

Norme di attuazione

- Aggiornate alla Var. 1/2013 approvata parzialmente con D.C.C. n. 54 del 29/07/2014
- Aggiornate alla Var. 1/2013 approvata parzialmente con D.C.C. n. 68 del 13/12/2014
- Aggiornate alla Var. 2/2013 approvata con D.C.C. n. 47 del 30/09/2015

PARTE 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.1 - Elaborati costitutivi il piano regolatore generale

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Gattatico, redatto ai sensi della L.R. 7/12/1978 n° 47 e s.m.i. è costituito dai seguenti elaborati:

- Elaborato 1 - Tavv. da 1.1 a 1.11 - Zonizzazione del territorio comunale
- Elaborato 2 - Tavv. da 2.1 a 2.5 - Zonizzazione dei centri urbani
- Elaborato 3 - Carta di sintesi schematica del P.R.G.
- Elaborato 4 - Norme di attuazione
- Elaborato 5 – Disciplina Particolareggiata degli insediamenti rurali
- Elaborato 6 - Relazione illustrativa
- Elaborato 7 - Relazione geologica e cartografia allegata

La disciplina urbanistica all'interno degli ambiti "T.U.: Territorio Urbanizzato" e "T.d.U.: Territorio da Urbanizzare" individuati sull'elaborato 1 (tavv. da 1.1 a 1.11) è determinata con valore probante nei corrispondenti ambiti sull'elaborato 2 (tavv. da 2.1 a 2.5).

Sono elaborati di analisi del P.R.G. i seguenti:

- Relazione programmatica
- Relazione storica
- Relazione socioeconomica
- Analisi urbanistiche

Costituiscono inoltre documentazione conoscitiva di supporto i seguenti elaborati:

- Atlante cartografico, contenente:
 - Uso del suolo
 - Emergenze ambientali vegetazionali
 - Impianto storico della centuriazione
 - Sistema della centuriazione brescellese: individuazione dei limites minori e appoderamenti coerenti all'orditura
 - Uso storico del suolo
 - Sviluppo storico degli insediamenti
 - PdF 1964 - Praticello
 - PdF 1964 - Taneto
 - PRG 1973 - Praticello
 - PRG 1973 - Taneto
 - PRG vigente - Praticello
 - PRG vigente – Taneto

Art. 1.2 - Richiami normativi

Ai sensi dell'art. 16 della Legge 06/08/1967 n° 765, deroghe alle presenti norme possono essere concesse dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale,

limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, fatta salva l'osservanza dell'art. 3 della Legge 21/12/1955 n° 1357.

Ogni deroga non compresa tra le sopradette costituisce variante al P.R.G.

Ai sensi dell'art. 31 comma 11 della Legge 17/08/1942 n°1150 l'entrata in vigore del presente P.R.G. comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le sue previsioni, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano ultimati entro tre anni dalla data di inizio.

Art. 1.3 - Struttura della normativa

Le norme di attuazione del P.R.G. si articolano nelle seguenti parti:

- Disposizioni generali
- Definizioni
- Usi
- Zone urbanistiche
- Vincoli

PARTE 2 – DEFINIZIONI

Art. 2.1 – Indice delle definizioni

ELEMENTI DI GLOSSARIO

Alloggio
 Annessi colonici
 Area di sedime
 Assetto planimetrico
 Azienda agricola
 Bassi servizi
 Carico urbanistico
 Centro aziendale
 Complesso
 Corpo edilizio
 Cortina edilizia
 Costruzioni
 Densità edilizia
 Dismissione dell'attività
 Edificazione
 Edificio
 Esistente alla data di (...)
 Fabbricato
 Fronte del fabbricato
 Immobile
 Impianti
 Indirizzo produttivo
 Infrastrutture
 Limite di arretramento dell'edificazione
 Monetizzazione delle aree di cessione
 Perimetro del territorio urbanizzato
 Perimetro di intervento unitario
 Pertinenze cortilive
 Precari
 Recupero
 Riordino edilizio

 Servitù di pubblico passaggio
 Superfetazione
 Superficie di perequazione
 Territorio da urbanizzare
 Territorio urbanizzato
 Unità edilizia
 Unità minima di attuazione
 Uso
 Recupero
 Riordino edilizio
 Servitù di pubblico passaggio
 Verde attrezzato
 Viabilità
 Vincoli
 Volumi di servizio
MODI DI ATTUAZIONE
 Comparto diretto
 Piano di sviluppo aziendale o interaziendale

Piano di sviluppo e localizzazione
 Progetto Unitario
 Programma di conduzione aziendale
PARAMETRI
 Altezza media
 D1 - Distanza dai confini di proprietà
 D2 - Distanza dai confini di zona omogenea
 D3 - Distanza tra edifici
 D4 - Distanza dei fabbricati dalle strade
 H = Altezza del fabbricato
 Hf = Altezza di ciascun fronte dei fabbricati
 If = Indice di edificabilità fondiaria
 P = Numero di piani
 Parcheggi di pertinenza delle costruzioni
 Parcheggi pubblici
 Piano
 Q = Rapporto di copertura
 S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria
 S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria
 S.a. = Superficie accessoria
 S.A.U. = Superficie agricola utile
 Sc = Superficie coperta
 Sp = Superficie permeabile
 St = Superficie fondiaria
 Sm = Superficie minima di intervento
 St = Superficie territoriale
 Su = Superficie utile
 Superficie aziendale minima
 Uf = Indice di utilizzazione fondiaria
 Ut = Indice di utilizzazione territoriale
 VI = Visuale libera
 Vp = Verde privato o condominiale di pertinenza, verde con funzione ecologico ambientale
 Vt = Volume totale
 Vu = Volume utile
TIPI DI INTERVENTO
 Ampliamento
 Demolizione
 Demolizione e ricostruzione
 Manutenzione ordinaria
 Manutenzione straordinaria
 Nuova edificazione
 Opere interne
 Recupero e risanamento delle pertinenze
 Restauro scientifico
 Ripristino tipologico
 Risanamento conservativo
 Ristrutturazione edilizia
 Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale
 Ristrutturazione urbanistica
 Sopraelevazione

Art. 2.2 – Elementi di glossario

Alloggio (=abitazione)

Si definisce alloggio un'unità immobiliare destinata o destinabile prevalentemente ad abitazione di un nucleo familiare (anche di un solo componente), che presenti almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti dalle norme vigenti per l'uso residenziale. In particolare i requisiti minimi sono fissati dal D.M. 05/07/1975. Inoltre l'alloggio deve sempre essere dotato di autorimessa nonchè di spazi accessori di servizio (cantina o ripostiglio), in misura proporzionata.

Annessi colonici (=rustici)

Edifici finalizzati, per struttura, forma e organizzazione, alle attività agricole, tradizionalmente annessi all'abitazione del conduttore dell'azienda e formanti con essa il centro aziendale.

Area di sedime

Area occupata da un fabbricato, nelle sue parti sia entro che fuori terra: normalmente coincide con la superficie coperta dell'edificio.

Assetto planimetrico

Configurazione delle aree di sedime di un complesso di fabbricati partecipanti ad un unico intervento.

Azienda agricola

Unità produttiva, dotata di forza lavoro, mezzi ed attrezzature sufficienti a determinare una almeno parziale autonomia operativa, che ritrae dalla coltivazione agricola dei fondi le condizioni economiche della propria sussistenza, attraverso la vendita, la prima trasformazione o il conferimento dei propri prodotti o l'utilizzo (anche non esclusivo) di questi per l'alimentazione del proprio patrimonio zootecnico.

L'azienda agricola è costituita da terreni, anche in appezzamenti non contigui, in cui si attua la produzione agraria, forestale o zootecnica ad opera di un conduttore, e cioè persona fisica, società od ente che ne sopporta il rischio sia da solo (conduttore coltivatore o conduttore con salariati e/o compartecipanti), sia in associazione.

Non sono comprese tra le aziende agricole, considerate tali ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le aziende senza terreno agrario e le aziende in cui l'attività economica è prevalentemente costituita da (o le cui strutture edilizie sono prevalentemente determinate in funzione di) attività di raccolta o conservazione o distribuzione o trasformazione od uso a fini di alimentazione animale, di prodotti non derivanti dalla coltivazione dei propri terreni.

Bassi servizi

Volumi realizzati con struttura, materiali e forme non idonei ad ospitare persone, attività di produzione, impianti e per lo più destinate a piccoli depositi.

Carico urbanistico

Insieme di usi esercitati in un territorio sul quale inducono effetti urbanistici la cui corretta organizzazione richiede determinate opere infrastrutturali e urbanizzative ed il rispetto di particolari condizioni ambientali.

Ai fini delle presenti norme si ha variazione del carico urbanistico quando si ha variazione della superficie utile e/o variazione della destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche, tra un raggruppamento e l'altro di categorie di cui all'art. 16 della L.R. n° 6/1995 o tra usi che, secondo le presenti norme, comportano quote diverse di standard urbanistico e/o aumento del numero di unità immobiliari.

Centro aziendale

Sede dell'azienda agricola e centro economico produttivo, normalmente costituita da un complesso di fabbricati comprendenti l'abitazione del conduttore e i fabbricati agricoli di servizio e produttivi.

Complesso (di edifici)

Insieme di edifici relazionati tra loro da fattori di continuità fisica e/o prossimità, omogeneità storico tipologica e/o integrazione funzionale.

Corpo edilizio

Parte di edificio distinguibile dal contesto sulla base di evidenti discontinuità dell'assetto funzionale, distributivo, strutturale, formale.

Cortina edilizia

Fronti di più edifici o corpi edilizi aderenti o comunque disposti secondo un preciso allineamento lungo un asse di riferimento (in genere una strada) e costituiti prevalentemente da elementi tipologici seriali.

Costruzioni

Manufatti realizzati sul territorio di interesse per la disciplina urbanistica edilizia.

Densità edilizia

Rapporto tra il volume delle costruzioni e la superficie fondiaria di pertinenza.

Dismissione dell'attività

Cessazione della attività svolta da un'azienda insediata in un particolare immobile.

L'immobile in oggetto, anche in caso di cessazione dell'attività, mantiene la qualificazione dell'uso esistente.

Edificazione

Realizzazione di nuovi volumi attraverso interventi trasformativi.

Edificio

Classe di costruzioni che si qualifica come contenitore di spazi, organizzabili in funzione di particolari attività svolte o assistite dall'uomo.

Esistente alla data di (...) (uso, Su, alloggio)

L'esistenza, alla data di riferimento, della condizione richiesta dalla norma (uso, Su, alloggio), deve essere provata da atti legittimanti, quali concessioni edilizie approvate, ancorchè realizzate successivamente alla data di riferimento, ovvero in carenza di concessione edilizia, dall'accatastamento eseguito in periodo anteriore a tale data.

In carenza di dati probanti circa la misura della Su negli edifici rurali alla data di riferimento, si acquisisce atto notorio o atto sostitutivo attestante lo stato di consistenza alla data predetta.

Non sono computabili come esistenti usi, superfici o unità abitative realizzati abusivamente e non condonati.

Fabbricato

Vedi "Edificio"

Fronte del fabbricato

Il fronte di un fabbricato è costituito dalla figura piana delimitata da vari spigoli orizzontali, verticali o inclinati, senza tener conto degli incassi e degli aggetti e di altre modeste irregolarità che costituiscono un semplice motivo architettonico, come pure di pensiline a sbalzo, cornicioni e spioventi.

Immobile

Unità fisica (terreno o edificio) di rilevanza catastale e di interesse per la disciplina urbanistico-edilizia.

Impianti

Classe di costruzioni che si qualificano per forma e funzioni in rapporto ad attività principali di cui sono supporto e normalmente si articolano in:

- impianti tecnici, in quanto elementi a stretto servizio di un edificio, complesso o singola attività;
- impianti tecnologici, in quanto oggetti che assumono rilevanza di per sè dal punto di vista fisico o della complessità tecnologica.

Indirizzo produttivo

Ai fini dell'accertamento dell'indirizzo produttivo dell'azienda agricola si individuano le seguenti tipologie di riferimento:

Tipologie aziendali ad indirizzo produttivo intensivo

intese come quelle per le quali la P.L.V. dell'annata agraria precedente a quella di inoltro dell'istanza di concessione, è determinata almeno per il 60% da ordinamenti colturali intensivi specializzati quali l'orticolo, il frutticolo, il vitivinicolo, il floro-vivaistico ed altri ordinamenti assimilabili purchè caratterizzati da una elevata P.L.V. per Ha di suolo coltivato.

Unità lavorative a tempo pieno mediamente necessarie e sufficienti per una corretta conduzione: 0,33 u.l./Ha.

Tipologie aziendali ad indirizzo produttivo zootecnico

intese come quelle per le quali la P.L.V. dell'annata agraria precedente a quella di inoltro dell'istanza di concessione è determinata almeno per il 60% dai prodotti e dalle produzioni animali (latte e carne).

Unità lavorative a tempo pieno mediamente necessarie e sufficienti per una corretta conduzione = 0,16 u.l./Ha.

Tipologie aziendali ad indirizzo produttivo estensivo

intese come quelle per le quali la P.L.V. dell'annata agraria precedente a quella di inoltro dell'istanza di concessione è determinata almeno per il 60% da colture estensive quali le colture cerealicole e la produzione di foraggiere non reimpiegate nell'azienda agricola, la coltura del bosco produttivo, l'allevamento di animali al pascolo.

Unità lavorative a tempo pieno mediamente necessarie e sufficienti per una corretta conduzione:

ordinamento cerealicolo-foraggero = 0,07 u.l./Ha;

ordinamento agro-silvo-pastorale e/o allevamento al pascolo = 0,02 u.l./Ha.

Tipologie aziendali ad indirizzo produttivo combinato

intese come quelle per le quali la P.L.V. è determinata da diversi ordinamenti colturali nessuno dei quali raggiunge almeno il 60% della P.L.V. totale dell'annata agraria precedente a quella di inoltro dell'istanza di concessione.

Infrastrutture

Complesso di opere necessarie alla mobilità, alla comunicazione, all'adduzione di risorse idriche ed energetiche, al collettamento e depurazione degli scarichi e rifiuti ed in genere alla struttura insediativa ed economico-produttiva di un territorio.

Limite di arretramento dell'edificazione

Linea teorica determinata dalla misura della distanza da un immobile, infrastruttura, impianto o altro, rispetto al quale è costituito l'obbligo di arretramento; oltre tale linea non possono essere realizzati interventi edilizi trasformativi.

Monetizzazione delle aree di cessione

La monetizzazione delle aree di cessione è la facoltà dell'Amministrazione Comunale di autorizzare o richiedere che in sostituzione delle aree di urbanizzazione primaria e/o secondaria previste dalle norme di P.R.G., il soggetto attuatore corrisponda al Comune l'equivalente somma monetaria in rapporto alla estensione delle aree da cedere e ai valori monetari determinati dal Comune con Delibera di Consiglio Comunale, oltre al costo delle opere di urbanizzazione primaria non realizzate.

Tale facoltà viene disciplinata nel Piano dei Servizi.

Perimetro del territorio urbanizzato

Vedi "Territorio urbanizzato"

Perimetro di intervento unitario

Definisce per le aree soggette a strumento urbanistico preventivo o a comparto diretto ovvero in ogni caso in cui siano individuate sulla cartografia o nelle schede allegate agli articoli delle presenti norme le superfici da interessare unitariamente con lo strumento di attuazione previsto dalle presenti norme.

Negli strumenti urbanistici preventivi possono essere previsti subcompatti di attuazione ai sensi delle leggi vigenti.

All'interno del perimetro di intervento unitario il P.R.G. può individuare aree aventi differenti destinazioni di zona urbanistica. In tal caso il disegno rappresenta una proposta di massima di utilizzazione dell'area, che in sede di progetto attuativo, se non diversamente stabilito dalle norme delle zone urbanistiche, può essere motivatamente modificata, purchè non si alterino i principi generali dell'organizzazione urbanistica; le variazioni possono riguardare anche traslazioni di viabilità e/o spostamenti di limiti delle zone, nel rispetto degli indici e dei parametri prescritti dalle norme.

Pertinenze cortilive (=aree cortilive)

Spazi non coperti da edificazione o eventualmente interessati da piccoli manufatti o impianti, connessi funzionalmente all'edificio principale e da questi dipendenti per le forme d'uso, di organizzazione e di assetto formale.

Precari

Volumi realizzati con struttura, materiali e forme atte solo a rispondere ad esigenze funzionali limitate nel tempo.

Recupero

Azione di finalizzazione di un immobile esistente anche in assenza di mutamento d'uso, mediante l'esecuzione di interventi manutentori, adeguativi, conservativi.

Riordino edilizio

Azione di finalizzazione e riorganizzazione di un complesso di edifici esistenti anche in assenza di mutamento d'uso, mediante l'esecuzione di un insieme coordinato di interventi edilizi, comprendenti anche interventi trasformativi.

Servitù di pubblico passaggio

Diritto di passaggio costituito su un terreno privato in favore della collettività, attrezzato secondo le modalità più congrue.

Superfetazione

Volume edilizio in ampliamento di un edificio preesistente realizzato non secondo criteri di organico sviluppo dell'impianto originario e generalmente non congruo sotto l'aspetto architettonico formale, tale da evidenziare normalmente un contrasto con l'edificio originario.

Territorio da urbanizzare

Individua le aree interessate nel progetto di P.R.G. da previsioni insediative o di organizzazione urbana e infrastrutturale.

Territorio urbanizzato

Individua le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi ai sensi del 3° comma dell'art. 13 della L.R. n° 47/1978 e s.m.i.

Il territorio urbanizzato è individuato sulle tavv. 1 di P.R.G.

Unità edilizia

Insieme degli immobili che devono essere computati ai fini dell'applicazione degli indici edificatori di P.R.G.

Unità minima di attuazione

Individua gli immobili per i quali, nei casi e secondo le prescrizioni delle norme di P.R.G., deve essere presentato un Progetto Unitario, che può contenere al suo interno un grado di precisazione progettuale diversificato sulle diverse parti dell'unità minima, e prevedere fasi temporali di intervento eventualmente limitate a specifiche parti.

Uso

Indica il tipo di utilizzazione di uno spazio fisico avente rilievo sotto il profilo della disciplina urbanistico-edilizia.

Gli usi sono raggruppati in Funzioni, sulla base del criterio della analogia della tipologia insediativa e dell'attività svolta.

Le norme di attuazione utilizzano le seguenti locuzioni:

- uso previsto: indica l'uso di cui è consentito il nuovo insediamento, l'insediamento per mutamento d'uso o la conferma se esistente;
- uso esistente: indica in una unità edilizia l'uso legittimato da concessione o autorizzazione edilizia, confermato da successiva autorizzazione di abitabilità o usabilità o certificato di conformità, ovvero, in mancanza, l'uso risultante dall'ultimo accatastamento, ovvero, in carenza di accatastamento secondo quanto risultante da accertamento effettuato, anche in contraddittorio, dagli Uffici comunali competenti;
- uso esistente ammesso: indica l'uso esistente di cui è consentito il mantenimento nei limiti stabiliti dalle norme delle zone urbanistiche che lo prevedono.
- mutamento d'uso: indica la variazione da un uso esistente ad un uso diverso. Per effetto dell'art. 2 della L.R. n° 46/1988 si ha mutamento d'uso quando si modifica l'uso esistente dell'unità immobiliare per più del 30% della superficie utile dell'unità stessa o con modificazione superiore a 20 mq per unità immobiliare;
- trasformazione (d'uso): indica l'azione di mutamento d'uso mediante l'esecuzione di opere edilizie;
- destinazione (d'uso): indica l'uso o l'insieme di usi assegnati dal P.R.G. alle zone omogenee.

