planimetrie di progetto presentate a corredo delle richieste di permesso di costruire.

5. E' possibile prevedere, con apposita clausola da inserirsi in convenzione, la parziale complementarietà d'uso delle aree di parcheggio di pertinenza e di urbanizzazione primaria quando le diverse attività previste, comportino afflusso di pubblico in orari diversi.
6. I parcheggi pertinenziali sono generalmente 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 purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiede, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche. Per i parcheggi pertinenziali/autorimesse in zona agricola valgono inoltre le specifiche disposizioni di cui all'art. 71 comma 18.
7. I parcheggi di pertinenza per attività commerciali ricadenti in zone omogenee B, ove ammesse dalle presenti NTA, possono essere localizzati su aree non adiacenti il punto di vendita. In questo caso la distanza dell'area destinata a parcheggio, della quale il richiedente deve dimostrare la piena disponibilità, non può essere superiore a ml. 100.

#### **Art. 84**

#### **Caratteristiche tipologiche dei parcheggi**

1. Nei parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria e in quelli di pertinenza, la superficie convenzionale di un posto auto, comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25<sup>88</sup>. Le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a ml. 2,50 x 5,00.
2. Le aree per parcheggi si intendono comprensive delle corsie di accesso, che dovranno avere larghezza minima di mt. 6,00 e saranno computabili come superficie a parcheggio solo nel caso esse non siano anche a diretto servizio dei fabbricati, altrimenti saranno computate al 50% della loro superficie, nonché delle aiuole di arredo che non potranno comunque avere larghezza netta inferiore a ml. 1,00.  
I parcheggi devono prevedere l'impianto di un albero ogni tre posti macchina e ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di 3 mq.

---

<sup>88</sup> Ai fini del calcolo degli standard, a ciascun posto auto non potrà corrispondere una superficie maggiore di 25 mq.

3. Le aree destinate a parcheggio di urbanizzazione primaria e secondaria possono essere realizzate a raso ovvero in locali interrati o seminterrato o in locali fuori terra, anche multipiano, purché non siano comprese in fabbricati di proprietà privata. Per tali strutture si applicano le prescrizioni del Regolamento Edilizio ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento.
4. I parcheggi di pertinenza dovranno assicurare in ogni caso la disponibilità di almeno n. 2 posti auto per alloggio, di cui almeno uno coperto (fatto salvo quanto di seguito specificato) e potranno essere realizzati all'aperto o, di preferenza, in autorimesse chiuse al piano terra o ai piani interrati o seminterrati, entro la sagoma dell'edificio. Le aree di manovra dovranno avere larghezza minima di mt. 6,00. Nel caso di autorimesse interrate esuberanti la sagoma dell'edificio, la copertura della parte eccedente dovrà consentire l'impianto di un tappeto erboso con piccoli cespugli. Nelle zone omogenee E i parcheggi di pertinenza degli alloggi potranno essere comunque entrambi scoperti.
5. Per tutti i parcheggi di nuova realizzazione, sia di tipo pubblico che privato, in qualunque zona ricadano ed a qualunque categoria funzionale siano afferenti, è prescritto l'impiego di tecniche e materiali di pavimentazione che garantiscano la permeabilità del suolo ed un efficace drenaggio superficiale delle aree interessate. Quando tali parcheggi siano realizzati a raso, su aree libere da costruzioni interrate sottostanti, devono sempre essere alberati.
6. Nell'ambito dei comparti di nuovo insediamento, le aree destinate a parcheggio, secondo le quantità fissate dai parametri di zona (standard), dovranno comprendere spazi attrezzati per la sosta di biciclette e ciclomotori nella misura minima di 1 posto/bici-motociclo per ogni posto/auto.
7. I parcheggi di pertinenza possono anche essere ricavati in un edificio autonomo rispetto all'edificio principale ma è in ogni caso esclusa la realizzazione di autorimesse che non siano concepite con criteri di omogeneità con il fabbricato principale, sia per caratteristiche compositive che per materiali utilizzati.
8. Nel caso di strutture commerciali con parcheggi pertinenziali per una capienza complessiva di più di 100 posti-auto, e dislocati in più gruppi di posti-auto con accessi differenziati, è prescritto l'impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti. In ogni caso devono essere assicurate efficaci soluzioni di accesso, e adottati tutti gli accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l'accessibilità da questi ai punti di vendita, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche.
9. Ai fini del calcolo dell'indice urbanistico-ecologico  $I_p$  (indice di permeabilità), i parcheggi realizzati in autobloccanti inerbiti saranno computati al 50%.