Verde attrezzato

Verde di uso pubblico organizzato per specifiche attività mediante attrezzature e arredo per il gioco, lo sport, il riposo, ecc.

Viabilità

Indica l'insieme della rete stradale destinata alla circolazione di mezzi, persone e animali.

Vincoli

Divieti o limitazioni posti agli interventi edilizi a tutela di specifici immobili o parti di territorio.

Volumi di servizio

Volumi posti a servizio in modo durevole di un edificio principale con un rapporto economico-giuridico di strumentalità e complementarietà funzionale, costituito da chi sia proprietario degli uni e dell'altro o titolare di un diritto reale su entrambi.

Art. 2.3 – Modi di attuazione

I modi di attuazione del presente P.R.G. sono così articolati:

- strumento urbanistico preventivo che si applica con le modalità indicate dalle legislazione vigente e dal Regolamento edilizio comunale e che si articola in:
 - . piano particolareggiato di iniziativa pubblica (ai sensi dell'art. 13 della L. 1150/42);
 - . piano particolareggiato di iniziativa privata (ai sensi dell'art. 23 L.R. n°47/78);
 - . piano per le aree destinate ad edilizia economica e popolare (ai sensi dell'art. 1 della L. 167/62);
 - . piano per le aree destinate ad insediamenti produttivi (ai sensi dell'art. 27 L. 865/71);
 - . piano di recupero di iniziativa pubblica (ai sensi degli artt. 27 e 28 L. 457/78);
 - . piano di recupero di iniziativa privata (ai sensi degli artt. 27 e 28 L. 457/78);
 - . programma integrato di intervento (ai sensi dell'art. 16 della L. 179/92);
 - . programma di riqualificazione urbana (ai sensi dell'art. 4 della L.R. 19/98);
- attuazione edilizia diretta che si esplica, secondo i casi e i modi previsti dalla legislazione vigente e dal Regolamento edilizio comunale, come:
 - . concessione (ai sensi dell'art. 27 L.R. n° 47/78 e ai sensi dell'art. 2 L.R. n° 46/88), a sua volta articolata in:
 - * concessione onerosa (ai sensi dell'art. 28 L.R. n°47/78)
 - * concessione gratuita (ai sensi dell'art. 30 L.R. n° 47/78);
 - * concessione convenzionata (ai sensi dell'art. 29 L.R. n° 47/78);
 - . autorizzazione edilizia (ai sensi dell'art. 48 L. n°457/78 e dell'art. 7 L. n° 94/82);
 - . asseveramento (ai sensi dell'art.26 L. 47/78);
 - . denuncia di inizio attività (ai sensi dell'art. 19 L. n° 241/90 e dell'art.9 della L. n° 154/1996);ove sia prevista l'attuazione edilizia diretta è sempre possibile procedere anche mediante strumenti urbanistici preventivi;
- attuazione edilizia diretta soggetta a particolari procedure secondo le modalità indicate dalla legislazione vigente, dal Regolamento edilizio comunale e dalle disposizioni relative a specifiche zone urbanistiche, che comprende:
 - comparto diretto;
 - progetto unitario
 - piano di sviluppo aziendale o interaziendale
 - piano di sviluppo e localizzazione
 - programma di conduzione aziendale

Comparto diretto

Strumento di attuazione previsto in aree insediabili di limitata estensione, non necessitanti di opere di urbanizzazione generale e in cui possono essere definiti dal P.R.G. il sistema della viabilità interna e le aree di standard.

Preventivamente alla richiesta di concessione edilizia deve essere presentato ed approvato dal Consiglio Comunale un preprogetto edilizio esteso a tutta l'area perimetrata dal comparto diretto ed i cui contenuti sono:

- estratto di P.R.G.
- rilievo topografico dell'area in scala non inferiore a 1:200;
- progetto di sistemazione urbanistica edilizia, con indicazione delle aree per opere di urbanizzazione primaria da realizzare a cura del proprietario e da cedere al Comune, delle aree di urbanizzazione secondaria da cedere gratuitamente al Comune, delle sezioni delle strade e dei pedonali, delle aree da edificare, delle altezze e del numero di piani degli edifici in scala non inferiore a 1:200;
- progetto degli impianti tecnologici (reti acqua, gas, energia elettrica, fognatura) in scala non inferiore a 1:200;
- assonometria della sistemazione di progetto con specificazione dei principali materiali costruttivi da impiegare a vista;
- progetto di massima della sistemazione del terreno e delle aree verdi con indicazione degli eventuali elementi arborei ed arbustivi da piantumare e relative essenze;
- relazione tecnica descrittiva e tecnica economica relativa alla stima dei costi delle opere di urbanizzazione da realizzare.

Successivamente alla approvazione del preprogetto e prima della presentazione delle richieste di concessione edilizia saranno prodotti dal proprietario dell'area un atto unilaterale d'obbligo, con allegato frazionamento, relativo alle cessioni e una fidejussione per l'importo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare.

La cessione delle aree pubbliche avverrà secondo quanto disposto nell'atto unilaterale d'obbligo.

In sede di approvazione del preprogetto edilizio possono essere consentite mode-ste variazioni al disegno definito dal PRG relativamente alla viabilità ed al sistema delle aree edificabili, ferme restando le quantità previste. Le aree di urbanizzazione secondaria da cedersi sono individuate sulla cartografia di P.R.G. internamente al perimetro di comparto diretto aventi destinazione di "territorio urbano a prevalente funzione di servizio"; qualora tali aree non corrispondano allo standard minimo fissato dalla norma di zona urbanistica, le aree carenti possono essere reperite all'esterno purchè aventi analoga destinazione ovvero sono monetizzabili secondo le modalità stabilite nel Piano dei servizi (Allegato 6 delle presenti norme).

Progetto Unitario

Il P.R.G. per taluni interventi o in specifiche zone urbanistiche, subordina l'intervento diretto alla presentazione di un Progetto Unitario da sottoporre a parere preventivo.

La presentazione del Progetto Unitario può inoltre essere richiesta dalla Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, anche in casi in cui non è previsto espressamente dalle presenti norme.

Gli elementi costitutivi il Progetto Unitario sono:

- planimetria in scala 1:500 dell'area;

- rilievo dello stato di fatto, in scala 1:200, dell'area e dei volumi esistenti;
- documentazione fotografica dei fabbricati, dell'area d'intervento e di un suo conveniente intorno;
- destinazione funzionale di progetto di tutti gli immobili e delle pertinenze non edificate
- definizione di massima degli interventi previsti;
- relazione illustrativa dello stato di fatto e degli interventi proposti.

Il Progetto Unitario è presentato, se non diversamente previsto dalle presenti norme, da tutti i proprietari interessati nell'area di intervento e costituisce presupposto di riferimento per ogni concessione edilizia da rilasciare nell'area stessa; è soggetto all'approvazione del Consiglio Comunale o di organo da esso delegato nei soli casi in cui siano richiesti usi non compresi tra quelli previsti per la zona urbanistica interessata, ma compresi tra le destinazioni d'uso della zona omogenea di appartenenza ovvero preveda un numero di nuove unità abitative per trasformazione dei rustici in insediamenti rurali eccedente quello fissato dalla norma

Nel caso il Progetto Unitario preveda interventi complessi da attuare in più fasi l'Amministrazione Comunale può richiedere la stipula di una convenzione con il soggetto attuatore, per concordare la consequenzialità degli interventi. L'attuazione potrà avvenire anche attraverso la richiesta di più concessioni.

Piano di sviluppo aziendale o interaziendale

Il Piano di sviluppo aziendale o interaziendale è previsto dalla Legge Regionale n° 47/1978 art. 40 come strumento di attuazione per interventi edilizi.

Il Piano di sviluppo aziendale o interaziendale può derogare dagli indici edificatori prescritti nelle norme di P.R.G.

Piano di sviluppo e localizzazione

Il Piano di sviluppo e localizzazione è uno strumento di iniziativa privata di programmazione degli interventi di trasformazione edilizia e territoriale richiesto per l'insediamento di e/o ampliamento delle attività non connesse direttamente alla conduzione del fondo secondo le disposizioni relative alla zona urbanistica E1.

Funzione principale di tale strumento è quella di fornire all'Amministrazione Comunale il quadro delle opportunità e delle alternative all'interno delle quali l'impresa intende collocare le sue scelte di sviluppo e localizzazione degli interventi edilizi e infrastrutturali e di consentire la valutazione della compatibilità ambientale delle attività e degli insediamenti previsti. Nel caso non sussistano le condizioni idonee alla insediabilità l'intervento proposto sarà negato.

Il Piano di sviluppo e localizzazione è approvato dal Consiglio Comunale (od organo delegato); a seguito della sua approvazione potranno essere presentate le istanze di concessione edilizia relative agli interventi previsti.

Preventivamente alla presentazione della richiesta di concessione edilizia per interventi per i quali le norme di attuazione del P.R.G. prevedono il Piano di sviluppo e localizzazione, deve essere presentata dal proprietario o avente titolo all'intervento la richiesta di approvazione di detto Piano di sviluppo e localizzazione. La richiesta di approvazione, inviata al Sindaco e firmata come gli allegati dal richiedente e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati.

Dei soggetti sopracitati devono essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione. Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.

La documentazione minima da allegare alla richiesta è la seguente:

ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO:

- a) estratto del P.R.G., limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle norme di attuazione;
- b) estratto dalla C.T.R. in scala 1:10.000 con individuazione dell'area;
- c) estratto di mappa catastale in scala 1:1.000/1:2.000, con evidenziazione dei limiti di proprietà, e certificato catastale rilasciato dall'U.T.E. in data non anteriore a sei mesi riportante particelle, superficie, destinazione, rendita;
- d) planimetria da rilievo topografico o aerofotogrammetrico in scala non inferiore a 1:500 della zona di intervento e delle aree circostanti, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferire le quote e le curve di livello, comprendente:
 - rilievo del verde esistente con le indicazioni delle essenze legnose,
 - sistema idrografico di superficie;
 - costruzioni e manufatti di qualsiasi genere;
 - elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti, relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;
 - viabilità e toponomastica;
 - altri eventuali vincoli;
- e) sezioni e profili del terreno
- f) documentazione fotografica a colori, formato minimo 10x15, montata su supporto in formato A4 o A3, con indicazione dei punti di ripresa.

ELABORATI DI PROGETTO

- g) planimetrie di progetto in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione delle variazioni da apportare alla morfologia del terreno, delle aree di sedime dei fabbricati, eventuali strade, piazzali e spazi a verde;
- h) relazione illustrativa contenente:
 - le motivazioni che hanno presieduto alla scelta localizzativa e descrizione delle caratteristiche di eventuali alternative considerate;
 - dimensionamento dell'intervento in termini di superficie fondiaria, superficie coperta, superficie utile, altezze;
 - capacità lavorativa, trasformativa o di stoccaggio dell'impianto;
 - eventuali distanze di rispetto da osservare da insediamenti esistenti in base anche a normative vigenti;
 - inquadramento geomorfologico e valutazione della vulnerabilità idrogeologica nelle aree da insediare;
 - indicazione delle aziende agricole eventualmente interessate;
 - descrizione delle reti esistenti, direttamente o indirettamente allacciabili e degli impianti e infrastrutture da costruire;
 - descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento.

La domanda di approvazione del Piano di sviluppo e localizzazione deve essere presentata all'Ufficio Tecnico Comunale, il quale dopo aver controllato che gli allegati a

corredo siano tutti quelli elencati nella domanda stessa, rilascia apposita ricevuta con indicazione della data di consegna e del numero di protocollo attribuito.

L'Ufficio Tecnico Comunale esegue l'istruttoria sulla domanda di approvazione verificando la completezza ed esattezza della documentazione allegata e la conformità del progetto alle prescrizioni del P.R.G., al presente regolamento, oltrechè ad eventuali disposizioni legislative e regolamentari specificamente riferite all'intervento in esame.

In caso di incompletezza o inesattezza della documentazione o quando si rendano necessarie ulteriori documentazioni, il Sindaco fa richiesta all'interessato di consegnare entro congruo termine la documentazione integrativa; l'iter della pratica rimane sospeso fino al momento di presentazione della documentazione aggiuntiva.

In caso di completezza ed esattezza della documentazione e di verificata conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, l'Ufficio Tecnico comunale procede alla verifica della congruità delle previsioni di spesa relative alle opere di urbanizzazione del progetto ed alla congruità degli oneri di urbanizzazione.

Il Piano di sviluppo e localizzazione, corredato dall'istruttoria dell'Ufficio Tecnico viene sottoposto alla Commissione Edilizia, il cui parere non è vincolante per il Sindaco, il quale dovrà tuttavia adeguatamente motivare le determinazioni assunte in contrasto con lo stesso.

Il Sindaco entro 90 giorni dal ricevimento della domanda, ovvero della integrazione documentale o di regolarizzazione richiesta, comunica al richiedente le proprie determinazioni, preso atto della proposta del responsabile del procedimento e visto il parere della Commissione Edilizia.

Le determinazioni del Sindaco sulla domanda, se in contrasto con il parere della Commissione Edilizia sono comunicate, con le relative motivazioni, anche alla Commissione Edilizia.

Con la determinazione di approvazione del Piano di sviluppo e localizzazione il Sindaco autorizza il soggetto attuatore a presentare le domande di concessione edilizia relative all'intervento.

Programma di conduzione aziendale

Il Programma di conduzione aziendale è un documento tecnico da allegare alla domanda di concessione edilizia per interventi trasformativi in zona che eccedano i 50 mq di Su abitativa o i 100 mq di superficie produttiva.

Il Programma di conduzione aziendale è costituito da:

- relazione sulla forma di conduzione aziendale, sull'indirizzo colturale attuale e di progetto, sulla dimensione e ubicazione degli appezzamenti e relativa partizione colturale attuale e di progetto;
- analisi della consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale e relativi nuclei familiari e la specificazione di quelli già residenti sui fondi;
- relazione sulla attività dell'azienda, con indicazione della produzione del patrimonio zootecnico, della produzione lorda vendibile, delle quote destinate all'autoconsumo, al mercato, al conferimento a forme associative e con la indicazione degli investimenti operati o programmati e delle previsioni di sviluppo conseguenti alle opere per cui si richiede la concessione.

Art. 2.4 - Parametri

Altezza media (di un locale)

Rapporto tra il volume, vuoto per pieno, del locale e la superficie lorda sottesa.

D1 = distanza dai confini di proprietà

E' la minima distanza tra il fabbricato ed il confine di proprietà, misurata a partire dal contorno dell'edificio inteso come perimetro della superficie coperta.

Si applica nelle nuove costruzioni e negli interventi di demolizione e ricostruzione; nel caso degli ampliamenti si applica entro i limiti del mantenimento delle distanze preesistenti di ciascun fronte da ogni diverso confine di proprietà.

Può non applicarsi, dietro determinazione dell'Amministrazione Comunale ai confini di proprietà relativi alle aree di urbanizzazione primaria cedute in conseguenza dell'intervento edilizio da realizzare.

Non si applica agli edifici accessori completamente interrati e con sistemazione della copertura con terreno vegetale.

Non si applica nel caso di accessori ed autorimesse costruiti in elevazione su lotti edificati e a confine sulla base di un progetto condiviso dalle parti interessate che non ecceda l'altezza di ml 2,40. Parimenti non si applica nel caso di tettoie a copertura dei parcheggi nelle zone omogenee D. In entrambi i casi l'atto di assenso, in carta legale, deve essere allegato alla richiesta di concessione edilizia.

Non si applica nel caso di opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione del territorio quali cabine elettriche ed altri impianti tecnici.

In tutti i casi in cui non si applica il parametro D1 relativo alla distanza dai confini trovano comunque applicazione le disposizioni del Codice Civile.

D2 = distanza dai confini di zona omogenea

E' la distanza intercorrente tra il fabbricato e il confine di zona omogenea e si applica tra zone omogenee diverse.

Si applica nelle nuove costruzioni e negli interventi di demolizione e ricostruzione; nel caso degli ampliamenti si applica entro i limiti del mantenimento delle distanze preesistenti di ciascun fronte da ogni diverso confine di zona.

Non si applica nel caso di opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione del territorio quali cabine elettriche ed altri impianti tecnici.

D3 = distanza tra edifici

E' la distanza intercorrente tra edifici prospicienti.

Si applica nelle nuove costruzioni e negli interventi di demolizione e ricostruzione; nel caso degli ampliamenti si applica entro i limiti del mantenimento delle distanze preesistenti di ciascun fronte da ogni diverso edificio, purchè non siano previste nuove aperture di locali di categoria A (come definiti dal D.M. 6.11.84).

Non si applica nel caso di opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione del territorio quali cabine elettriche ed altri impianti tecnici.

La distanza tra pareti finestrate è normata dall'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n° 1444.

Nel caso di edifici preesistenti costruiti a muro cieco sul confine, le nuove costruzioni possono essere edificate in aderenza.

D4 = distanza dei fabbricati dalle strade

Nel caso di edifici prospicienti strade pubbliche e private esistenti, per le quali non sono previste dal P.R.G. distanze di rispetto va comunque rispettato il D.M. 2/4/1968 n° 1444.

“Art. 9 del D.M. 2/4/1968 n° 1444 (Limiti di distanza tra i fabbricati)

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

- 1) Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
- 2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- 3) Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12.

Le distanze minime 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 insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml 5,00 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 10,00 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 all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.”

Le distanze suddette non si applicano nel caso di opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione del territorio quali cabine elettriche ed altri impianti tecnici.

H = Altezza del fabbricato

E' la media delle altezze delle varie fronti del fabbricato (Hf).

Nel caso di edifici contigui si misura l'altezza di ogni singolo edificio.

Nel caso di edificazione per più corpi di fabbrica l'altezza va verificata per singolo corpo di fabbrica.

Sono esclusi dai limiti di altezza gli impianti tecnici e tecnologici.

Hf = Altezza di ciascun fronte dei fabbricati

Differenza di quota tra il punto più alto della intersezione del fronte con l'estradosso della struttura di copertura ed il punto più basso del piano di utilizzo esterno del terreno (piano finito del marciapiede stradale o dell'area cortiliva o del terreno naturale sistemato senza creare rilevati artificiali).

If = Indice di edificabilità fondiaria

Vedere Regolamento edilizio

P = Numero di piani

E' il numero massimo consentito di piani di calpestio dell'edificio compresi i piani seminterrati, i piani parzialmente interrati e i piani sottotetto con caratteristiche di abitabilità ed esclusi i piani totalmente interrati.

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni

Rappresentano gli appositi spazi per parcheggi, privati o condominiali, da riservare, secondo le prescrizioni delle presenti norme, nelle costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 17/8/1942 n° 1150, modificato dall'art. 2 della Legge 24/3/1989 n° 122.

Le dimensioni minime del posto auto sono fissate in ml. 2,50 x 5.

L'entità delle superfici da destinare a parcheggi viene fissata in rapporto allo standard stabilito per ciascun uso.

Parcheggi pubblici

Rappresentano le aree di sosta e manovra dei veicoli, da reperire, attrezzare e cedere gratuitamente al Comune per ciascun insediamento secondo le presenti norme ed ai sensi delle leggi vigenti in rapporto ai diversi usi ed alla superficie utile teorica realizzabile.

L'entità delle superfici da destinare a parcheggi pubblici viene fissata in rapporto allo standard stabilito per ciascun uso.

L'individuazione delle aree da destinare a parcheggi pubblici è effettuata nell'ambito dello strumento attuativo e può interessare su indicazione dell'Amministrazione Comunale, superfici interne all'area di intervento ovvero superfici esterne specificamente destinate dal P.R.G. a parcheggi pubblici.

Quando previsto nel Piano dei Servizi, si può applicare il principio della monetizzazione.

Piano

Spazio del fabbricato, praticabile in tutto o in parte, compreso tra due solai e collegato ad altri eventuali piani del fabbricato e/o all'esterno dello stesso.

Q = Rapporto di copertura

Rappresenta il rapporto massimo ammesso tra la superficie coperta e la superficie fondiaria. Il rapporto di copertura deve essere osservato, secondo il valore stabilito per le diverse zone urbanistiche, negli interventi trasformativi.

Nel rapporto di copertura delle zone omogenee D non vengono considerate le tettoie realizzate nell'esclusivo interesse di copertura dei posti auto delle maestranze occupate nell'azienda.

S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Comprende le aree destinate a:

- strade e percorsi pedonali, secondo progetto;
- spazi di sosta e di parcheggio a diretto servizio dell'insediamento, definiti come "parcheggi pubblici" e quantificati dal P.R.G. in termini di standard;
- spazi destinati a impianti tecnologici al servizio dell'area secondo progetto;
- spazi di verde elementare qualora richiesti nelle norme relative ai singoli usi ammessi.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è a carico dei soggetti attuatori e la loro cessione alla Amministrazione Comunale avverrà, dopo il collaudo, nelle forme e con le procedure previste nel Regolamento edilizio e/o nella convenzione dello Strumento Urbanistico Preventivo

S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Comprende le aree destinate a:

- servizi prescolastici;
- scuola dell'obbligo;
- servizi di interesse comune;
- verde pubblico;
- aree di parcheggio eccedenti quelle a diretto servizio dell'insediamento.

Il P.R.G. stabilisce il valore minimo che assume questo parametro per le diverse zone urbanistiche.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria negli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica è posta a carico dei soggetti attuatori nella misura determinata nella convenzione allegata agli stessi; nei restanti modi di attuazione può essere richiesta ai soggetti attuatori e da questi effettuata in alternativa alla corresponsione degli oneri relativi calcolati sulla base delle tabelle parametriche comunali.

Sa = Superficie accessoria

Per la funzione abitativa si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici praticabili, rimesse o posti macchina coperti, locali non abitabili per centrali termiche anche singole, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Sa i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) inferiore a m1,70. (Per quanto riguarda i sottotetti valgono inoltre le disposizioni inserite nel Regolamento Edilizio in applicazione della L.R. n. 11/1998.

Per le funzioni commerciali, direzionali, produttive artigianali e industriali, turistico ricettive, agricole si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quale quella per tettoie e porticati fino ad un massimo di 10 mq., tettoie a copertura di parcheggi di pertinenza, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

Per le funzioni agricole, tanto quella direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale, quanto quella non connessa alla conduzione del fondo, non costituiscono superficie accessoria le strutture a carattere tecnico complementari all'attività quali i silos, i serbatoi, le vasche liquami, le tettoie nelle zone omogenee D a copertura dei posti auto delle maestranze ecc.

La superficie accessoria eccedente il 90% della superficie utile abitativa nelle tipologie edilizie unibifamiliari ed il 60% nelle tipologie edilizie plurifamiliari è computata, fatta

salva quella esistente se superiore e con eccezione delle autorimesse private fino alla concorrenza dello standad, come superficie utile ai fini dell'applicazione dell'indice.

S.A.U. = Superficie agricola utile

E' la superficie dell'azienda agricola utilizzabile ai fini dell'applicazione degli indici edificatori ed è espressa in ettari.

Comprende tutti i terreni in proprietà dell'azienda all'interno del comune e in comuni confinanti previo vincolo di assoluta inedificabilità; non possono essere comunque computati i terreni non compresi nelle zone omogenee E.

Possono essere computati i terreni in affitto solo se asserviti all'edificio oggetto di intervento con vincolo di inedificabilità trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Sc = Superficie coperta

Area risultante dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate fuori ed entro terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, comprese le logge e i porticati, con esclusione delle parti aggettanti come balconi, sporti di gronda e scale a sbalzo, nonchè le tettoie nelle zone omogenee D ad uso copertura dei posti auto delle maestranze.

Sf = Superficie fondiaria

Nel caso di attuazione mediante strumento urbanistico preventivo corrisponde alla differenza tra la Superficie territoriale e la somma delle superfici per opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale e la superficie di perequazione se richiesta..

Nel caso di attuazione edilizia diretta corrisponde all'area di intervento.

La superficie fondiaria utilizzata per la realizzazione delle opere edilizie in applicazione degli indici di zona urbanistica, è asservita alle opere medesime e non può essere separata da queste.

Negli interventi in zona omogenea E per usi appartenenti alla Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale, possono essere computati i terreni dell'azienda posti in comuni confinanti previo vincolo di assoluta inedificabilità; non possono essere comunque computati i terreni non compresi nelle zone omogenee E.

La superficie fondiaria è misurata in mq.

Sm = Superficie minima di intervento

Area minima richiesta per ogni modo di attuazione.

Nel caso di attuazione edilizia diretta non sono ammesse soluzioni di continuità dell'area di intervento. Il progetto di intervento deve essere esteso a tutti gli immobili compresi all'interno della superficie minima di intervento.

Sp = Superficie permeabile

Parte della superficie fondiaria, espressa in termini percentuali, da mantenere a verde o comunque priva di copertura impermeabile o semipermeabile.

St = Superficie territoriale

Area soggetta a strumento urbanistico preventivo, comprendente le aree per la urbanizzazione primaria e secondaria, la superficie di perequazione e la superficie fondiaria. La St va misurata al netto delle aree appartenenti al demanio indisponibile del comune, al netto delle aree destinate a strade pubbliche esistenti e relative pertinenze, al netto delle aree relative a corsi d'acqua pubblici naturali o artificiali.

Su = Superficie utile

Per la funzione abitativa, è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne.

Per le funzioni commerciali, direzionali, produttive artigianali e industriali, turistico ricettive, agricole, è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

Per la determinazione della superficie utile realizzabile si applica la seguente metodologia di calcolo: le possibilità edificatorie previste nelle diverse zone urbanistiche devono tener conto della inedificabilità delle superfici fondiariae computate ai fini della attuazione di precedenti interventi edilizi o pertinenti a costruzioni esistenti o asservite a trasformazioni funzionali o edilizie richiedenti l'inedificabilità delle aree

Superficie aziendale minima

E' la superficie minima richiesta per gli interventi edilizi connessi all'attività di aziende agricole e comprende la S.A.U. in proprietà dell'azienda.

Superficie di perequazione

Il P.R.G. si pone l'obiettivo, attraverso la perequazione, di connettere i processi di trasformazione urbanistico edilizia alla costituzione del patrimonio di aree pubbliche non direttamente funzionali all'organizzazione del singolo comparto di intervento ma necessarie alla organizzazione della città e del territorio o comunque all'attuazione delle politiche pubbliche del Comune. In tal senso la superficie di perequazione rappresenta la dimensione delle aree che il Comune acquisisce gratuitamente per la realizzazione di opere e infrastrutture di interesse generale per la collettività

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria

Rappresenta il rapporto massimo consentito tra la superficie utile del o dei fabbricati (Su) e la superficie fondiaria (Sf). L'indice di utilizzazione fondiaria deve essere osservato, secondo il valore stabilito per le diverse zone urbanistiche, negli interventi trasformativi e in ogni caso in cui si produca un incremento della Su esistente.

Ut = Indice di utilizzazione territoriale

Rappresenta il rapporto massimo consentito tra la superficie utile del o dei fabbricati (Su) e la superficie territoriale (St). L'indice di utilizzazione territoriale deve essere osservato, secondo il valore stabilito per le diverse zone urbanistiche, negli interventi trasformativi e in ogni caso in cui si produca un incremento della Su esistente.

VI = Visuale libera

L'indice di visuale libera viene applicato ad ogni fronte del fabbricato ed è determinato dal rapporto tra la distanza delle fronti del fabbricato dai confini di zona, dai confini di proprietà, dai cigli stradali, da altri fronti finestrati e l'altezza delle fronti stesse.

La zona di visuale libera competente a ciascun fronte del fabbricato, misurata ortogonalmente al fronte stesso, è data dal prodotto $H \times VL$, in cui H è l'altezza del fronte e VL è il coefficiente di visuale libera determinato dal presente P.R.G. per le diverse zone urbanistiche o per i diversi usi: le zone di visuale libera competenti ai diversi fronti di un fabbricato o di diversi fabbricati per le parti interessate da interventi trasformativi non devono sovrapporsi.

I i bow-windows sono soggetti al criterio della visuale libera.

Il criterio di visuale libera non si applica nei confronti di

- opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione del territorio quali cabine elettriche ed altri impianti tecnici.
- balconi aperti quando la sporgenza dal fronte non superi $1/4$ della profondità della zona di visuale libera di competenza del fronte stesso;
- fronti prospicienti nei quali non si aprono finestre, ovvero si aprono solo finestre di locali di categoria S.

Vp = Verde privato o condominiale di pertinenza, verde con funzione ecologico ambientale

Il parametro Vp determina la quota percentuale di superficie fondiaria (SF) da organizzare a verde privato (negli interventi in zona D quando richiesta) o condominiale (negli interventi in ambiti di trasformazione urbana quando richiesta).

In tali aree le pavimentazioni andranno limitate ai soli percorsi pedonali; materiali e modalità di messa in opera andranno definiti in modo da garantire l'efficiente drenaggio.

Nelle zone D la quota di Vp , ove prevista, può essere realizzata in forma diretta o monetizzata sulla base dei parametri stabiliti con apposita delibera, anche all'esterno del lotto o dell'area di intervento, per assolvere a funzioni ecologico ambientali in aree preventivamente concordate con il Comune, per la costituzione di fasce di ambientazione o reti ecologiche nel territorio rurale, sulla base di un piano- programma da questo stesso predisposto, che ne preveda anche gli obblighi e le modalità di manutenzione.

Nelle aree attrezzate a verde privato o condominiale è ammesso l'inserimento di accessori quali panchine, fontane e giochi; è ammesso inoltre l'inserimento di strutture quali voliere, pergolati e casette di legno (di pertinenza del giardino), nel rispetto dei seguenti limiti:

- superficie max complessiva per voliere e pergolati = 20 mq;
- superficie max per casette di legno = 5 mq;
- $H_{max} = 2,5$ mt;
- $D1 = \text{min. } 3$ mt previo assenso formale della proprietà confinante;
- $D2 = \text{min } 3$ mt;
- $D3 = \text{min. } 10$ mt da pareti finestrate.

Le attrezzature da giardino non potranno compromettere la permeabilità dei suoli e non potranno interessare, complessivamente, una superficie superiore a 1/10 dell'area a verde privato o condominiale.

Nel verde privato o condominiale andrà garantita una dotazione vegetazionale minima di un albero ad alto fusto ogni 100 mq di superficie scoperta e di 10 arbusti ogni 100 mq di superficie scoperta: alberi e arbusti andranno scelti prioritariamente tra essenze autoctone o naturalizzate.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare la dotazione di arborea ed arbustiva sopra richiesta essa dovrà essere realizzata attraverso la messa a dimora di massa vegetale di effetto equivalente.

Vt = Volume Totale

E' il volume complessivo, misurato all'esterno vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori e dentro terra, dal piano di calpestio più basso alla copertura compresa, escluso i balconi aggettanti e le terrazze scoperte.

Vu = Volume Utile

E' dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili (SU) di ogni piano per le relative altezze lorde, misurate cioè da pavimento a pavimento e da pavimento ad altezza media dell'estradosso del solaio di copertura per i sottotetti.

Art. 2.5 – Tipi d intervento

I tipi di intervento previsti dal presente P.R.G. sono così articolati:

- interventi conservativi che comprendono:
 - . restauro scientifico;
 - ripristino tipologico
 - . risanamento conservativo;
 - . ristrutturazione edilizia con vincolo parziale;
 - . ristrutturazione edilizia;
- interventi adeguativi che comprendono:
 - . demolizione;
 - . sopraelevazione;
- interventi manutentori che comprendono:
 - . manutenzione ordinaria;
 - . manutenzione straordinaria;
 - . opere interne;
- interventi trasformativi che comprendono:
 - . ampliamento;
 - . demolizione e ricostruzione;
 - . ristrutturazione urbanistica;
 - . nuova edificazione
 - . riorganizzazione delle pertinenze.

Ampliamento

Intervento che comporta un incremento dei volumi esistenti, in quanto non ricomprendibile nell'intervento di sopraelevazione o di manutenzione straordinaria, purchè risponda alle seguenti condizioni:

- *aderenza fisica*: il corpo edilizio in ampliamento deve avere un fronte totalmente o per la prevalente parte in comune con il fabbricato preesistente;
- *continuità strutturale*: il corpo edilizio in ampliamento deve collegarsi staticamente agli elementi strutturali del fabbricato preesistente;
- *subordinazione dimensionale*: il corpo edilizio in ampliamento deve presentare volumi non superiori a quelli del fabbricato preesistente;
- *omogeneità funzionale*: il corpo edilizio in ampliamento deve essere finalizzato all'estensione degli usi presenti nel fabbricato preesistente;
- *unitarietà distributiva*: il corpo edilizio in ampliamento deve fruire di un sistema di accesso e distribuzione connesso con quello del fabbricato preesistente;

Demolizione

Intervento volto a rimuovere costruzioni preesistenti. La demolizione può essere totale o parziale; qualora l'intervento di demolizione sia prescritto dagli elaborati di P.R.G. è da

intendersi sempre come demolizione totale: in tal caso non sono ammessi interventi di manutenzione.

Demolizione e ricostruzione

Intervento che comporta la demolizione della costruzione preesistente e la realizzazione di una nuova costruzione su un'area di sedime coincidente in misura prevalente con quella occupata dalla precedente costruzione e con il medesimo volume.

Nel caso di variazione dell'area di sedime eccedente tale limite o di totale traslazione della stessa, non imposta da vincoli, limiti di arretramento disposti dal P.R.G., diritti di terzi o esigenze di sicurezza, ovvero non esplicitamente consentita dalle norme di P.R.G., l'intervento consiste in una nuova costruzione.

Manutenzione ordinaria

Interventi definiti dall'art. 31, lett. a) della L. n° 457/1978, dall'art. 42 della L.R. n° 47/1978 e s.m.i. e dal Regolamento Edilizio comunale.

Manutenzione straordinaria

Interventi definiti dall'art. 31, lett. b) della L. n° 457/1978, dall'art. 43 della L.R. n° 47/1978 e s.m.i. e dal Regolamento Edilizio comunale.

Rientrano in tale categoria anche gli interventi di adeguamento tecnologico che comportano la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili per la installazione di impianti tecnologici necessari al superamento delle barriere architettoniche o al contenimento dei consumi energetici o all'adeguamento obbligatorio ad altre analoghe disposizioni di legge.

Nuova edificazione

Intervento volto a realizzare un nuovo edificio, impianto o altro manufatto, sia fuori che entro terra, di rilevanza per la disciplina edilizia

Opere interne

Interventi indicati all'art. 26 della Legge n° 47/1985.

Restauro scientifico (RS)

Interventi definiti alla categoria A1 dell'art. 36 della L.R. n° 47/1978 e s.m.i.

Riorganizzazione delle pertinenze

Per l'insieme degli immobili per i quali è previsto l'intervento di riorganizzazione delle pertinenze dovrà essere presentata dai privati interessati una proposta di risistemazione complessiva che preveda:

- la demolizione dei volumi precari e incongrui,
- il consolidamento dei manufatti congrui sotto il profilo costruttivo e idoneamente collocati nell'area cortiliva,
- la rilocalizzazione razionale dei volumi non convenientemente disposti, assicurando il miglioramento della accessibilità e della fruibilità delle aree libere e la riqualificazione formale e igienica complessiva;
- la conservazione e il miglioramento della dotazione di verde privato di pertinenza.

Questo tipo di intervento richiede la formazione di un Progetto Unitario.

Ripristino tipologico (RT)

Intervento riguardante unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è comunque possibile riconoscere la tipologia originaria.

L'intervento prevede:

- la ricomposizione dei volumi originali con il mantenimento di forma, dimensioni e rapporti tra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte,
- il ripristino gli elementi caratterizzanti il tipo edilizio,
- la ricostituzione degli aspetti architettonici di valore.
- E' ammessa la totale demolizione senza ricostruzione nei soli casi in cui le strutture non siano più recuperabili.

Risanamento conservativo (RRC)

Interventi definiti all'art. 31 lettera c) della Legge n° 457/78 e, con riferimento alle zone omogenee "A", alla categoria A2 dell'art. 36 della L.R. n° 47/1978 e s.m.i.; in tal caso l'obbligo del restauro e ripristino dei fronti col mantenimento delle quote delle aperture è da intendersi relativo ai fronti architettonicamente compiuti e su immobili non soggetti a trasformazione funzionale da agricola ad extragricola.

Le disposizioni di carattere igienico edilizio relative alla altezza minima dei locali, ai coefficienti di illuminazione ed aerazione, al contenimento dei consumi energetici possono essere derogati dietro dimostrazione che il loro rispetto comporterebbe l'alterazione degli elementi storico tipologici dell'edificio.

Negli articoli 80 e 81 del Regolamento Edilizio vengono dettate, per i tipi edilizi presenti nel territorio comunale, disposizioni inerenti i parametri di riferimento progettuale per la realizzazione degli interventi quali le invarianti morfologiche da rispettare, gli elementi tipologici e costruttivi specifici, le modalità di trasformazione edilizia ritenute compatibili con il principio di tutela dell'integrità dell'organismo edilizio

Ristrutturazione edilizia (R)

Interventi definiti all'art. 31 lettera d) della Legge n° 457/78 e, con riferimento alle zone omogenee "A", categoria A3 dell'art. 36 della L.R. n° 47/1978 e s.m.i.

Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (RV)

Intervento riguardante unità edilizie con elementi o parti ancora conservati nel loro assetto e nella loro configurazione originaria.

L'intervento prevede:

- il restauro e ripristino dei fronti esterni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di valore stilistico, mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi,
- le opere necessarie per il riadeguamento degli ambienti interni, dei collegamenti verticali e orizzontali e per l'inserimento di impianti e servizi,
- il riordino dei prospetti per l'adeguamento e la trasformazione funzionale della unità edilizia,
- la demolizione delle parti incongrue.

Le disposizioni di carattere igienico edilizio relative alla altezza minima dei locali, ai coefficienti di illuminazione ed aerazione, al contenimento dei consumi energetici possono essere derogati dietro dimostrazione che il loro rispetto comporterebbe l'alterazione degli elementi storico testimoniali dell'edificio.