**Art. 85**  
**Dotazioni minime di parcheggi di pertinenza (P3)**  
**e di urbanizzazione primaria (P1)**

1. In tutti gli interventi edilizi di ampliamento, di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione devono essere realizzati, per i diversi usi previsti, parcheggi di pertinenza e di urbanizzazione primaria nelle quantità indicate nella tabella di cui al successivo comma 5.
2. In relazione ai suddetti interventi, quando la dotazione di spazi di parcheggi di pertinenza non raggiunga il rapporto di 1 mq. ogni 3,5 mq. di Su e il numero dei posti auto richiesti per i singoli usi, la dotazione stessa dovrà essere incrementata fino al raggiungimento di tale rapporto.
3. Nei casi di ampliamento della superficie utile esistente, le quantità indicate al successivo comma 5 si intendono riferite alla Su aggiuntiva.
4. Nel caso di compresenza di più usi nella stessa unità edilizia, la quota di parcheggi di pertinenza e di urbanizzazione primaria 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. Dotazione minima di parcheggi di pertinenza e di urbanizzazione primaria relativi agli usi del territorio

Usi	Descrizione	P di pertinenza	P di U1
U1	Abitazioni permanenti e/o turistiche	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/4 mq Su <sup>(1)</sup>
U2	Abitazioni collettive	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/4 mq Su
U3	Usi vari di tipo diffusivo	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
U4.1.1	Esercizi commerciali di vicinato	Criteri Regionali <sup>(1)</sup>	1 mq/4 mq Su
U4.1.2	Medio-piccole strutture di vendita	Criteri Regionali <sup>(1)</sup>	1 mq/2,5 mq Su
U4.1.3	Medio-grandi strutture di vendita	Criteri Regionali <sup>(1)</sup>	1 mq/2,5 mq Su
U4.2	Pubblici esercizi	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/2 mq Su
U5	Attrezz. direzionali, complessi terziari	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
U6	Centri commerciali di vicinato	Criteri Regionali <sup>(1)</sup>	1 mq/2,5 mq Su
U7	Commercio all'ingrosso, esposiz., mostre	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/4 mq Su
U7.1	Magazzini, depositi, stoccaggi	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/10 mq Su
U8.1	Artigianato di servizio e rel. attrezz.	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/2,5 mq Su

U8.2	Artigianato di servizio alla persona	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
U8.3	Artigianato artistico	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
U8.4	Piccoli laboratori di artigianato alim.	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
U9	Stazioni di servizio e distrib. carburante	/	/
U10	Attrezzature culturali e ricreative	1 mq/3,5 mq Su	4 mq/5 mq Su
U11	Attrezzature per lo spettacolo	1 mq/3,5 mq Su	4 mq/5 mq Su
U.11.3	Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto	1mq/1 mq Su	4mq/5mq Su
U13	Scuole superiori	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
U14	Centri di formazione sup. e/o ricerca	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
U15	Attrezzature socio-sanitarie	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
U16	Attrezzature per lo sport	1 mq/3,5 mq Su	min. n. 1 p. auto per ogni 3 posti della capacità dell'impianto
U17	Verde pubblico attrezzato	/	30 mq/100 mq Sf
U18	Attività produttive ad impatto moderato	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/10 mq Su
U19	Attività produttive a maggiore impatto	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/10 mq Su
U20 (parte)	Attività ricettive di tipo alberghiero: alberghi, motels, ecc.	1 mq/3,5 mq Su	4 mq/5 mq Su
U20 (parte)	Attività ricettive extra-alberghiere: pensioni, affittacamere, ecc.	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/4 mq Su
U22	Attrezzature tecn. e servizi tecn. urbani	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
U23	Sedi cimiteriali	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
U24	Attrezzature per la sicurezza civile	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
U25	Impianti di trasmissione via etere	/	/
A1	Residenza agricola	1 mq/3,5 mq Su	/
A2	Attrezzature di servizio all'agricoltura	1 mq/3,5 mq Su	/
A3	Allevamenti zootecnici aziend. e interaz.	1 mq/3,5 mq Su	/
A4	Allevamenti zootecnici di tipo intens.	1 mq/3,5 mq Su	/
A5	Impianti produttivi aziend. e interaz.	1 mq/3,5 mq Su	/
A6.1	Serre di tipo aziendale e interaz.	/	/
A6.2	Serre di tipo industriale	1 mq/3,5 mq Su	/
A7	Servizi per aziende agricole singole e associate e per il territorio agricolo	1 mq/3,5 mq Su	/
A8	Infrastrutture agricole	/	/
A9	Bacini di accumulo e stoccaggio liquami	/	/
A10	Strutture ricettive agrituristiche	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/4 mq Su
A11	Recinti e piccole strutt. escurs. equestre	/	/