Negli articoli 80 e 81 del Regolamento Edilizio vengono dettate, per i tipi edilizi presenti nel territorio comunale, disposizioni inerenti i parametri di riferimento progettuale per la realizzazione degli interventi quali le invarianti morfologiche da rispettare, gli elementi tipologici e costruttivi specifici, le modalità di trasformazione edilizia ritenute compatibili con il principio di tutela dell'integrità dell'organismo edilizio

Ristrutturazione urbanistica

Interventi definiti all'art. 31 lettera e) della Legge n° 457/78 e, con riferimento alle zone omogenee "A", alla categoria A4 dell'art. 36 della L.R. n° 47/1978 e s.m.i.

Sopraelevazione

Intervento volto a realizzare l'aumento dell'altezza interna dei locali di un edificio esistente, comportante in tal modo l'aumento dell'altezza dell'edificio stesso, senza tuttavia incremento del numero dei piani di calpestio e senza variazione di superficie utile.

PARTE 3 - USI

Art. 3.1 – Indice degli usi

Gli usi disciplinati dal presente P.R.G. sono raggruppati per Funzioni, nel seguente modo:

A- Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale, che comprende:

- Uso A1 - Abitazione agricola
- Uso A2 - Servizi agricoli
- Uso A3 - Allevamento aziendale
- Uso A4 - Attività di allevamento svolta in forma associata
- Uso A5 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola
- Uso A6 - Serre fisse
- Uso A7 - Attività agrituristiche

C- Funzione commerciale, che comprende:

- Uso C1 - Strutture commerciali di vicinato
- Uso C2- Medie strutture di vendita
- Uso C3 - Esercizio pubblico
- Uso C4 - Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta
- Uso C5 - Commercio all'ingrosso e non compatibile con la residenza
- Uso C6 - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni
- Uso C7 - Distribuzione di carburanti per autoveicoli

D- Funzione direzionale, che comprende:

- Uso D1 - Intermediazione monetaria e finanziaria
- Uso D2 - Attività professionali e imprenditoriali

N- Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo, che comprende:

- Uso N1 - Allevamento industriale non suinicolo
- Uso N2 - Allevamento suinicolo
- Uso N3 - Attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli anche non direttamente connessi ad aziende agricole
- Uso N4 - Attività di lavorazione agricola per conto terzi
- Uso N5 - Attività di riparazione di macchine agricole
- Uso N6 - Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica
- Uso N7 - Turismo rurale
- Uso N8 - Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali non connessi all'esistenza di un'azienda agricola
- Uso N9- Servizi offerti alle aziende agricole o ad attività svolte nel territorio rurale

P- Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale, che comprende:

- Uso P1 - Artigianato produttivo
- Uso P2 - Artigianato di servizio non congruente con la residenza
- Uso P3 - Industria manifatturiera

R- Funzione abitativa, che comprende:

- Uso R1 - Residenza
- Uso R2 - Residenza collettiva
- Uso R3 - Accessori alla residenza e usi compatibili

S- Funzione di servizio, che comprende:

- Uso S1 - Pubblica amministrazione

- Uso S2 - Istruzione
- Uso S3 - Sanità e altri servizi sociali
- Uso S4 - Organizzazioni associative
- Uso S5 - Organizzazione del culto religioso
- Uso S6 - Attività ricreative e culturali
- Uso S7 - Attività sportive
- Uso S8 - Difesa e protezione civile
- Uso S9 - Servizi tecnologici
- Uso S10 - Attrezzature cimiteriali
- Uso S11 - Fruizione del verde
- Uso S12 - Parcheggio
- Uso S13 - Piazze e luoghi urbani di prevalente o esclusivo uso pedonale

T- Funzione turistico ricettiva ricreativa

- Uso T1 - Alberghi
- Uso T2 - Ostelli e altre forme di ricettività per il turismo itinerante
- Uso T3 - Attività ludiche a carattere privato

Z- Altre funzioni

- Uso Z1 - Usi in atto
- Uso Z2 - Opere di infrastrutturazione del territorio
- Uso Z3- Attrezzature private di pertinenza

Qualora gli usi richiesti in un particolare intervento attuativo del Piano non siano identificabili tra quelli elencati e descritti nelle presenti norme si procede per analogia, assimilando cioè gli usi richiesti ad usi già definiti dalle presenti norme.

Art. 3.2 - Uso A1
Abitazione agricola**Funzione di appartenenza**

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale

Specificazione delle attività ammesse

Abitazione dell'operatore agricolo come definito ai punti a) e b) del 5° comma dell'art. 40 della L.R. n. 47 del 7/12/1978: comprende quanto necessitante alla permanenza abitativa dei nuclei familiari e dei salariati che svolgono la loro attività in azienda e comprende le attività anche a carattere lavorativo svolte nell'ambito dell'abitazione purchè non comportino impiego di personale estraneo al nucleo familiare, impiego di sostanze, attrezzature, risorse energetiche tali da configurare una attività produttiva autonoma, ovvero rapporti usuali e continui con la clientela o con i fornitori tali da indurre flussi di mezzi e persone rilevabili

Spazi fisici e strutture

Alloggio e locali di diretto servizio alla residenza quali autorimesse, locali per deposito di materiali d'uso domestico, lavanderia e stenditoio, cantina.

Su max mq = $150 + 0,00075 \text{ Sf}$

La Su max non potrà comunque superare i 400 mq

Il numero massimo di unità abitative è 4, fatte salve quelle esistenti se in numero superiore

Standards

- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile

Prescrizioni

- V1 = 0,5
- D1 = 10 ml
- D2 = 10 ml

Art. 3.3 - Uso A2
Servizi agricoli**Funzione di appartenenza**

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale

Specificazione delle attività ammesse

Conservazione dei mezzi, delle attrezzature, delle materie prime e dei prodotti dell'attività agricola dell'azienda

Spazi fisici e strutture

Fabbricati ed impianti al diretto servizio dell'azienda quali: fienili, depositi di attrezzi, macchine e materiali connessi con l'attività di conduzione agricola.

Su max mq = $S_f \times 0,025$

Nel caso di insediamenti esistenti è comunque concessa la possibilità di un incremento degli stessi per un massimo del 20% della S.U.

Standards

/

Prescrizioni

- H = 7.50 ml
- D1 = 10 ml
- D2 = 10 ml

Art. 3.4 – Uso A3

Allevamento aziendale

Funzione di appartenenza

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale

Specificazione delle attività ammesse

Allevamento zootecnico con esclusione dei suini

Spazi fisici e strutture

Spazi destinati alla stabulazione, corsia di alimentazione, eventuali locali per la mungitura, la riproduzione, il trattamento sanitario ed altri spazi di diretto servizio.

$Su_{max} mq = Sf \times 0,025$

Nel caso di insediamenti esistenti è comunque concessa la possibilità di un incremento degli stessi per un massimo del 20% della S.U.

Standards

/

Prescrizioni

- H = 7.50 ml
- D1 = ml. 10
- Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato: ml. 100
- Distanza dalle zone omogenee B, C, D, G, esterne al perimetro del territorio urbanizzato: ml. 50

Art. 3.5 - Uso A4

Attività di allevamento svolta in forma associata

Funzione di appartenenza

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta a livello interaziendale

Specificazione delle attività ammesse

Attività svolte, da società partecipate da sole aziende agricole, sia in rapporto a fondi agricoli propri che in rapporto ai fondi condotti dalle aziende associate

Spazi fisici e strutture

Spazi destinati all'allevamento (spazi per la stabulazione, la corsia di alimentazione, eventuali locali per la mungitura, la riproduzione, il trattamento sanitario ed altri spazi di diretto servizio), ai fabbricati di deposito connessi, agli uffici, all'abitazione del personale di custodia.

$Su_{max} mq = Sf \times 0,025$

Nel caso di insediamenti esistenti è comunque concessa la possibilità di un incremento degli stessi per un massimo del 20% della S.U.

Standards

/

Prescrizioni

- $D1 = ml. 10$
- $Sm = mq. 10.000$ per interventi di nuova edificazione
- Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato: ml. 100
- Distanza dalle zone omogenee B, C, D, G, esterne al perimetro del territorio urbanizzato: ml. 50
- Per l'abitazione del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa una $Su_{max} = mq. 150$ fatta salva quella esistente se superiore.

Art. 3.6 - Uso A5

Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola

Funzione di appartenenza

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale

Specificazione delle attività ammesse

Produzioni lattiero casearia, vinicola, lavorazione del miele, attività floricole e vivaistiche, produzione e lavorazione di piante officinali e similari legate alle produzioni agricole dell'azienda, che devono fornire più del 50% del prodotto lavorato.

Spazi fisici e strutture

Spazi destinati agli impianti di trasformazione, ai fabbricati di deposito di prodotti agricoli, agli uffici, ai locali per la vendita dei prodotti di trasformazione.

Gli spazi destinati all'eventuale allevamento la cui alimentazione è fornita dai sottoprodotti della attività di trasformazione principale sono considerati "allevamento industriale non suinicolo" ovvero "allevamento suinicolo"

La SU massima consentita è stabilita dal Piano di sviluppo e localizzazione o, quando richiesto, dal Piano di sviluppo aziendale.

Nel caso di insediamenti esistenti è comunque concessa la possibilità di un incremento degli stessi con intervento diretto per un massimo del 20% della S.U.

Standards

- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile

Prescrizioni

- Distanza minima dai confini = ml. 10

Art. 3.7 - Uso A6

Serre fisse

Funzione di appartenenza

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale

Specificazione delle attività ammesse

Colture agricole protette

Spazi fisici e strutture

Spazi destinati alle serre fisse, in quanto costituite da strutture permanenti ancorate al suolo, e dai locali per il ricovero attrezzi ad esse pertinenti.

Su max = 0,25 mq/mq Sf fino ad un massimo di 500 mq ad intervento diretto

Nel caso di insediamenti esistenti è comunque concessa la possibilità di un incremento degli stessi per un massimo del 20% della S.U.

Standards

/

Prescrizioni

- Distanza minima dai confini = ml. 5

Art. 3.7 bis – Uso A7

Attività agrituristiche

Funzione di appartenenza

Funzione agricola connessa alla conduzione del fondo

Specificazione delle attività ammesse

Sono agrituristiche ai sensi della L.R. n° 26/94, le attività di stagionale ricezione, ospitalità e ristorazione esercitate da soggetti in possesso di iscrizione nell'elenco degli operatori agrituristici, della qualifica di imprenditore agricolo e dell'attestato di frequenza al corso per operatore agrituristico.

Spazi fisici e strutture

Le strutture agrituristiche sono quelle indicate al titolo II della L.R. n° 26/94,

Standards

- parcheggi di pertinenza delle costruzioni in tutti gli interventi: 1 mq/mq di Superficie utile

Prescrizioni

Sono da osservarsi le prescrizioni derivanti dal rilascio della autorizzazione comunale.

Art. 3.8 - Uso C1

Strutture commerciali di vicinato

Funzione di appartenenza

Funzione commerciale

Specificazione delle attività ammesse

Commercio al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari secondo le specifiche della L n.114/98 e della L.R. n. 14/99

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza non edificate destinati a:

- esposizione e vendita
- magazzino e servizi

Standards

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei casi di aumento del carico urbanistico: 0,15 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi e nei casi di aumento del carico urbanistico: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile

Prescrizioni

/

Art. 3.9 - Uso C2 *

Medie strutture di vendita

STRUTTURE MEDIO - PICCOLE**Funzione di appartenenza**

Funzione commerciale

Specificazione delle attività ammesse

Commercio al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari secondo le specifiche del D.lgs. n.114/98 e della L.R. n. 14/99

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza non edificate destinati a:

- esposizione e vendita
- magazzino e servizi

E' consentito l'inserimento di un pubblico esercizio (esclusivamente tipo "bar") limitato però al servizio della struttura in oggetto. Tale esercizio deve comunque soddisfare le norme di tipo igienico-sanitario e commerciali vigenti. Gli orari di apertura e gli accessi devono pertanto coincidere con quelli della struttura commerciale in cui sorgono. La superficie occupata dall'esercizio è conteggiata all'interno della "Su" della struttura, a deduzione della sup. di vendita. L'estensione di tale esercizio non deve superare il 10% della superficie di vendita autorizzata.

Standards

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei casi di aumento del carico urbanistico: 0,4 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi e nei casi di aumento del carico urbanistico: secondo le specifiche dei "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" adottati dal Consiglio Regionale con atto n. 1253 del 13/09/99
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile
- verde pubblico negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,6 mq/mq di Superficie utile detratta la quota eventualmente già reperita come S2, se richiesta dalle norme di zona

Prescrizioni

Dovranno essere rispettate le specifiche dei "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" adottati dal Consiglio Regionale con atto n. 1253 del 13/09/99 in ordine particolarmente alle condizioni e criteri per l'individuazione delle aree idonee per la localizzazione delle strutture, e ai requisiti urbanistici.

STRUTTURE MEDIO – GRANDI

Funzione di appartenenza

Funzione commerciale

Specificazione delle attività ammesse

Commercio al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari secondo le specifiche del D.lgs. n.114/98 e della L.R. n. 14/99

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza non edificate destinati a:

- esposizione e vendita
- magazzino e servizi

E' consentito l'inserimento di un pubblico esercizio (esclusivamente tipo "bar") limitato però al servizio della struttura in oggetto. Tale esercizio deve comunque soddisfare le norme di tipo igienico-sanitario e commerciali vigenti. Gli orari di apertura e gli accessi devono pertanto coincidere con quelli della struttura commerciale in cui sorgono. La superficie occupata dall'esercizio è conteggiata all'interno della "Su" della struttura, a deduzione della sup. di vendita. L'estensione di tale esercizio non deve superare il 5% della superficie di vendita autorizzata.

Standards

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei casi di aumento del carico urbanistico: 0,4 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi e nei casi di aumento del carico urbanistico: secondo le specifiche dei "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" adottati dal Consiglio Regionale con atto n. 1253 del 13/09/99
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile
- verde pubblico negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,6 mq/mq di Superficie utile detratta la quota eventualmente già reperita come S2, se richiesta dalle norme di zona

Prescrizioni

In merito alla struttura di vendita medio – grande posta in località Ponte Enza si dovrà osservare quanto contenuto in merito nel verbale della Conferenza Provinciale dei Servizi del 21/6/2000, ai sensi dell'art.7 della L.R. 14/99 e contenuto nell'art.4.17 bis – Zona Urbanistica D8 delle presenti N.T.A.. La struttura medio-grande consentita è riferita solo ad attività che usufruiscono della riduzione al 10% degli standard urbanistici (vedi "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" adottati dal Consiglio Regionale con atto n. 1253 del 13/09/99) in quanto la superficie territoriale non consentirebbe l'inserimento di tutti gli standard necessari.

(*) Modificato con Delibera di C.C. n° 75 del 18/12/2007 (adozione)

Art. 3.10 – Uso C3

Esercizio pubblico

Funzione di appartenenza

Funzione commerciale

Specificazione delle attività ammesse

Somministrazione e vendita di alimenti e bevande, ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, bar, caffè, gelaterie, pasticcerie, esercizi similari

Spazi fisici e strutture

Locali ed aree di pertinenza non edificate destinati a:

- somministrazione o vendita degli alimenti
- preparazione e confezionamento degli alimenti
- amministrazione e servizi

Standards

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei casi di aumento del carico urbanistico: 10 mq/utente, in rapporto alla affluenza di pubblico massima di cui sia prevista la permanenza contemporanea ed in rapporto alla concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture che non presentano concomitanza di utilizzo; lo standard non sarà comunque inferiore a 0,4 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile
- verde pubblico negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,6 mq/mq di Superficie utile detratta la quota eventualmente già reperita come S2, se richiesta dalle norme di zona

Prescrizioni

/

Art. 3.11 – Uso C4

Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta

Funzione di appartenenza

Funzione commerciale

Specificazione delle attività ammesse

- Fornitura di servizi alla persona nei settori delle confezioni, della salute, dell'igiene e dell'estetica
- Fornitura di servizi per la casa e l'ufficio nei settori della pulizia, editoria, fotografia e arredo
- Noleggio di beni di uso personale e domestico, di automezzi, di attrezzature per l'ufficio
- Riparazione e rinnovo di beni personali, per la casa e per l'ufficio, di autoveicoli per superfici utili non superiori a 100 mq., motoveicoli e biciclette (con eccezione delle autocarrozzerie)
- Produzione e diretta commercializzazione di generi alimentari, di prodotti e utensili per la casa
- Produzioni artistiche e di oggettistica minore
- Attività similari

Spazi fisici e strutture

Locali ed aree di pertinenza non edificate destinati a:

- esercizio attività di produzione e/o riparazione e vendita
- deposito delle macchine ed attrezzature
- amministrazione e servizi

Standards

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,4 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile
- verde pubblico negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,6 mq/mq di Superficie utile detratta la quota eventualmente già reperita come S2, se richiesta dalle norme di zona

Prescrizioni

Sono escluse quelle attività che producono rischi di disturbo o nocività a causa di rumorosità, vibrazioni, emissione di odori, radiazioni, scarichi inquinanti in fognatura, scarichi inquinanti in atmosfera. movimentazione di mezzi e macchine all'interno dell'edificio, nell'area di pertinenza, sulla viabilità pubblica.

Le nuove officine di riparazione di autoveicoli devono essere dotate di una superficie di parcheggio privato integrativo di quello da standard sopraindicato in misura di 5 volte la superficie utile.

Art. 3.12 – Uso C5

Commercio all'ingrosso e non compatibile con la residenza

Funzione di appartenenza

Funzione commerciale

Specificazione delle attività ammesse

- Commercio all'ingrosso di prodotti alimentari e non alimentari
- Commercio di autoveicoli ed assistenza
- Deposito, mostra e vendita di arredamenti, utensili, mezzi e materiali per la casa e l'industria e merci in genere che comportano grande occupazione di spazio con annessa attività di sub-produzione, montaggio, riparazione
- Commercio di materie prime o prodotti che per motivi igienico-sanitari o di sicurezza non è compatibile con le zone residenziali

Spazi fisici e strutture

Locali ed aree di pertinenza non edificate destinati a:

- stoccaggio delle merci
- deposito delle macchine ed attrezzature
- amministrazione e servizi
- abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione

Standards

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,075 mq/mq di Superficie fondiaria
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile, fatti salvi standards superiori richiesti in base alle norme e circolari regionali vigenti
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile

Prescrizioni

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con superficie utile non inferiore a mq 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una superficie utile non superiore nè al 30% della superficie utile complessiva nè a mq. 150 fatta salva quella esistente se superiore.

Art. 3.13 – Uso C6

Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni

Funzione di appartenenza

Funzione commerciale

Specificazione delle attività ammesse

Attività attinenti il trasporto di merci il magazzinaggio e la custodia

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività di corrieri e spedizionieri
- stoccaggio delle merci
- rimessa dei mezzi di trasporto e delle attrezzature
- amministrazione e servizi
- abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione

Standards

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,075 mq/mq di Superficie fondiaria
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile

Prescrizioni

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con superficie utile non inferiore a mq 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una superficie utile non superiore nè al 30% della superficie utile complessiva nè a mq. 150 fatta salva quella esistente se superiore.