A12	Attrezzature per pesca sportiva	1 mq/3,5 mq Su	min. n. 1 p. auto per ogni 3 posti della capacità dell'impianto
A13	Attrezzature e piccoli fabbricati di servizio per l'apicoltura	1 mq/3,5 mq Su	/

<sup>(1)</sup> Assicurando comunque la dotazione minima di un posto auto per ogni alloggio.

<sup>(2)</sup> Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell'Art. 4 della LR 05/07/1999, n. 14.

### **Art. 86** **Percorsi ciclopeditoni ed equestri**

1. Le tavole del P.R.G. alla scala 1:5.000 “Viabilità e vincoli di legge” individuano con apposita simbologia la rete principale dei percorsi ciclabili, urbani ed extraurbani, 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.
2. Gli strumenti urbanistici attuativi, ove prescritti per l’attuazione del P.R.G., dovranno prevedere percorsi ciclabili in sede propria, distinta dalla viabilità carrabile, in modo da completare la rete principale individuata dal P.R.G., integrandosi con questa, ed assicurare sistematicamente il collegamento fra le residenze, i servizi e le aree produttive. Sulle strade pedonalizzate o parzialmente pedonalizzate è consentita l’installazione di piccole attrezzature per l'arredo e la segnaletica.
3. Le aree su cui insistono elementi della rete principale dei percorsi ciclopeditoni ed equestri, individuati sulle tavole del P.R.G. alla scala 1:5.000 “Viabilità e vincoli di legge” non possono essere rese inaccessibili o chiuse salvo che in via transitoria e per motivi di sicurezza e/o di pubblica incolumità.
4. In luogo dell'acquisizione al patrimonio pubblico dei tratti di percorso attualmente di proprietà privata, l’Amministrazione comunale può provvedere alla stipula di apposite convenzioni con i proprietari che consentano di assicurare il pubblico transito sul percorso.
5. Lungo i percorsi ciclabili esterni ai centri abitati 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.
6. Nel caso in cui i percorsi ciclabili siano previsti in corrispondenza di strade classificate ai sensi del Nuovo Codice della Strada, le fasce di rispetto di cui al

presente comma saranno comprese in quelle relative alla viabilità. Nei casi in cui la viabilità di riferimento non risulti classificata ai sensi del Nuovo Codice della Strada, saranno valide esclusivamente le fasce di rispetto dei percorsi ciclabili.

7. La sezione delle strade ciclabili è multipla di ml. 1,25, con un minimo di ml. 2,50, riducibili in presenza di vincoli fisici. La sezione minima dei pedonali ivi compresi i marciapiedi stradali, è ml. 1,50.

**TITOLO III**  
**INCENTIVI PER LA QUALITÀ AMBIENTALE E NORME FINALI**

**CAPO I**  
**INCENTIVI PER LA QUALITÀ AMBIENTALE**

**Art. 87**  
**Finalità**

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, il PRG prevede la possibilità nelle zone omogenee B.2, B.3, B.4, B.5, C.2, C.3, C.4, C.5 e D, nel rispetto di tutti gli altri parametri, di incrementare del 10% la Sc realizzabile o, in alternativa, di ottenere uno scomputo di oneri, secondo modalità e criteri da definirsi con apposito regolamento comunale.
2. Gli interventi che possono consentire l'incremento della Sc ammessa sono definiti al successivo art. 88 in riferimento alle indicazioni contenute nell'art. 19.

**Art. 88**  
**Tipologie di intervento per la qualità ambientale**

1. Si considerano le seguenti tipologie di intervento:
  - B = Bioedilizia
  - V = Potenziamento della vegetazione
  - M = Mitigazione degli impatti.
2. B= Bioedilizia: progettazione edilizia ed urbanistica che tenga conto dei criteri della bioedilizia ed in specifico:
  - studio dell'orientamento degli edifici e della loro aggregazione in funzione della massima disponibilità solare e minimo ombreggiamento;
  - sviluppo di superfici vetrate verso Sud/Est e Ovest ma con soluzioni in grado di ridurre il surriscaldamento estivo; per il lato Nord finestrate nel rispetto dei limiti minimi di legge;
  - previsione di verande o serre solari vetrate non riscaldate disposte sui fronti Sud, Sud/Est ed Ovest con funzione di captazione solare e giardino d'inverno;
  - previsione di chiusura con vetrate dei balconi volti a Nord con effetto tampone sui locali interni;
  - utilizzo per le pareti esterne di materiali permeabili e con elevate caratteristiche di accumulazione, coibenza e smorzamento (spessore superiore a 30 cm);

- posizionamento di essenze arboree tali da svolgere funzione di raffrescamento e ombreggiamento estivo;
- preferenza per strutture a muratura portante e solai in legno o latero-cemento debolmente armati e orientati;
- spessore dei solai intermedi superiore a 40 cm per garantire l'isolamento acustico o con interposti materiali di provata capacità fonoisolante ed assorbente in funzione anticalpestio;
- pareti esterne idonee ad attutire il rumore dall'esterno;
- abolizione delle barriere architettoniche sia negli spazi esterni, sia per gli spazi di relazione interni posti al piano terra;
- 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)
- ottimizzazione degli impianti energetici (teleriscaldamento, cogenerazione, pannelli solari posati in aderenza alla falda, ecc.)
- riduzione del carico idraulico sui bacini attraverso i seguenti interventi:
  - realizzazione di vasche di laminazione, per singole abitazioni o gruppi di abitazioni,
  - realizzazione di depressioni superficiali e individuazione di aree esondabili, allo scopo di creare un effetto invaso,
  - realizzazione del drenaggio stradale mediante la realizzazione di opportune caditoie,
  - realizzazione di superfici disperdenti (es. parcheggi con pavimentazione permeabile e sottofondo in ghiaia).

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 (scuole, strutture per anziani, ambulatori, ecc...)
- ampliamento di aree boscate o di spazi con vegetazione spontanea di alto fusto
- realizzazione di viali alberati di accesso o stradali;- creazione di fasce di vegetazione lungo i corsi d'acqua;
- 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 20 mq derivanti dall'incentivo.

4. M= Mitigazione degli impatti

Con riferimento alle zone D.1, 2, 3, 4 e, per le altre zone, agli interventi relativi ad attività ad elevato indotto di traffico o rumorose:

- realizzazione di fasce arboreo - 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'azzonamento acustico.

**Art. 89**

**Applicazione degli incentivi**

1. L'applicazione degli incentivi è subordinata alla presentazione di progetti che affrontino complessivamente tutte le tipologie indicate all'articolo precedente e, con apposita fidejussione a garanzia degli impegni assunti, prospettino soluzioni concrete per l'accrescimento della qualità ambientale.
2. I requisiti di ammissibilità, le procedure e le modalità di valutazione preventiva, nonché quelle per il controllo della corretta esecuzione delle soluzioni proposte per l'accrescimento della qualità ambientale sono definite in dettaglio da apposite disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale.