Art. 3.14 – Uso C7**Distribuzione di carburanti per autoveicoli****Funzione di appartenenza**

Funzione commerciale

Specificazione delle attività ammesse

- Vendita carburanti e di prodotti per autoveicoli
- Lavaggio autoveicoli
- Ordinaria e minuta manutenzione e riparazione dei veicoli a motore

Spazi fisici e strutture

Stazione di rifornimento e attrezzature di servizio strettamente connesse, eventuali impianti per l'autolavaggio, di assistenza automobilistica, attività commerciale e di pubblico esercizio limitate all'utenza automobilistica

Su non superiore a 450 mq.

H= 6 m.

Standards *

- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie fondiaria + 3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile
- negli interventi di nuova edificazione deve essere realizzata una superficie di verde privato alberato con essenze autoctone pari ad almeno il 18% della Sf.

Prescrizioni

Come da leggi e normative vigenti in materia (L. 28/12/1999 n. 496).

Nuovi insediamenti nel territorio comunale sono consentiti solo in margine alla viabilità classificata di tipo C ai sensi del nuovo Codice della Strada entro le aree interessate dal vincolo di Distanza minima a protezione del nastro stradale purchè non ricadenti nelle seguenti aree:

- zone omogenee A, B, C, F, G, I;
- aree soggette a vincolo ai sensi delle disposizioni della Parte 5 delle presenti norme, ad eccezione delle aree interessate dal vincolo di “distanza minima a protezione del nastro stradale”;
- in prossimità di intersezioni stradali e comunque entro 100 ml. da intersezioni con strade di pari o superiore categoria;
- in prossimità di immobili soggetti a vincolo conservativo prospicienti la strada e comunque entro 100 ml. dagli stessi;
- lungo tratti stradali in curva o con scarsa visibilità.

(*) Modificato con delibera di C.C. n° 22 del 29/03/2007 (Adozione)

Art. 3.15 – Uso D1

Intermediazione monetaria e finanziaria

Funzione di appartenenza

Funzione direzionale

Specificazione delle attività ammesse

Attività bancarie e creditizie in genere, assicurative, ausiliarie della intermediazione finanziaria

Spazi fisici e strutture

Locali ed aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto col pubblico
- amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi
- abitazione del personale addetto alla sorveglianza

Standards

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,4 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile
- verde pubblico negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,6 mq/mq di Superficie utile detratta la quota eventualmente già reperita come S2, se richiesta dalle norme di zona

Prescrizioni

/

Art. 3.16 – Uso D2

Attività professionali e imprenditoriali

Funzione di appartenenza

Funzione direzionale

Specificazione delle attività ammesse

- Attività di consulenza, intermediazione e gestione nei settori immobiliare, informatico, legale, fiscale, contabile, commerciale
- Attività di consulenza, produzione e distribuzione nei settori tecnici, pubblicitario, della ricerca, della organizzazione, dell'informazione, della comunicazione, dello spettacolo e attività simili
- Fornitura di beni e servizi immateriali

Spazi fisici e strutture

Locali ed aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto col pubblico
- lavorazione, amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi

Standards

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,4 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile
- verde pubblico negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,6 mq/mq di Superficie utile detratta la quota eventualmente già reperita come S2, se richiesta dalle norme di zona

Prescrizioni

/

Art. 3.17 – Uso N1**Allevamento industriale non suinicolo****Funzione di appartenenza**

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

Specificazione delle attività ammesse

Sono considerati allevamenti industriali tutti quelli che dispongono attualmente o necessitano di spazi tali da superare gli indici urbanistici consentiti per gli allevamenti aziendali.

Spazi fisici e strutture

Spazi destinati alla stabulazione, corsia di alimentazione, eventuali locali per la mungitura, la riproduzione, il trattamento sanitario ed altri spazi di diretto servizio, i fabbricati di deposito connessi, uffici, abitazione del titolare o del personale di custodia.

Standards

/

Prescrizioni

- Le nuove localizzazioni e gli ampliamenti di quelle esistenti sono ammesse solo previa approvazione di una variante specifica al P.R.G. nel rispetto dei seguenti parametri:
- D1 = ml. 20
- D2 = ml. 20
- Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato: ml. 200
- Distanza dalle zone omogenee A, B, C, D, G, esterne al perimetro del territorio urbanizzato: ml 50
- Per l'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa una Su max = mq. 150 fatta salva quella esistente se superiore
- Per gli allevamenti esistenti sono ammessi solo interventi per la riorganizzazione e riqualificazione produttiva senza incremento delle superfici utili.

Art. 3.18 – Uso N2 Allevamento suinicolo
--

Funzione di appartenenza

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

Specificazione delle attività ammesse

Secondo le normative vigenti

Spazi fisici e strutture

Uf= 0,01

Altri parametri secondo le normative vigenti

Standards

/

Prescrizioni

L'allevamento suinicolo è ammesso in quanto provvisto di terreni propri dell'azienda o forniti da altre aziende, attraverso idonei contratti, per lo spandimento delle deiezioni nei limiti consentiti dal Piano di Risanamento delle Acque.

Le nuove localizzazioni e gli ampliamenti di quelle esistenti sono ammessi previa approvazione di un Piano di sviluppo e localizzazione nel rispetto dei seguenti parametri:

- Distanza minima dal perimetro del territorio urbanizzato: ml. 100
- Distanza dalle zone omogenee B, C, D, G, esterne al perimetro del territorio urbanizzato: ml. 50
- Per l'abitazione del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa una Su max = mq. 150 fatta salva quella esistente se superiore.

Art. 3.19 – Uso N3

Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli non direttamente connessi ad aziende agricole

Funzione di appartenenza

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

Specificazione delle attività ammesse

Attività che, anche se legata alle produzioni agrarie locali, non deriva la materia oggetto di trasformazione principalmente dalla produzione di fondi dell'azienda.

Spazi fisici e strutture

Spazi destinati agli impianti di trasformazione, ai fabbricati di deposito di prodotti agricoli, agli uffici, ai locali per la vendita dei prodotti di trasformazione, all'abitazione del titolare o del personale di custodia.

Gli spazi destinati all'eventuale allevamento la cui alimentazione è fornita dai sottoprodotti della attività di trasformazione principale non appartengono al presente uso e sono considerati "allevamento industriale non suinicolo" ovvero "allevamento suinicolo"

Standards

- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile

Prescrizioni

La nuova localizzazione o l'incremento delle attività esistenti sono consentiti solo attraverso gli interventi sui fabbricati esistenti previsti nella Disciplina particolareggiata per gli insediamenti rurali.

Interventi diversi sono ammessi solo previa approvazione di una specifica variante al P.R.G.

- Distanza minima dai confini = ml. 10

Art. 3.20 – Uso N4

Attività di lavorazione agricola per conto terzi

Funzione di appartenenza

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

Specificazione delle attività ammesse

/

Spazi fisici e strutture

Locali per il ricovero delle macchine agricole dell'azienda e per gli interventi di riparazione sulle medesime.

Standards

- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,5 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile

Prescrizioni

La nuova localizzazione o l'incremento delle attività esistenti sono consentiti solo attraverso gli interventi sui fabbricati esistenti previsti nella Disciplina particolareggiata per gli insediamenti rurali.

Interventi diversi sono ammessi solo previa approvazione di un Piano di sviluppo e localizzazione con il quale viene determinata la consistenza degli interventi trasformativi sull'insediamento rurale esistente.

- Distanza minima dai confini = ml. 10
- Nel caso venga svolta anche attività di trasporto liquami e di fertirrigazione: ml. 50 da abitazioni preesistenti di terzi e ml. 100 dal perimetro del territorio urbanizzato:

Art. 3.21 – Uso N5

Attività di riparazione di macchine agricole

Funzione di appartenenza

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

Specificazione delle attività ammesse

/

Spazi fisici e strutture

Locali per la riparazione delle macchine agricole, relativi spazi di servizio; per il dimensionamento della superficie utile si fa riferimento al parco macchine in proprietà

Standards

- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,5 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile

Prescrizioni

La nuova localizzazione o l'incremento delle attività esistenti sono consentiti solo attraverso gli interventi sui fabbricati esistenti previsti nella Disciplina particolareggiata per gli insediamenti rurali

Interventi diversi sono ammessi solo previa approvazione di un Piano di sviluppo e localizzazione con il quale viene determinata la consistenza degli interventi trasformativi sull'insediamento rurale esistente, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Distanza minima dai confini = ml. 10
- Distanza dal perimetro del territorio urbanizzato = ml. 500

Art. 3.22 – Uso N6

Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica

Funzione di appartenenza

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

Specificazione delle attività ammesse

Attività che pur avendo carattere di ruralità non è connessa alle pratiche produttive agricole e non è esercitata da addetti all'agricoltura; comprende il ricovero, la cura, l'addestramento di animali da compagnia e affezione, da cortile, da sella, da competizione, da esposizione, da attività venatoria, ecc.

Spazi fisici e strutture

Tranne che nel caso di recupero e trasformazione d'uso di edifici esistenti si osservano le seguenti limitazioni:

- Superficie coperta destinabile al ricovero di equini e agli spazi di servizio annessi: 50 mq.
- Superficie coperta destinabile a ricovero di animali domestici, da cortile o per attività sportive ed altre: mq. 20

Standards

- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile

Prescrizioni

- $S_m = 5.000$ mq
- Distanza minima del ricovero animali e dei recinti da abitazioni preesistenti di terzi: ml.20
- $H = 3,50$ m. per i nuovi volumi
- Ogni 10 mq. di superficie coperta deve essere recintata una superficie a verde di almeno mq.500

I nuovi volumi devono essere congrui sia alle effettive necessità dell'attività per cui sono richiesti, sia alle caratteristiche ambientali; si eviteranno strutture in prefabbricato, tipologie edilizie a capannone, box in lamiera o costruzioni in materiali precari o non consoni con l'ambiente. Le caratteristiche degli elementi di fondazione, di struttura verticale e orizzontale, di tamponamento come pure le caratteristiche dei materiali utilizzati e quelle di illuminazione e aerazione devono essere strettamente pertinenti le necessità determinate dall'uso e non devono prestarsi a possibilità di trasformazione d'uso.

Art. 3.23 – Uso N7**Turismo rurale****Funzione di appartenenza**

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

Specificazione delle attività ammesse

Attività di offerta turistica disciplinata dal titolo II della L.R. n. 26/94 composta da un complesso di attività che può comprendere ospitalità, ristorazione, attività sportive, del tempo libero e di servizio, finalizzate alla corretta fruizione dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale

Spazi fisici e strutture

Le strutture del turismo rurale sono quelle indicate dal titolo II della L.R. n. 26/94 e dal Regolamento regionale 03/05/1996 n. 11

Standards

- parcheggi pubblici in tutti gli interventi: da determinarsi in funzione della tipologia di esercizio fra quelle elencate all'art. 22 della L.R. n. 26/94
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni in tutti gli interventi: da determinarsi in funzione della tipologia di esercizio fra quelle elencate all'art. 22 della L.R. n. 26/94

Prescrizioni

Sono da osservarsi le prescrizioni di cui alla L.R. n. 26/94 e al Regolamento regionale 03/05/1996 n. 11

Art. 3.24 – Uso N8

Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali non connessi all'esistenza di un'azienda agricola

Funzione di appartenenza

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

Specificazione delle attività ammesse

Spazi funzionali ad una economia agricola di autoconsumo o comunque marginale non condotta, da operatori agricoli a titolo principale

Spazi fisici e strutture

I volumi devono essere congrui sotto l'aspetto costruttivo e formale e di modesta dimensione, in rapporto alle effettive esigenze e potenzialità operative dell'utilizzatore e dovranno essere di norma collocati in prossimità delle altre costruzioni. In assenza di queste o nella necessità di ubicarli a distanza dalle stesse il Comune può autorizzare il posizionamento di strutture provvisorie prescrivendone l'esecuzione con materiali comunque decorosi e con modalità che ne consentano la rimovibilità al venir meno delle condizioni di necessità e/ della superficie minima richiesta.

Si osservano le seguenti limitazioni:

- superficie coperta = 15 mq/Ha , o quella esistente se superiore, fino ad un massimo di mq 40 comprensiva di quella preesistente.

Standards

/

Prescrizioni

Sm = 10.000 mq

E' sempre richiesto l'ambientamento con opere in verde.

Art. 3.25 – Uso N9

Servizi offerti alle aziende agricole o ad attività svolte nel territorio rurale

Funzione di appartenenza

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

Specificazione delle attività ammesse

Attività svolte nell'ambito della fornitura di servizi ad aziende agricole locali o ad attività comunque svolte in territorio agricolo e che per il loro corretto esercizio richiedono l'insediamento nel territorio rurale e che attengono esemplificativamente:

- l'assistenza sanitaria o clinica veterinaria
- la consulenza ed assistenza in campo tecnico gestionale
- la fornitura di materie prime e prodotti necessari alle aziende agricole o ad interventi ambientali in territorio rurale

Spazi fisici e strutture

- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile

Standards

/

Prescrizioni

La nuova localizzazione o l'incremento delle attività esistenti sono consentiti solo attraverso gli interventi sui fabbricati esistenti previsti nella Disciplina particolareggiata per gli insediamenti rurali.

Interventi diversi sono ammessi solo previa approvazione di un Piano di sviluppo e localizzazione con il quale viene determinata la consistenza degli interventi trasformativi sull'insediamento rurale esistente.

Art. 3.26 – Uso P1
Artigianato produttivo**Funzione di appartenenza**

Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale

Specificazione delle attività ammesse

/

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza non edificate destinati a:

- produzione e trasformazione delle merci, loro magazzinaggio e trasporto
- esposizione e vendita di merci direttamente prodotte e trasformate dall'azienda
- amministrazione, direzione e servizi
- abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione

Standards

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,05 mq/mq di St (o Sf se coincidente) ovvero 0,10 mq/mq di Su, se superiore
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile

Prescrizioni

- L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con superficie utile non inferiore a mq 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una superficie utile non superiore nè al 30% della superficie utile destinata alla produzione, nè a mq. 150, fatta salva quella esistente se superiore.
- Le attività complementari di esposizione e vendita, amministrazione e servizi devono essere subordinate a quella di produzione o trasformazione e non devono superare il 30% della superficie utile complessiva

Art. 3.27 – Uso P2

Artigianato di servizio non congruente con la residenza

Funzione di appartenenza

Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale

Specificazione delle attività ammesse

- Fornitura di servizi alla produzione e al commercio, ad alta domanda di spazi per la lavorazione e la movimentazione
- Riparazioni meccaniche con problemi di impatto sull'ambiente urbano
- Officine per autoveicoli per superfici utili superiori a 100 mq. e autocarrozzerie

Spazi fisici e strutture

Locali ed aree di pertinenza non edificate destinati a:

- esercizio attività di produzione, riparazione, vendita
- deposito delle macchine ed attrezzature
- amministrazione e servizi

Standards

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,1 mq/mq di Superficie utile ovvero, se superiore, 0,05 mq/mq di St (o Sf se coincidente)
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 1 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,5 mq/mq di Superficie utile

Prescrizioni

- L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con superficie utile non inferiore a mq 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una superficie utile non superiore nè al 30% della superficie utile destinata alla produzione, nè a mq. 150 fatta salva quella esistente se superiore.

Art. 3.28 – Uso P3 Industria manifatturiera

Funzione di appartenenza

Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale

Specificazione delle attività ammesse

/

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza non edificate destinati a:

- produzione e trasformazione delle merci, loro magazzinaggio e trasporto
- amministrazione e direzione, attività sindacale ricreativa e sociale al servizio degli addetti
- esposizione e vendita di merci direttamente prodotte o trasformate dall'azienda
- laboratori di ricerca e controllo della produzione
- abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione

Standards

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 0,05 mq/mq di St (o Sf se coincidente) ovvero 0,10 mq/mq di Su, se superiore
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile

Prescrizioni

- L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con superficie utile non inferiore a mq 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una superficie utile non superiore nè al 30% della superficie utile destinata alla produzione, nè a mq. 150 fatta salva quella esistente se superiore.
- Le attività complementari di esposizione e vendita, amministrazione e servizi devono essere subordinate a quella di produzione o trasformazione e non devono superare il 30% della superficie utile complessiva.

Art. 3.29 – Uso R1**Residenza****Funzione di appartenenza**

Funzione abitativa

Specificazione delle attività ammesse

Attività necessitanti alla permanenza abitativa dei nuclei familiari, svolte nell'ambito dell'abitazione nei limiti delle norme del Regolamento di igiene

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza non edificate destinati a:

- alloggi
- locali di diretto servizio alla residenza quali autorimesse, locali per deposito di materiali d'uso domestico, lavanderia e stenditoio, locali per centrale termica ed impianti tecnici, locali diversi di uso condominiale
- locali per attività laboratoriali posti all'interno del volume residenziale, nel rispetto delle norme di Igiene, per il lavoro domestico che non comportino impiego di personale estraneo al nucleo familiare, impiego di sostanze, attrezzature, risorse energetiche tali da configurare una attività produttiva autonoma, ovvero rapporti usuali e continui con la clientela o con i fornitori tali da indurre flussi di mezzi e persone rilevabili

Standards

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei casi di aumento del carico urbanistico: 0,15 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi e nei casi di aumento del carico urbanistico: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile

Prescrizioni

I parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi, nei casi di aumento del carico urbanistico e negli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere realizzati, a meno di specifiche opportunità previste in particolari zone urbanistiche, per quota parte al coperto nella misura minima di un posto auto per ogni abitazione.

Art. 3.30 – Uso R2
Residenza collettiva**Funzione di appartenenza**

Funzione abitativa

Specificazione delle attività ammesse

Attività necessitanti alla permanenza abitativa e all'assistenza in alloggi, convitti, case per studenti, case di riposo per anziani e strutture di tipo assistenziale.

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza non edificate destinate a:

- alloggi, camere, spazi comuni;
- locali per lo svolgimento delle attività specifiche connesse all'uso;
- autorimesse, locali per deposito di materiali d'uso domestico, lavanderia e stenditoio, locali per impianti, locali diversi di uso comune;
- adeguata sistemazione delle aree di pertinenza.

Standards

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei casi di aumento del carico urbanistico: 0,4 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi e nei casi di aumento del carico urbanistico: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile
- verde pubblico negli interventi trasformativi e nei casi di aumento del carico urbanistico: 0,6 mq/mq di Superficie utile

Prescrizioni

/

Art. 3.31 – Uso R3

Accessori alla residenza e usi compatibili

Funzione di appartenenza

Funzione abitativa

Specificazione delle attività ammesse

Nessuna attività

Spazi fisici e strutture

Edifici destinati a locali di servizio alla residenza, quali autorimesse, locali per deposito di materiali d'uso domestico, lavanderia e stenditoio, locali per impianti, locali diversi di uso comune, o ad attività compatibili, quali locali per archivio o deposito e comunque non destinati alla permanenza delle persone.