**Art. 89 BIS**

**Disposizioni specifiche inerenti interventi di risparmio energetico derivanti da  
Legislazione Nazionale**

1. Per promuovere il risparmio energetico, nel caso di edifici di nuova costruzione ovunque localizzati nel territorio comunale, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 cm, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10% dell'indice di prestazione energetica previsto e certificato come dal Dlgs. 192/05 e s.m.e i.: non sono considerati nei computi per la determinazioni dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura. Tale esclusione si applica in riferimento alla sola parte eccedente i 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 25 cm per gli elementi verticali e di copertura e di 15 cm per quelli orizzontali intermedi. Nel rispetto dei limiti sopra esposti, è inoltre consentito (nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui alla LR 31/02 e s.m. e i.), variare le distanze minime tra edifici, le distanze minime di protezione del nastro stradale,

nonchè le altezze massime degli edifici. Tali disposizioni prevalgono rispetto a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali, dalle precedenti norme del PRG e dal Regolamento Edilizio Comunale.

2. Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza previsti e certificati come da D. Lsg 192/05 e s. m.e i. (nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui alla LR 31/02 e s. m.e i.): è consentito, variare le distanze minime tra edifici e le distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 cm per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché le altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 cm, per il maggior spessore degli elementi di copertura. Tali disposizioni prevalgono rispetto a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali, dal PRG e dal Regolamento Edilizio Comunale. La variazione delle distanze può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.
3. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 26, c 1, della L. 10/91 e s. m. e i., gli interventi di incremento dell'efficienza energetica mediante:
  - installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro;
  - impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nelle coperture degli edifici (aventi la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modifichino la sagoma degli edifici stessi);sono considerati interventi di manutenzione ordinaria e non sono soggetti alla disciplina della Denuncia di Inizio Attività di cui all'art. 10 della LR 31/02 e s. m.e i., purchè la superficie dell'impianto non sia superiore a quella della copertura stessa, bensì all'effettuazione di una comunicazione preventiva al Comune, con esclusione degli edifici vincolati ai sensi del Dlgs 42/04 e s.m. e i. e di quelli sottoposti a tutela dal PRG (categorie di intervento conservative di cui agli artt. 21, 22, 23, 24, 26 comma 2).

Le disposizioni di cui ai commi 1, 2 e 3 del presente articolo sono applicabili fermo restando le prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica.

## **CAPO II NORME FINALI**

### **Art. 90**

#### **Raccomandazioni geologico-geotecniche**

1. Ferme restando tutte le altre prescrizioni, generali e specifiche in riferimento alle singole zone omogenee di cui alle presenti Norme, nonché l'obbligo di procedere, in tutte le aree interessate da interventi edificatori, alla esecuzione di apposite indagini geognostiche e idonee verifiche di carattere geologico-geotecniche ai sensi del D.M. LL.PP. 11.03.1988 in fase di progettazione esecutiva, nelle aree sottoposte dal P.R.G. ad apposita indagine geologica preliminare si rimanda alle specifiche raccomandazioni di cui alla successiva, apposita APPENDICE: RACCOMANDAZIONI GEOLOGICO-GEOTECNICHE."

# APPENDICE

## RACCOMANDAZIONI GEOLOGICO - GEOTECNICHE

### INDICE

#### 1 Introduzione

##### *1.1 Aree a prevalente destinazione residenziale:*

- |                 |                                    |
|-----------------|------------------------------------|
| 1.1.1 Area PP23 | Albinea, via Vittorio Emanuele II° |
| 1.1.2 Area PP24 | Albinea, via Vittorio Emanuele II° |
| 1.1.3 Area PP26 | Botteghe, via Chiesa               |
| 1.1.4 Area PP27 | Borzano, via Ariosto               |
| 1.1.5 Area PP28 | Borzano, via Ariosto               |

##### *1.2 Aree a prevalente destinazione produttiva:*

- |                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| 1.2.1 Area PP29 | Case Spadoni, via Balletti |
|-----------------|----------------------------|

##### *1.3 Aree destinate ad attrezzature e servizi di interesse generale:*

- |                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| 1.3.1 Area PP30 | Case Spadoni, via Balletti |
|-----------------|----------------------------|

## 1. INTRODUZIONE

Vengono qui riportate le disposizioni (indicazioni, prescrizioni e suggerimenti) da attuare in fase esecutiva nelle singole aree di prevista edificazione come da relazioni geologico - tecniche presentate.

### 1.1 AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

#### 1.1.1 AREA PP 23 (ALBINEA - VIA VITTORIO EMANUELE)

L'Area in esame, situata sulla parte più elevata un ripiano terrazzato a morfologia baulata costituito da coltri alluvionali date da ghiaie, sabbie e limi in serie di lenti tra loro intersecate, è dotata di un grado di stabilità ottimale.

Sono stati presi in considerazione due canonici piani di posa per le fondazioni, il primo alla profondità minima di 1,20 m dal p.c. per edifici senza scantinati ed il secondo alla profondità di 2,50 m ÷ 2,60 m dal p.c. per edifici con scantinati.

Tenendo conto degli esiti della prove, in linea di massima per entrambi i piani di posa il carico ammissibile di sicurezza non deve essere superiore a 1,5 Kg/cm<sup>2</sup>.

Sui terreni sondati possono essere adottate fondazioni dirette superficiali nastriformi o a plinto.

Una volta stabilita la geometria della lottizzazione, si reputa necessaria l'esecuzione di ulteriori indagini geognostiche nella zona di fondazione di ogni singolo edificio al fine di una più puntuale determinazione delle caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo.

Le indagini escludono la presenza di una falda superficiale che possa influenzare il terreno di fondazione.

#### 1.1.2 AREA PP 24 (ALBINEA - VIA VITTORIO EMANUELE II)

L'area in questione ha pendenze modeste, tali da non permettere l'innescò di movimenti gravitativi, qualunque siano le caratteristiche meccaniche del suolo, per cui è da classificare stabile.

La morfologia ondulata e l'impluvio al confine rendono lotto non esondabile.

Alla luce di quanto emerso dalla cartografia geologica ed idrogeologica disponibile e dai dati in nostro possesso, non si ha motivo di dubitare dell'edificabilità del comparto.

Ovviamente non si possono definire in questa sede le tipologie fondali e le prestazioni del suolo; tali argomenti potranno essere trattati solo a fronte di specifiche indagini geotecniche all'atto della definizione del Progetto.

#### AREA PP 26 (BOTTEGHE - VIA CHIESA)

Viste le particolari caratteristiche del primo sottosuolo, pur ritenendo fattibile la realizzazione di edifici con fondazioni superficiali su trave posizionate a 1 m dal p.c., per evitare, nel tempo, pericolosi cedimenti ascrivibili ad effetti di consolidazione delle

argille ad elevata componente organica che caratterizzano il primo sottosuolo, si ritiene opportuno posizionare le fondazioni a - 3 m dal p.c.

Nell'ipotesi della realizzazione di un piano interrato, si è ritenuto opportuno procedere alla verifica dell'altezza critica dei fronti di scavo.

E' stato quindi verificato che con opere di sbanco spinte sino alla profondità di circa - 3 m dall'attuale piano campagna è possibile procedere alla realizzazione di scavi non armati. Qualora invece vi sia la necessità di dover approfondire gli scavi oltre il limite di sicurezza in precedenza accertato, sarà opportuno prevedere la realizzazione di prioritarie opere di contenimento.

#### 1.1.3 AREA PP 27 (BORZANO - VIA ARIOSTO)

L'area in esame, situata sulla parte più elevata di un ripiano terrazzato a morfologia baulata costituito da coltri alluvionali date da ghiaie, sabbie e limi in serie di lenti tra loro intersecate, è dotata di un ottimale grado di stabilità.

Sono stati presi in considerazione due canonici piani di posa per le fondazioni, il primo, alla profondità minima di 1,20 m dal p.c. per edifici senza scantinati ed il secondo alla profondità di 2,50 m ÷ 2,60 m dal p.c. per edifici con scantinati.

Tenendo conto degli esiti delle prove, in linea di massima per il primo piano di posa il carico ammissibile di sicurezza non deve essere superiore a  $1,0 \text{ Kg/cm}^2$ , mentre per il secondo il carico massimo ammissibile non deve essere superiore a  $1,5 \text{ Kg/cm}^2$ .