Standards

/

Prescrizioni

/

Art. 3.32 – Uso S1 Pubblica amministrazione

Funzione di appartenenza

Funzioni di servizio

Specificazione delle attività ammesse

/

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto col pubblico
- amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi

Standards

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 5 mq/utente, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista ed alla concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture che non presentano concomitanza di utilizzo e comunque non inferiore a 0,4 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile

Prescrizioni

/

Art. 3.33 – Uso S2

Istruzione

Funzione di appartenenza

Funzioni di servizio

Specificazione delle attività ammesse

/

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza non edificate destinati a:

- istruzione primaria, secondaria e speciale
- attività sportive educative
- amministrazione, direzione e servizi

Standards

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 5 mq/utente, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista ed alla concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture che non presentano concomitanza di utilizzo e comunque non inferiore a 0,4 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile

Prescrizioni

/

Art. 3.34 – Uso S3 Sanità e altri servizi sociali

Funzione di appartenenza

Funzioni di servizio

Specificazione delle attività ammesse

/

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza non edificate destinati a:

- servizi ospedalieri, ambulatoriali, laboratori di analisi, servizi di ambulanza, assistenza sociale, geriatrica e infermieristica, per la donazione del sangue ed altre istituzioni e servizi di tipo sanitario e socio-assistenziale
- amministrazione, direzione e servizi

Standards

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei casi di aumento del carico urbanistico: 5 mq/utente, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista ed alla concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture che non presentano concomitanza di utilizzo e comunque non inferiore a 0,4 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi e nei casi di aumento del carico urbanistico: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile

Prescrizioni

/

Art. 3.35 – Uso S4 Organizzazioni associative

Funzione di appartenenza

Funzioni di servizio

Specificazione delle attività ammesse

Attività di organizzazioni economiche, professionali, sindacali, politiche, culturali, ricreative, religiose, no-profit

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto con il pubblico
- amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi

Standards

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 5 mq/utente, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista ed alla concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture che non presentano concomitanza di utilizzo e comunque non inferiore a 0,4 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile

Prescrizioni

/

Art. 3.36 – Uso S5 Organizzazione del culto religioso

Funzione di appartenenza

Funzioni di servizio

Specificazione delle attività ammesse

/

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza non edificate destinati a:

- il culto quali chiese, oratori
- attività educative, ricreative e per l'espressione della comunità religiosa quali attrezzature per il gioco, lo studio, il tempo libero
- abitazione e conduzione delle attività del personale religioso, quali canoniche, conventi
- amministrazione, direzione e servizi

Standards

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 5 mq/utente, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista ed alla concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture che non presentano concomitanza di utilizzo e comunque non inferiore a 0,4 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile

Prescrizioni

/

Art. 3.37 – Uso S6 Attività ricreative e culturali
--

Funzione di appartenenza

Funzioni di servizio

Specificazione delle attività ammesse

/

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività culturali: biblioteche, archivi, musei, mostre, centri di studio, conferenze e congressi
- intrattenimento e spettacolo: proiezioni cinematografiche e video, rappresentazioni teatrali, musicali e artistiche in genere
- associazioni di natura ricreativa o culturale
- amministrazione, direzione e servizi

Standards

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 5 mq/utente, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista ed alla concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture che non presentano concomitanza di utilizzo e comunque non inferiore a 0,4 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile

Prescrizioni

/

Art. 3.38 – Uso S7

Attività sportive

Funzione di appartenenza

Funzioni di servizio

Specificazione delle attività ammesse

/

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività sportive in genere: stadi, piscine, palestre, maneggi per equitazione, campi attrezzati per i diversi sports
- amministrazione, direzione e servizi

Standards

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 5 mq/utente, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista ed alla concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture che non presentano concomitanza di utilizzo e comunque non inferiore a 0,4 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile

Prescrizioni

/

Art. 3.39 – Uso S8 Difesa e protezione civile

Funzione di appartenenza

Funzioni di servizio

Specificazione delle attività ammesse

/

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza non edificate destinati a:

- caserme ed impianti
- amministrazione e servizi

Standards

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 5 mq/utente, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista ed alla concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture che non presentano concomitanza di utilizzo e comunque non inferiore a 0,4 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile

Prescrizioni

/

Art. 3.40 – Uso S9 Servizi tecnici e tecnologici
--

Funzione di appartenenza

Funzioni di servizio

Specificazione delle attività ammesse

/

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza non edificate, che prevedano l'accesso al solo personale di servizio a fini di sorveglianza e manutenzione, destinati a:

- produzione e distribuzione di energia elettrica, gas, acqua; raccolta, selezione e smaltimento dei rifiuti solidi, raccolta e depurazione delle acque di scarico; manutenzione della viabilità e delle aree pubbliche; controllo e manutenzione del territorio; gestione dei servizi pubblici di trasporto, rimessaggio mezzi e attrezzature per la gestione dei servizi pubblici, attrezzature e impianti simili per la fornitura di servizi di interesse pubblico.

Standards

- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie coperta ovvero 0,1 mq/mq di superficie fondiaria
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie coperta

Prescrizioni

/

Art. 3.41 – Uso S10 Attrezzature cimiteriali
--

Funzione di appartenenza

Funzioni di servizio

Specificazione delle attività ammesse

/

Spazi fisici e strutture

Spazi destinati alla sepoltura, al culto, alla vendita di oggetti sacri e fiori, agli impianti ed attrezzature connesse.

Standards

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi: in rapporto all'utenza massima prevista

Prescrizioni

/

Art. 3.42 – Uso S11

Fruizione del verde

Funzione di appartenenza

Funzioni di servizio

Specificazione delle attività ammesse

Attività di tipo ricreativo, gioco, riposo, incontro, iniziative culturali, educative, ecc.

Spazi fisici e strutture

Aree non edificate organizzate in funzione delle attività ammesse.

Il Comune può prevedervi costruzioni di modesta dimensione e rimovibili, per lo svolgimento delle attività ammesse, convenzionando con gli eventuali soggetti attuatori privati la gestione del servizio relativo, quanto a tipo di attività, forme di utilizzo, oneri attinenti, ecc.

Standards

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei mutamenti d'uso: 5 mq/utente, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista ed alla concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture che non presentano concomitanza di utilizzo e comunque non inferiore a 0,4 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile

Prescrizioni

/

Art. 3.43 – Uso S12

Parcheggio

Funzione di appartenenza

Funzioni di servizio

Specificazione delle attività ammesse

Organizzazione della sosta temporanea dei veicoli

Spazi fisici e strutture

/

Standards

/

Prescrizioni

/

Art. 3.44 – Uso S13

Piazze e luoghi urbani di prevalente o esclusivo uso pedonale

Funzione di appartenenza

Funzioni di servizio

Specificazione delle attività ammesse

/

Spazi fisici e strutture

/

Standards

/

Prescrizioni

/

Art. 3.45 – Uso T1
Alberghi**Funzione di appartenenza**

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

Specificazione delle attività ammesse

/

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza non edificate destinati a:

- esercizi alberghieri e simili con o senza servizi di ristorazione
- attrezzature connesse alla ricettività alberghiera (sale convegni, impianti sportivi e per il fitness, spazi per l'intrattenimento, ecc.)
- relativi amministrazione, direzione e servizi
- alloggi del titolare e/o del personale di custodia

Standards

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei casi di aumento del carico urbanistico: 0,4 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi e nei casi di aumento del carico urbanistico: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile
- verde pubblico negli interventi trasformativi e nei casi di aumento del carico urbanistico: 0,6 mq/mq di Superficie utile detratta la quota eventualmente già reperita come S2, se richiesta dalle norme di zona

Prescrizioni

L'abitazione del titolare o del personale addetto è ammesso nella misura massima di un alloggio avente Su max non superiore a mq. 150 fatta salva quella esistente se superiore.

Art. 3.46 – Uso T2

Ostelli e altre forme di ricettività per il turismo itinerante

Funzione di appartenenza

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

Specificazione delle attività ammesse

/

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza non edificate destinati a:

- ricettività di tipo non alberghiero, priva di servizi di ristoro e trattenimento
- relativi amministrazione e servizi
- alloggio del personale di custodia

Standards

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei casi di aumento del carico urbanistico: 0,4 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi e nei casi di aumento del carico urbanistico: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile
- verde pubblico negli interventi trasformativi e nei casi di aumento del carico urbanistico: 0,6 mq/mq di Superficie utile detratta la quota eventualmente già reperita come S2, se richiesta dalle norme di zona

Prescrizioni

L'abitazione del personale addetto è ammesso nella misura massima di mq. 150 di Su fatta salva quella esistente se superiore.

Art. 3.47 – Uso T3

Attività ludiche a carattere privato

Funzione di appartenenza

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

Specificazione delle attività ammesse

/

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività ricreative e di spettacolo, quali cinema, sale giochi e ritrovo, discoteche, locali da ballo e nights
- impianti sportivi privati
- relativi amministrazione, direzione e servizi
- alloggio del titolare e/o del personale di custodia

Standards

- parcheggi pubblici negli interventi trasformativi e nei casi di aumento del carico urbanistico: 10 mq/utente, in rapporto alla affluenza di pubblico massima prevista ed alla concorrenza di altre aree di parcheggio esistenti o previste relative a strutture che non presentano concomitanza di utilizzo e comunque non inferiore a 0,4 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi trasformativi e nei casi di aumento del carico urbanistico: 0,3 mq/mq di Superficie utile
- parcheggi di pertinenza delle costruzioni negli interventi di ristrutturazione edilizia: 0,15 mq/mq di Superficie utile
- verde pubblico negli interventi trasformativi e nei casi di aumento del carico urbanistico: 0,6 mq/mq di Superficie utile detratta la quota eventualmente già reperita come S2, se richiesta dalle norme di zona

Prescrizioni

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla custodia è ammesso nella misura di un alloggio con una superficie utile non superiore nè al 10% della superficie utile complessiva nè a mq. 150 fatta salva quella esistente se superiore.

Art. 3.48 – Uso Z1

Usi in atto

Funzione di appartenenza

/

Specificazione delle attività ammesse

Sono quelle certificati o attestati al 10/04/2001 data di adozione del presente P.R.G.

Spazi fisici e strutture

/

Standards

/

Prescrizioni

/

Art. 3.49 – Uso Z2

Opere di infrastrutturazione del territorio

Funzione di appartenenza

/

Specificazione delle attività ammesse

Sono opere di infrastrutturazione del territorio le seguenti:

- le strade agricole, i sentieri e percorsi di vario tipo;
- le opere di governo idraulico, le opere di sistemazione idrogeologica, le opere per l'irrigazione, gli invasi per la raccolta d'acqua;
- gli impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico e per la raccolta, lo stoccaggio, lo smaltimento e depurazione dei reflui;
- le reti tecnologiche di trasporto dell'energia elettrica, di distribuzione di gas metano;
- gli impianti atti alla trasmissione di segnali radio e televisivi e di collegamento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
- opere similari indispensabili per la corretta conduzione agricola dei suoli o per opere pubbliche o di interesse pubblico compatibili con l'assetto e l'uso del territorio.

Spazi fisici e strutture

/

Standards

/

Prescrizioni

Le modalità di esecuzione delle opere suddette sono disciplinate dal Regolamento edilizio e dalle leggi specifiche di settore.

Gli impianti fissi per la telefonia mobile cellulare sono autorizzabili nell'ambito del territorio comunale purchè in conformità al Piano annuale degli interventi presentato dai soggetti gestori degli impianti ed approvato dal Comune. Le modalità di presentazione ed i tempi di approvazione del Piano, come pure le modalità di presentazione delle richieste di autorizzazione sono definiti nel protocollo di intesa "Telefonia Mobile" stipulato tra Comune, Provincia, soggetti gestori, Enti e società all'uopo interessati.

Art. 3.50 – Uso Z3

Attrezzature private di pertinenza

Funzione di appartenenza

/

Specificazione delle attività ammesse

Attività pertinenti la fruizione privata all'aperto

Spazi fisici e strutture

Costruzioni di uso privato poste all'interno delle aree di pertinenza di costruzioni destinate all'arredo, alla gestione ed alla fruizione del verde privato, non computabili ai fini del calcolo della superficie utile.

Sono costituite da strutture poste totalmente o parzialmente entro terra (piscine), ovvero sul terreno naturale o rimodellato (attrezzature sportive scoperte), ovvero poste in elevazione ma con caratteristiche di amovibilità e precarietà (gazebo, pergolati, casette in legno di modesta entità per uso hobbistico o di gioco).

Standards

/

Prescrizioni

Le strutture qui definite saranno assoggettate a prescrizioni da parte del Regolamento edilizio che ne determinerà le caratteristiche e la eventuale esclusione con riferimento a particolari zone od elementi di interesse storico paesaggistico.

Il presente PRG ne consente l'insediamento anche senza elencarlo tra gli usi previsti nelle singole zone urbanistiche.

PARTE 4 – ZONE URBANISTICHE

Art. 4.1 – Zone omogenee e zone urbanistiche

Le zone territoriali omogenee definite dal D.M. 2/4/1968, precisate dall'art. 13 della L.R. n. 47/1978 sono così integrate dalle presenti norme:

- Zona A: le parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico edilizi che rivestono carattere storico artistico o di particolare pregio ambientale oppure da porzioni di essi comprese le aree circostanti che possono considerarsi per tali caratteristiche parte integrante degli agglomerati stessi;
- Zona B: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A e a prevalente destinazione residenziale o turistico - residenziale;
- Zona C: le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali o turistico residenziali;
- Zona D: le parti del territorio, anche se parzialmente o totalmente edificate, da destinare ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale e turistica;
- Zona E: le parti del territorio destinate ad usi agricoli;
- Zona F: le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale;
- Zona G: le parti del territorio necessarie ad assicurare agli insediamenti la dotazione minima e inderogabile di servizi, di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi
- Zona H: le parti del territorio destinate al sistema infrastrutturale;
- Zona I: le parti del territorio a caratterizzazione naturalistica o comunque destinate alla conservazione delle risorse fisiche.

In rapporto ai caratteri di ciascuna si definiscono per le singole zone omogenee le seguenti destinazioni d'uso, che vengono poi articolate e differenziate nelle diverse zone urbanistiche:

ZONA	USI	FUNZIONI
Zona A	A1, A2, A3, C1, C3, C4, N6, N7	D, R, S, T
Zona B	C1, C2, C3, C4	D, R, S, T, Z
Zona C	C1, C2, C3, C4	D, R, S, T, Z
Zona D		D, P, S, C, Z
Zona E	C1, C3, C4, C7	A, N, R, T, Z, D, S
Zona F		S
Zona G		S

L'uso C4 nelle zone E è da ritenersi comprensivo delle attività indicate all'art. 4 della Disciplina particolareggiata degli insediamenti rurali con riferimento agli edifici ivi classificati AM.

Gli articoli relativi alle zone urbanistiche dettagliano e limitano gli usi definendo quelli previsti e quelli ammessi solo se già esistenti.

In rapporto alle esigenze indotte dal processo di attuazione del Piano il Comune, attraverso l'organo competente per legge o nei casi non previsti, stabilito dalle presenti norme, può tuttavia approvare strumenti urbanistici preventivi, comparti diretti o

progetti unitari che prevedano la conferma o il nuovo insediamento di usi non compresi tra quelli ammessi o previsti nelle singole zone urbanistiche oggetto di intervento, purchè compresi tra le destinazioni d'uso della zona omogenea cui la zona urbanistica appartiene.

Con la deliberazione il Comune accerta la compatibilità dei nuovi usi in rapporto al carico insediativo e alle ricadute ambientali da essi presumibilmente indotti.

Le zone urbanistiche definite dal presente P,R,G, sono le seguenti:

Zona urbanistica A1 - Insediamento storico extraurbano

Zona urbanistica B1 - Zona prevalentemente residenziale appartenente all'impianto pre-urbano dei centri

Zona urbanistica B2 - Zona prevalentemente residenziale edificata su impianto urbanistico spontaneo o in lottizzazioni di impianto non recente

Zona urbanistica B3 - Zona prevalentemente residenziale edificata su impianto urbanistico unitario di recente formazione

Zona urbanistica B4 - Pertinenze private inedificabili organizzate a verde

Zona urbanistica B5 - Ambito di riqualificazione del centro urbano del capoluogo

Zona urbanistica B6 - Zona per servizi privati

Zona urbanistica C1 - Zone prevalentemente residenziali di espansione confermata

Zona urbanistica C2 - Ambiti di trasformazione urbana

Zona urbanistica D1 - Zone artigianali prevalentemente edificate in ambito urbano

Zona urbanistica D2 - Zone artigianali prevalentemente edificate in aree specializzate

Zona urbanistica D3 - Zone artigianali prevalentemente edificate isolate in territorio rurale

Zona urbanistica D4 - Zone artigianali di espansione

Zona urbanistica D5 - Zona industriale esistente, di completamento e di sviluppo

Zona urbanistica D6 - Zone per lo stoccaggio merci

Zona urbanistica D7 - Zone per attività estrattive e lavorazione inerti

Zona urbanistica E1 - Zona produttiva agricola

Zona urbanistica E2 - Zone agricole speciali

Zona urbanistica F1 - Zona per servizi tecnologici

Zona urbanistica F2 - Zona cimiteriale

Zona urbanistica F3 - Zona per attività museali, di studio e ricerca

Zona urbanistica G1 - Zona per servizi scolastici

Zona urbanistica G2 - Zona per servizi di interesse comune

Zona urbanistica G3 - Zona per verde pubblico e attrezzature sportive

Zona urbanistica G4 - Zona per parcheggio pubblico

Zona urbanistica H1 - Zona per la mobilità veicolare

Zona urbanistica H2 - Fasce di ambientazione per le infrastrutture stradali

Zona urbanistica H3 - Zona per la mobilità pedonale e ciclabile

Zona urbanistica H4 - Zona destinata alla mobilità ferroviaria

Zona urbanistica H5 - Zona di pertinenza alla ferrovia ad Alta Velocità ed agli interventi di mitigazione ambientale connessi

Zona urbanistica I1 - Zona di tutela naturalistica

Art. 4.2 – Zona urbanistica A1**Zona urbanistica**

Insediamiento storico extraurbano

Zona omogenea

Zona omogenea A

Generalità

Identifica i complessi di rilievo storico culturale nell'ambito del territorio rurale, significativi sia in quanto ordinatori dell'assetto insediativo storico e dell'organizzazione del paesaggio agrario, sia in quanto espressione di intrinseci valori architettonici.

Parametri da applicare

/

Prescrizioni di zona

E' prescritta la inedificabilità delle aree libere

Modalità di attuazione richiesta

Intervento edilizio diretto sulla base di un Progetto Unitario esteso a tutta la zona

Usi previsti

Oltre agli usi indicati per i singoli edifici o complessi edilizi nelle specifiche schede della Disciplina particolareggiata contenuta nell'Allegato alle presenti norme, sono ammessi i seguenti usi, purchè non comportanti carichi insediativi non sostenibili dal sistema infrastrutturale esistente, purchè compatibili con il mantenimento dei caratteri tipologici e formali degli edifici e nei limiti di una Su non superiore a 150 mq per ogni insediamento rurale:

C1- Strutture commerciali di vicinato

C3- Esercizio pubblico

C4- Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta

D2- Attività professionali e imprenditoriali

R2- Residenza collettiva

R3- Accessori alla residenza e usi compatibili

S- Funzione di servizio

T- Funzione turistico ricettiva ricreativa

Usi esistenti ammessi

A2, A3 nei limiti dei volumi esistenti

Usi in atto al 10/04/2001 data di adozione del presente PRG ad eccezione di quelli specificamente individuati come incongrui.

Tipi di intervento consentiti

Quelli indicati per i singoli edifici nelle specifiche schede della Disciplina Particolareggiata per gli insediamenti rurali.

Nelle zone A1 non sono consentiti interventi comportanti aumenti volumetrici.