Sui terreni sondati possono essere adottate fondazioni dirette superficiali nastriformi o a plinto. Una volta stabilita la geometria della lottizzazione, si reputa necessaria l'esecuzione di ulteriori indagini geognostiche nella zona di fondazione di ogni singolo edificio al fine di una più puntuale determinazione delle caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo.

Le indagini escludono la presenza di una falda superficiale che possa influenzare il terreno di fondazione.

#### 1.1.4 AREA PP 28 (BORZANO - VIA ARIOSTO)

L'area in esame, situata sulla parte più elevata un ripiano terrazzato a morfologia baulata costituito da coltri alluvionali date da ghiaie, sabbie e limi in serie di lenti tra loro intersecate, è dotata di un ottimale grado di stabilità.

Sono stati presi in considerazione due canonici piani di posa per le fondazioni, il primo, alla profondità minima di 1,20 m dal p.c. per edifici senza scantinati ed il secondo alla profondità di 2,50 m ÷ 2,60 m dal p.c. per edifici con scantinati.

Tenendo conto degli esiti delle prove, in linea di massima per entrambi i piani di posa il carico ammissibile di sicurezza non deve essere superiore a  $1,0 \text{ Kg/cm}^2$  nei settori Est e Sud, in considerazione anche dei minimi riscontrati al tetto della lente ghiaiosa.

Nel settore Sud / Ovest, il carico massimo ammissibile non deve essere superiore a  $1,5 \text{ Kg/cm}^2$ . Sui terreni sondati possono essere adottate fondazioni dirette superficiali nastriformi o a plinto. Una volta stabilita la geometria della lottizzazione, soprattutto per la scarsa omogeneità dei terreni sondati, si reputa necessaria l'esecuzione di indagini

geognostiche nella zona di fondazione di ogni singolo edificio al fine di una più puntuale determinazione delle caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo. Le indagini escludono la presenza di una falda superficiale che possa influenzare il terreno di fondazione.

## 1.2 AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

### 1.2.1 AREA PP 29 (CASE SPADONI - VIA BALLETTI)

L'area in esame, situata sulla parte più elevata un ripiano terrazzato a morfologia baulata, ha come substrato ghiaie e sabbie, localmente in impasto argilloso, con modeste coperture argilloso limose nel settore settentrionale, ed è dotata di un ottimale grado di stabilità.

In considerazione della stratigrafia dei terreni, con presenza di un compatto banco ghiaioso o di lenti ghiaiose già a partire da 1,60 m ÷ 1,80 m dal p.c., questa quota è consigliabile come piano di posa delle fondazioni degli edifici, escludendo le coperture argillose superficiali che esprimono in genere valori di  $R_p$  variabili a seconda dell'andamento stagionale.

Tenendo conto degli esiti delle prove, su questo piano di posa il carico ammissibile di sicurezza non deve essere superiore a  $2,0 \text{ Kg/cm}^2$ .

Sui terreni sondati, in genere ben consolidati al di sotto del piano di posa consigliato, possono essere adottate fondazioni dirette superfici nastriformi o a plinto.

Una volta stabilita la geometria della lottizzazione, si reputa necessaria l'esecuzione di ulteriori indagini geognostiche nella zona di fondazione di ogni singolo edificio al fine di una più puntuale determinazione delle caratteristiche geotecniche del primo sottosuolo.

Le indagini escludono la presenza di una falda superficiale che possa influenzare il terreno di fondazione.

## 1.3 AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

### 1.3.1 AREA PP 30 (CASE SPADONI - VIA BALLETTI)

Data la natura litologica del primo sottosuolo (terreni tendenzialmente limoso - argillosi), che presenta delle scarse proprietà geotecniche, si consiglia, per avere un carico di  $1 \text{ Kg/cm}^2$  nell'eventuale costruzione di edifici, una profondità di posa delle fondazioni non inferiore a 2 m (cioè da - 2,00 ÷ - 2,20 da p.c.). Inoltre per qualsiasi progettazione specifica da attuarsi nella zona interessata, si rendono necessari ulteriori sondaggi più mirati e circoscritti all'area in costruzione per ottenere informazioni più precise relative alle caratteristiche geotecniche e alla capacità portante del terreno in esame.