Art. 4.3 – Zona urbanistica B1**Zona urbanistica**

Zona prevalentemente residenziale appartenente all'impianto pre-urbano dei centri

Zona omogenea

Zona omogenea B

Generalità

Si tratta di tessuti di impianto non recente sviluppatisi spontaneamente per singole annucleazioni lungo la viabilità pubblica, in modo accrescitivo e nella originaria indistinzione tra usi agricoli e usi diversi. Il successivo inglobamento nell'aggregato urbano ne ha prodotto una parziale modificazione; le norme degli strumenti urbanistici generali previgenti non ne hanno incentivato un ordinato recupero.

Il presente PRG demanda ad una successiva Disciplina particolareggiata la definizione delle limitazioni e delle opportunità di trasformazione compatibili con le caratteristiche delle singole zone e dei manufatti in esse presenti, oltrechè del contesto in cui sono inserite, ponendo a riferimento obiettivi di recupero e riordino edilizio: sino alla approvazione della medesima si applicano i parametri, le prescrizioni e le modalità di attuazione sotto indicati.

Parametri da applicare

Sino alla approvazione della Disciplina particolareggiata si applicano i seguenti parametri:

P= 3 o quello preesistente se superiore

Uf= 0,33 ovvero in alternativa Su esistente incrementata del 20%. Tale incremento non è disponibile nei casi in cui sia già stato fruito in applicazione di analoga disposizione del PRG precedente. Nel caso di interventi di adeguamento degli alloggi esistenti l'incremento della Su esistente è elevato al 30%

VL= 0,4 negli interventi manutentori, conservativi, adeguativi e 0,5 negli interventi trasformativi

D1= negli interventi manutentori, conservativi, adeguativi e negli ampliamenti si applicano le disposizioni del Codice Civile; negli altri interventi trasformativi e nei confronti di proprietà esterne alla zona urbanistica B1 si applicano i 5 m.

H= non superiore all'altezza dei fabbricati circostanti

Prescrizioni di zona

Gli interventi di recupero che prevedono la formazione di 3 o più unità abitative nuove sono subordinati alla formazione ed approvazione di un Comparto Diretto. In tal caso il soggetto interessato deve richiedere al Comune la definizione della relativa Disciplina particolareggiata nella quale il Comune stabilirà le condizioni urbanistico edilizie da rispettare attinenti l'estensione dell'area di intervento, la individuazione dei tipi di intervento, il numero massimo di unità immobiliari, l'organizzazione morfologica e le eventuali cessioni, l'ubicazione e le caratteristiche delle opere urbanizzative richieste.

L'approvazione della Disciplina Particolareggiata è effettuata con delibera del Consiglio Comunale.

Modalità di attuazione richiesta

Intervento edilizio diretto

Comparto diretto

Usi previsti

R - Funzione abitativa

C1 - Strutture commerciali di vicinato

C3 - Esercizio pubblico

C4 - Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta

D2 - Attività professionali e imprenditoriali

Usi esistenti ammessi

Usi in atto al 10/04/2001 data di adozione del presente PRG

Tipi di intervento consentiti

Tutti i tipi di intervento

Art. 4.4 – Zona urbanistica B2**Zona urbanistica**

Zona prevalentemente residenziale edificata su impianto urbanistico spontaneo o in lottizzazioni di impianto non recente

Zona omogenea

Zona omogenea B

Generalità

Si tratta di aree appartenenti:

- a) al primo sviluppo dell'insediamento urbano, formatesi attraverso accrescimenti spontanei successivi lungo la viabilità pubblica principale o a ridosso della cortina edilizia antistante il fronte stradale con generazione di una maglia irregolare caratterizzata da una marcata varietà dei tipi edilizi,
- b) alla formazione delle prime aree di sviluppo organizzato dei tessuti urbani sulla base di piani di lottizzazione.

Sulle prime occorre in genere prevedere il contenimento del carico urbanistico che possa accentuare l'impatto sulla viabilità principale o sull'accessibilità alle aree interne, ovvero aggravare la carenza di aree di sosta, di verde elementare e di dotazione urbanizzativa in genere.

Sulle seconde è possibile il completamento del tessuto insediato.

Il Piano dei servizi provvederà a qualificare in tal senso le zone B2

Parametri da applicare

Sm= quella esistente al 10/04/2001 data di adozione del presente PRG

Uf= 0,33 mq/mq

P= 3 o quello preesistente se superiore

VL= 0,5

D1= 5 ml.

Q= 0,35

Sp= 20%

H= non superiore all'altezza dei fabbricati circostanti

Prescrizioni di zona

Al Piano dei Servizi è affidato il compito di individuare le zone urbanistiche nelle quali è ammessa la facoltà della monetizzazione e le zone nelle quali, pur non essendo la stessa consentita per la diffusa carenza degli standards attuali, la formazione di nuove unità abitative o l'aumento del carico urbanistico realizzato attraverso il mutamento d'uso verso usi non residenziali potranno essere ammessi sulla base di Progetti Unitari.

Tali progetti saranno estesi a convenienti ambito e saranno soggetti a specifiche convenzioni che prevedano una sostanziale riqualificazione dell'assetto urbanistico mediante soluzioni efficaci, che i proprietari si impegnino a realizzare, per il miglioramento dell'accessibilità alle aree interne, per la riduzione dell'interferenza con la circolazione sulla viabilità principale, anche attraverso il raggruppamento in un unico accesso di diversi passi carrai, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti o insufficienti (marciapiedi, parcheggi, verde elementare d'arredo, illuminazione o reti tecniche inadeguate, ecc.) anche se in misura non esaustiva rispetto

al raggiungimento degli standards relativi all'intero ambito considerato, rappresentante comunque una significativa azione di riqualificazione.

L'ambito di applicazione del Progetto Unitario verrà concordato con l'Amministrazione Comunale in modo tale da comprendere o un isolato con destinazione omogenea di zona urbanistica o le aree antistanti un'asta di viabilità pubblica. Il Progetto Unitario non richiederà la partecipazione di tutte le proprietà delle aree comprese, ma la sottoscrizione della convenzione da parte solo di quelle che si impegnino al raggiungimento degli obiettivi concordati.

Modalità di attuazione richiesta

Intervento edilizio diretto o convenzionato

Usi previsti

R - Funzione abitativa

C1 - Strutture commerciali di vicinato

C3 - Esercizio pubblico

C4 - Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta

D1 - Intermediazione monetaria e finanziaria

D2 - Attività professionali e imprenditoriali

Usi esistenti ammessi

Usi in atto al 10/04/2001 data di adozione del presente PRG

Tipi di intervento consentiti

Tutti i tipi di intervento

Art. 4.5 – Zona urbanistica B3**Zona urbanistica**

Zona prevalentemente residenziale edificata su impianto urbanistico unitario di recente formazione

Zona omogenea

Zona omogenea B

Generalità

Questi tessuti costituiscono la parte della città moderna organizzata secondo principi di gerarchizzazione e regolazione delle infrastrutture della mobilità, con dotazioni secondo standard di spazi aperti di verde pubblico e per la sosta; anche gli spazi privati hanno generalmente una dotazione di verde specifico.

Si tratta di parti urbane compiute o in via di ultimazione, corrispondenti agli interventi denominati PP2, PP4, PP5, PP7, PP9, CD1, CD4, CD5, CD9 sulle quali operare solo gli interventi previsti dallo strumento attuativo, fino ad esaurimento dello stesso.

Con riferimento al comparto PP2 viene modificato il perimetro a seguito di avvenuta permuta di aree tra il Comune ed il privato proprietario interessato come da atto notarile n..... del

Parametri da applicare (*)

Sm= quella prevista dallo strumento attuativo e al suo decadere l'unità catastale

Su= quella prevista dallo strumento attuativo e al suo decadere quella autorizzata

Prescrizioni di zona

Le prescrizioni da applicare sono quelle previste dagli strumenti attuativi approvati.

Modalità di attuazione richiesta

Intervento edilizio diretto

Usi previsti

R - Funzione abitativa

C1 - Strutture commerciali di vicinato

C3 - Esercizio pubblico

C4 - Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta

D2 - Attività professionali e imprenditoriali

T1 - Alberghi

Usi esistenti ammessi

Usi in atto al 10/04/2001 data di adozione del presente PRG

Tipi di intervento consentiti

Tutti i tipi di intervento

(*) Modificato con Delibera di C.C. n° 39 del 03/03/2011 (Approvazione)

Art. 4.6 – Zona urbanistica B4**Zona urbanistica**

Pertinenze private inedificabili organizzate a verde

Zona omogenea

Zona omogenea B

Generalità

Si tratta di aree che, pur appartenendo al sistema insediativo urbano, non hanno carattere di edificabilità per la presenza di vincoli intrinseci, ovvero per la presenza di verde ornamentale di pregio, ovvero per la necessità del mantenimento di spazi di interposizione tra zone funzionali od attività scarsamente compatibili o tra tessuti ad alta densità edilizia ovvero per la costituzione di vincoli inedificatori disposti all'interno di aree a comparto diretto attuate sulla base dei precedenti strumenti urbanistici generali.

Parametri da applicare

/

Prescrizioni di zona

Mantenimento e miglioramento del verde esistente e sistemazione delle aree cortilive

Modalità di attuazione richiesta

/

Usi previsti

R3- Accessori alla residenza e usi compatibili

Z1- Usi in atto

Z3- Attrezzature private di pertinenza

Usi esistenti ammessi**Tipi di intervento consentiti**

/

Art. 4.7 – Zona urbanistica B5**Zona urbanistica**

Ambito di riqualificazione del centro urbano del capoluogo

Zona omogenea

Zona omogenea B

Generalità

Area centrale del capoluogo da sottoporre ad un progetto di riqualificazione urbanistica finalizzato alla realizzazione di una piazza pedonale, uno spazio giardino, percorsi pedonali e ciclabili, con la razionalizzazione di intersezioni e attraversamenti stradali, la creazione di aree di parcheggio, l'arricchimento delle dotazioni di arredo urbano, l'inserimento di funzioni terziarie e commerciali qualificate, di residenza e servizi attraverso interventi edilizi di ristrutturazione urbanistica, rifunzionalizzazione, riqualificazione morfologica, architettonica e ambientale.

Parametri da applicare

Da determinare nello strumento attuativo, prevedendo un carico urbanistico comportante una densità territoriale non superiore a $U_t=0,35$ mq/mq.

Prescrizioni di zona

Sino alla approvazione dello strumento urbanistico attuativo sono consentiti solo interventi manutentori, conservativi, adeguativi. Sono inoltre consentiti i mutamenti d'uso verso usi R1 (Residenza) ed R3 (Accessori alla residenza e usi compatibili) all'interno di edifici ad attuale prevalente uso residenziale.

Modalità di attuazione richiesta

Piano particolareggiato di iniziativa pubblica

Programma di riqualificazione urbana

Programma integrato di intervento

Usi previsti

R - Funzioni abitative

C1 - Strutture commerciali di vicinato

C3 - Esercizio pubblico

C4 - Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta

D - Funzione direzionale

S - Funzione di servizio

Usi esistenti ammessi

/

Usi esistenti incongrui

P2 - Artigianato di servizio non congruente con la residenza

Tipi di intervento consentiti

Tutti i tipi di intervento sulla base dello strumento urbanistico attuativo

Art. 4.8 – Zona urbanistica B6**Zona urbanistica**

Zona per servizi privati

Zona omogenea

Zona omogenea B

Generalità

Corrisponde alla zona per attrezzature e servizi a carattere complementare del previgente P.R.G.

Parametri da applicare

Uf= 0,2 mq/mq

Sm= non meno del 50% dell'intera zona urbanistica nel solo caso di nuova edificazione

P= 3

VL= 0,5

D1= 5 ml.

Sp= 20%

Prescrizioni di zona

/

Modalità di attuazione richiesta

Progetto Unitario

Usi previsti

C1 - Strutture commerciali di vicinato

C2 – Medie strutture di vendita

C3 - Esercizio pubblico

C4 - Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta

D - Funzione direzionale

S - Funzione di servizio

T- Funzione turistico ricettiva ricreativa

Usi esistenti ammessi

Z1- Usi in atto

Tipi di intervento consentiti

Tutti i tipi di intervento

Art. 4.9 – Zona urbanistica C1**Zona urbanistica**

Zone prevalentemente residenziali di espansione confermata

Zona omogenea

Zona omogenea C

Generalità

Tali zone corrispondono alle aree soggette a piani particolareggiati o a comparti di intervento previsti dal PRG previgente, approvati e non ancora convenzionati ovvero solamente adottati ovvero per i quali è stata data autorizzazione alla presentazione del piano ovvero comunque relativi a previsioni del previgente P.R.G. confermate o parzialmente modificate dalla presente variante generale: si tratta delle aree identificate nel previgente PRG come PP6, PP8, CD3, CD6, CD7, CD8, CD10, CD11.

Oltre ai suddetti comparti è stato individuato sulla tav. 2.1 in sede di Controdeduzione alle osservazioni il comparto CD12.

Parametri da applicare

I parametri da applicare sono riportati nella tabella allegata.

Ove non indicati valgono le dimensioni delle aree di S2 riportate nella parte grafica, con un minimo comunque non inferiore a 20 mq / 30 mq di Su, di cui parcheggi di U2 pari a 4 mq/30 mq di Su.

Le superfici di cessione complessiva (S1+S2) non dovranno essere comunque inferiori a 25 mq/30 mq di Su.

Prescrizioni di zona

Lo strumento attuativo dovrà per quanto possibile rispettare il disegno urbanistico riportato nelle schede grafiche allegate, discostandosene solo dietro dimostrazione che la diversa distribuzione delle aree interne realizza un migliore assetto urbano o corrisponde ad una soluzione necessitata. Il disegno allegato è costituito da un estratto della cartografia del PRG previgente e funge da riferimento solo per quanto attiene la zona urbanistica qui considerata.

Modalità di attuazione richiesta

Piano particolareggiato (PP) o comparto diretto (CD) secondo quanto indicato nella tabella allegata

Usi previsti

R - Funzioni abitative

C1 - Strutture commerciali di vicinato

C3 - Esercizio pubblico

C4 - Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta

D2 - Attività professionali e imprenditoriali

Usi esistenti ammessi

/

Tipi di intervento consentiti

Tutti i tipi di intervento

Zona	Parametri da applicare									Modalità attuative
	Ut	Su	P	H	VL	D1	Q	P2: parcheggio mq	Verde pubblico mq	
PP6	0,20	-	3		0,5	5	0,35	vedi carta	vedi carta	PP
PP8	0,20	-	4		0,5	5	0,35	vedi carta	vedi carta	PP
CD3	-	500	3		0,5	5	0,35	450	1975	CD
CD6		1600	3		0,5	5	0,35	250	1150	CD
CD7	-	400	3		0,5	5	0,35	350	-	CD
CD8	-	1000	3		0,5	5	0,35	200	5925	CD
CD10	-	330	3		0,5	5	-	-	-	CD
CD11	-	1900	4	10,5	0,5	5		350		CD
CD12	0,33	-	3		0,5	5	0,35	485	660	CD

Per quanto riguarda il CD 11, essendo il verde attualmente presente di grande importanza sotto il profilo ambientale, tutte le piante dovranno essere salvaguardate ad esclusione di quelle malate o di scarso valore ambientale. La tipologia edilizia utilizzata sarà del tipo tradizionale in muratura intonacata o a faccia vista con copertura a due falde.

Per quanto riguarda il CD12 si prescrive la realizzazione da parte del soggetto attuatore e la cessione gratuita al Comune, come quota di standard, di un percorso pedonale posto al margine nord del comparto per realizzare il collegamento tra la zona scolastica e via Tragni; tale collegamento, opportunamente attrezzato (pavimentazione, illuminazione, ecc.) sarà posto all'interno di una fascia di verde pubblico la cui larghezza complessiva (comprendente il pedonale) sarà non inferiore a m. 9. Dal limite sud di tale fascia dovrà essere osservata una distanza di rispetto dell'edificazione di 10 m. al fine di costituire una zona di interposizione di verde privato in confine della quale le eventuali recinzioni saranno basse e permeabili. La quota di parcheggio pubblico P2 esposta in tabella è da reperire all'esterno dell'area di intervento in area limitrofa che sarà indicata dall'Amministrazione comunale sulla base del Piano dei servizi. Sono inoltre escluse attività commerciali, direzionali, esercizi pubblici ed attività comportanti forte afflusso di pubblico.

PP 6 a Praticello scala 1.2000	PP8 a Praticello scala 1.2000
CD3 a Praticello scala 1.2000	

- ☐ Aree edificabili
- ☐ Viabilità

- ☐ Verde pubblico
- ☐ Parcheggi di S2

CD6 a Taneto scala 1.2000	CD8 a Ponte Enza scala 1.2000
CD10 a Nocetolo scala 1.5000	CD11 a Praticello scala 1.2000



Aree edificabili



Verde pubblico



Viabilità



Parcheggi di S2

Art. 4.10 – Zona urbanistica C2**Zona urbanistica**

Ambiti di trasformazione urbana

Zona omogenea

Zona omogenea C

Generalità

Si tratta degli ambiti destinati dal presente PRG a costruire, completare, ristrutturare, riqualificare l'assetto delle aree urbane. Sono individuati cinque ambiti, per ciascuno dei quali è redatta una apposita scheda normativa

In tutti gli ambiti dovranno essere osservate le prescrizioni e raccomandazioni contenute nelle "Indagini di fattibilità", All. A della Relazione Geologica.

Usi previsti

R - Funzione abitativa

C1 - Strutture commerciali di vicinato

C3 - Esercizio pubblico

C4 - Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta

D - Funzione direzionale

S - Funzione di servizio

Usi esistenti ammessi

/

Tipi di intervento consentiti

Tutti i tipi di intervento

SCHEMA AMBITO C2a**Parametri da applicare**

$St = 45.109 \text{ mq}$ (da precisare in base a rilievo topografico)

$Ut = 0,15 \text{ mq/mq}$

$Sm =$ area perimetrata in cartografia

Prescrizioni di zona

L'area è prioritariamente destinata alla realizzazione di un parco pubblico di rilievo urbano

Gli interventi edilizi, che dovranno risultare compatibili con tale obiettivo, rispetteranno i seguenti parametri specifici:

- $Su =$ quella consentita dalla applicazione dell'indice It di zona alla St
- $P = 3$
- $H_{max} = 9,50 \text{ m.}$
- $D1 = 5 \text{ m.}$
- $S2 =$ da determinarsi nel piano attuativo di iniziativa pubblica, comunque in misura non inferiore ai minimi di legge.

E' prevista inoltre come superficie di perequazione la cessione delle aree occorrenti alla realizzazione dell'asse viario tangenziale sud di progetto e della relativa fascia di ambientazione all'interno della quale dovrà essere realizzato un percorso ciclabile.

Modalità di attuazione richiesta

Piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

Nel Piano particolareggiato può essere prevista l'attuazione per stralci funzionali.

SCHEMA AMBITO C2b (*)

Parametri da applicare

St = 25.900 mq (da precisare in base a rilievo topografico)

Ut = 0,15 mq/mq

Sm = costituiscono unità minime di intervento i comparti individuati nell'estratto cartografico allegato e contrassegnati dalle sigle C2b.1, C2b.2, C2b.3.

Superficie di perequazione= come da cartografia allegata

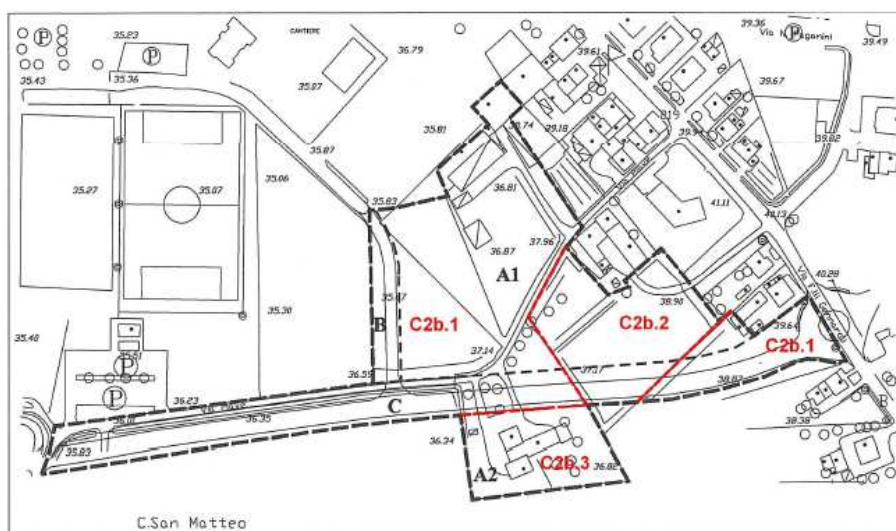
Prescrizioni di zona

Ai fini della definizione delle prescrizioni di intervento l'ambito C2b è ripartito, come rappresentato nella figura allegata, nei seguenti sub-ambiti:

- "A1": individua le aree destinate ad ospitare gli insediamenti residenziali e nelle quali si opererà applicando i seguenti parametri specifici:
 - Su= quella consentita dalla applicazione dell'indice It di zona alla St
 - P= 3
 - Hmax = 9,50 m.
 - D1= 5 m.
 - S2= 30 mq/30 mq Su, di cui 20 mq da attrezzare a verde pubblico e 10 mq. da attrezzare a parcheggio pubblico, le cui ubicazioni saranno concordate con l'Amministrazione Comunale.
- "A2": individua aree edificate su cui effettuare interventi di risanamento che prevedano anche operazioni di rilocalizzazione.
- "B": individua la superficie destinata a viabilità di urbanizzazione a carico del soggetto attuatore
- "C": individua la parte della superficie di perequazione destinata alla realizzazione dell'asse viario tangenziale sud di progetto e della relativa fascia di ambientazione all'interno della quale dovrà essere realizzato un percorso ciclabile.

Modalità di attuazione richiesta

Piano particolareggiato di iniziativa privata o di iniziativa pubblica.



SCHEMA AMBITO C2c

Modificata con Variante 2/2013 - Approvata con delibera di C.C. n. 47 del 30/09/2015

Parametri da applicare

- Sm= area perimetrata in cartografia comprensiva della zona C2c di 17577 mq.
I dati suesposti derivano da misurazione effettuata su elaborati cartografici di dettaglio e prevalgono su quelli desumibili dalla cartografia del PRG.
- SU destinata ad edilizia residenziale libera in disponibilità del soggetto attuatore: 2.100 mq
- SU in disponibilità al Comune per edilizia residenziale prevalentemente destinata ad ERS: 800 mq
- SF destinata ad edilizia residenziale in disponibilità al Comune: 1909 mq al lordo dei P1
- P= 3
- Hmax= 9,50 m.
- D1= 5 m.
- S2= 2908 mq da attrezzare a verde pubblico per la realizzazione di un parco pubblico oltre a 10 mq/30mq di SU da attrezzare a parcheggio pubblico.
- parcheggi di urbanizzazione primaria e parcheggi pertinenziali: nella misura richiesta per gli usi ammessi

Prescrizioni di zona

L'intervento nell'ambito C2c è subordinato alla approvazione di un Piano Urbanistico attuativo (PUA) ai sensi dell'art. 31 della L.R. n. 20/2000.

Le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le tempistiche di cessione delle superfici fondiarie per gli interventi di edilizia residenziale sociale saranno definite nella convenzione del PUA.

L'attecchimento, la manutenzione, la sostituzione degli elementi arborei o arbustivi in deperimento negli spazi di verde pubblico, devono essere garantiti per un numero congruo di anni da definirsi nella convenzione del PUA.

L'illuminazione pubblica dovrà essere conforme ai più aggiornati criteri di risparmio energetico nel rispetto delle disposizioni inerenti l'inquinamento luminoso (L.R. 19/2003 - Piano della Luce) da definirsi nella convenzione del PUA.

L'intervento urbanistico edilizio dovrà essere attuato nel rispetto del criterio di invarianza idraulica, adottando inoltre le idonee misure per la compensazione della riduzione di apporto idrico alle falde sotterranee a seguito dell'impermeabilizzazione dei suoli, nel rispetto di tutte le disposizioni del PTCP

Modalità di attuazione richiesta

Piano particolareggiato di iniziativa privata, ovvero PUA ai sensi della L.R. n. 20/2000 e s.m.i.

SCHEMA AMBITO C2d - scheda norma soppressa (*)**Parametri da applicare**

St = 71.062 mq (da precisare in base a rilievo topografico)

Ut = 0,10 mq/mq

Sm= area perimetrata in cartografia

Superficie di perequazione= come da cartografia allegata

Prescrizioni di zona

Ai fini della definizione delle prescrizioni di intervento l'ambito C2d è ripartito, come rappresentato nella figura allegata, nei seguenti sub-ambiti:

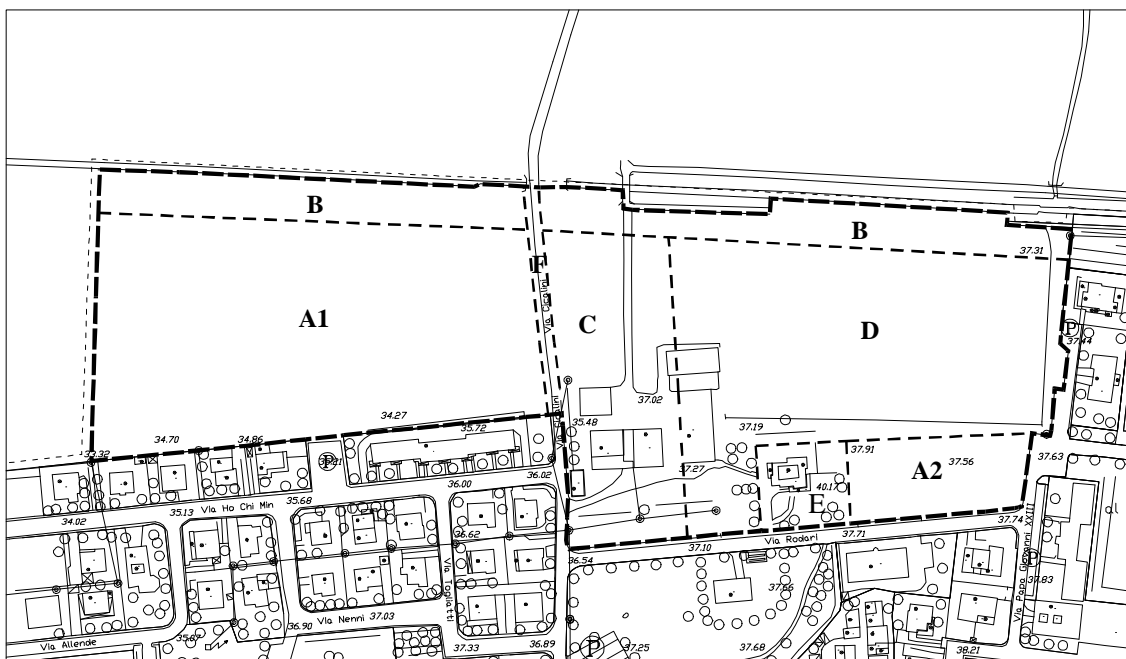
- "A1" e "A2": individuano le aree destinate ad ospitare gli insediamenti residenziali e nelle quali si opererà applicando i seguenti parametri specifici:
 - Su= quella consentita dalla applicazione dell'indice It di zona alla St e comprensiva delle superfici utili residenziali esistenti nel sub-ambito "E"
 - P= 3
 - Hmax= 9,50 m.
 - D1= 5 m.
 - S2= 30 mq/30 mq Su, di cui 20 mq da attrezzare a verde pubblico e 10 mq. da attrezzare a parcheggio pubblico, le cui ubicazioni saranno concordate con l'Amministrazione Comunale; in particolare nel sub-ambito "A1" parte delle superfici a verde pubblico e parte delle superfici a parcheggio pubblico saranno realizzate sul fronte lungo via Cicalini, nel sub-ambito "A2" parte delle superfici a parcheggio pubblico sarà realizzata con accesso su Via Rodari per una estensione non inferiore a mq. 500
- "B": individua parte della superficie di perequazione costituita da una fascia di terreno fiancheggiante e parallela al Canalazzo di Brescello, che si protende dalla sponda sinistra di questo per una distanza minima di 22 m.
L'area ha una estensione di mq. 9715. In essa sarà realizzata dal soggetto attuatore l'impianto di alberature prevalentemente d'altofusto secondo un progetto concordato con il Comune; dagli stessi attuatori per i 5 anni successivi sarà governata la fase di attecchimento e di crescita; successivamente, dopo collaudo, l'area sarà ceduta gratuitamente al Comune per finalità di uso pubblico.
- "C": individua parte della superficie di perequazione, costituita da un'area di mq. 9530 con edifici sovrastanti. Essa deve essere ceduta gratuitamente al Comune per la realizzazione di un centro per servizi di interesse comune, da realizzare attraverso il recupero, la rifunzionalizzazione e la valorizzazione dei caratteri storico testimoniali della casa colonica e delle pertinenze cortilive, completando l'intervento con l'organizzazione a verde pubblico delle aree retrostanti.
- "D" individua un'area con un'estensione di mq. 20650 da mantenere a verde privato. Il fabbricato produttivo agricolo moderno ivi esistente dovrà essere rimosso riubicandolo in una diversa posizione da concordare con il Comune e da adibire ad usi non residenziali ammessi nella zona urbanistica, ovvero dovrà essere demolito e la corrispondente superficie utile potrà essere computata all'interno dei sub-ambiti "A1" o "A2". L'attuale sedime del fabbricato dovrà essere risanato e adibito a verde privato.

- “E”: individua un’area già edificata per la quale è proposto il mantenimento dello stato di fatto: il piano particolareggiato disciplina le eventuali opere di adeguamento delle pertinenze e degli accessori.
- “F”: individua l’area destinata alla viabilità costituita da via Cicalini che dovrà essere adeguata e ampliata a cura del soggetto attuatore portando la carreggiata all’ampiezza di m. 6 oltre ad un pedonale di m. 1,50 sul lato est della strada; l’opera dovrà essere corredata degli impianti di illuminazione pubblica e di verde ornamentale laterale.

Modalità di attuazione richiesta

Piano particolareggiato di iniziativa privata.

Nel Piano particolareggiato può essere prevista l’attuazione per stralci funzionali: in tal caso vanno inseriti nel primo stralcio attuativo gli interventi e le cessioni previste per i sub-ambiti “B”, “C” ed “F”.



(*) Scheda norma soppressa con Variante 1/2013
Approvata con Delibera di C.C. n. 54 del 29/07/2014

SCHEMA AMBITO C2e

Parametri da applicare

St = 52.100 mq (da precisare in base a rilievo topografico)

Ut = 0,15 mq/mq

Sm= area perimetrata in cartografia

Prescrizioni di zona

Ai fini della definizione delle prescrizioni di intervento nell'ambito C2e si opererà applicando i seguenti parametri specifici:

- Su= quella consentita dalla applicazione dell'indice It di zona alla St
- P= 3
- Hmax= 9,50 m.
- D1= 5 m.
- S2= da determinarsi nel piano attuativo di iniziativa pubblica, comunque in misura non inferiore ai minimi di legge; tali spazi saranno destinati oltre che a verde pubblico e parcheggi pubblici alla realizzazione di una piazza e a servizi di interesse comune negli edifici colonici esistenti e relative aree pertinenziali.

Nella progettazione si seguiranno i seguenti criteri:

- lo spazio pubblico pedonale con funzione di piazza/giardino dovrà avere alta qualità architettonica, anche ai fini della rappresentazione della scena urbana: la piazza verrà organizzata in fronte al crocevia, operando su questo in termini di riassetto e riorganizzazione funzionale a seguito dello spostamento previsto dei flussi di traffico sulla variante a sud all'abitato.
- si dovrà dotare l'area di intervento di adeguati e ben distribuiti spazi di sosta veicolare particolarmente in ragione dell'accesso pedonale agli spazi pubblici ed alle attività terziarie che si insedino in affaccio alla piazza;
- la destinazione assegnata al fabbricato colonico esistente è quella di servizi urbani e di quartiere di interesse comune particolarmente quelli legati all'associazionismo, alla cultura, al tempo libero, ecc.
- nella dislocazione dei volumi edilizi e nel tracciamento dei percorsi si salverà il rapporto percettivo con il territorio rurale, studiando opportunamente i coni di visuale, il mantenimento di varchi, i collegamenti pedonali; occorrerà inoltre tenere in opportuna considerazione altri fattori quali la trama dell'orditura dei campi, il richiamo agli elementi fisici paesaggistici che connotano questo paesaggio agrario (la presenza del fiume, i fontanili e la vegetazione di sponda);
- le funzioni terziarie previste non dovranno essere di impatto sul sistema della circolazione, ma dovranno essere principalmente legate alla domanda locale.
- la progettazione edilizia sarà subordinata a regole unitarie per la definizione di una qualità architettonica d'insieme, con riferimento agli aspetti tipologici e stilistici, ai materiali, agli elementi di arredo, ai paramenti murari, evitando la casualità formale di progettazioni riferite a canoni diversi.

Dovrà inoltre essere definito uno specifico progetto di circolazione nell'area e nelle aree urbane circostanti, prevedendo interventi, a carico del soggetto attuatore, per l'adeguamento della viabilità esistente e delle intersezioni, per la realizzazione di marciapiedi, per l'inserimento di elementi volti ad aumentare la sicurezza della

circolazione e degli utenti deboli. I flussi terminali su Taneto potranno infatti essere direzionati su viabilità urbana alternativa (attraverso la previsione di sensi unici, l'impianto di rallentatori o dissuasori, restringimenti di carreggiata ed altre opere analoghe inserite nella logica della moderazione del traffico), consentendo allo spazio centrale una maggior fruibilità pedonale.

Modalità di attuazione richiesta

Piano particolareggiato di iniziativa privata (*)

(*) Modificato con Delibera di C.C. n° 13 del 20/04/2006 (Adozione).

SCHEMA AMBITO C2f (*)

Parametri da applicare

St = 11.958 mq (da precisare in base a rilievo topografico)

Su = 1.500 mq

Sm= area perimetrata in cartografia

Prescrizioni di zona

Ai fini della definizione delle prescrizioni di intervento l'ambito C2f è ripartito come rappresentato nella figura allegata nei seguenti sub-Ambiti:

“A1” individua l'area destinata ad ospitare gli insediamenti residenziali e relativi spazi di pertinenza privati, la viabilità pubblica, lo standard pubblico di parcheggi e verde attrezzato, applicando i seguenti indici:

- Su (superficie utile massima definita) = 1.500 mq
- P = 3 (Piani interrati o seminterrati sono vietati)
- Hmax = 9,50 m.
- D1 = 5 m.
- S2 (standard) : sono definite al successivo paragrafo

“A2”, area pubblica dove localizzare il sistema di mitigazione acustica rispetto alla ferrovia.

“B”, individua parte delle superfici di perequazione di circa mq 195, costituita da percorso pedonale fino al semaforo e attraversamento pedonale. Tale percorso sarà realizzato dal soggetto attuatore del P.P.

- Standard (S2), di Parcheggio pubblico e verde pubblico; il piano prevede una cessione complessiva di S2 pari a mq 6500; la quota parte eccedente lo standard minimo di 30 mq / 30 mq di Su è da intendersi come parte della superficie di perequazione. Detta superficie potrà essere modificata con una variazione comunque non inferiore al 10%.

Al fine di perseguire gli obiettivi di:

- assegnare alla zona un ruolo di interesse pubblico attraverso la definizione di spazi pubblici che siano in continuità e di servizio al “Borgo”;
- garantire, in fase attuativa, una continuità tipologica e morfologica con il “Borgo”;
- definire le condizioni di mitigazione a seguito delle criticità individuate dalla “Scheda di Valsat”; la progettazione attuativa dovrà attenersi ai seguenti criteri:
- L'area “A2” dovrà essere progettata in continuità con il verde pubblico del comparto C1- Cd8- anche per quanto riguarda la eventuale mitigazione acustica nella fascia di rispetto ferroviario; inoltre sul lato est dovrà essere prevista una alberatura a filare al fine di segnare paesaggisticamente il limite dell'area di intervento.
- Il progetto di viabilità carrabile pubblica dovrà garantire l'accessibilità a Nord in continuità con la viabilità di comparto C1 (Cd8); qualora il progetto di P.P. prevedesse una accessibilità carrabile anche sulla Via Emilia, il sistema viabilistico dovrà garantire condizioni di sicurezza.
- Si dovrà dotare l'area d'intervento di adeguati e ben distribuiti spazi di sosta veicolare in ragione anche degli accessi pedonali sulle aree confinanti al comparto, in rapporto soprattutto con l'area del ristorante esistente.
- La progettazione edilizia sarà subordinata ad un intervento unitario per la definizione di una qualità architettonica d'insieme, con riferimento agli aspetti morfologici e tipologici in continuità con le caratteristiche del “borgo”.

- Il P.P. dovrà prevedere “la valutazione previsionale del clima acustico” (cfr. art.8 comma 3, L. 447/95) in rapporto alle fasce della linea ferroviaria ed individuare le eventuali opere di mitigazione acustica.
- Al fine di salvaguardare la vulnerabilità all’inquinamento del primo acquifero e dell’acquifero principale, il Piano Particolareggiato dovrà prevedere:
 - per gli interventi in sotterraneo (reti tecnologiche) adeguati preside ambientali che impediscano l’infiltrazione di potenziali inquinanti del sottosuolo;
 - le opere in sotterraneo destinate al vettoriamento di fluidi inquinanti, in particolare le fognature, dovranno essere realizzate con tecniche e materiali a perfetta tenuta che evitino possibilità di dispersione di inquinamento nel sottosuolo.

Modalità di attuazione richiesta

Piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

(*) Inserito con Delibera di C.C. n° 24 del 11/04/2005 (Adozione).

Art. 4.11 – Zona urbanistica D1**Zona urbanistica**

Zone artigianali prevalentemente edificate in ambito urbano

Zona omogenea

Zona omogenea D

Generalità

Si tratta delle aree edificate già contrassegnate dal previgente PRG per usi artigianali poste all'interno dei centri urbani per le quali non si prevedono possibilità di sostanziali processi incrementali

Parametri da applicare

Uf= 0,40 mq/mq

H= 9 ml.

Vl= 0,5

Prescrizioni di zona

/

Modalità di attuazione richiesta

Intervento edilizio diretto

Usi previsti

P- Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale

C1 - Strutture commerciali di vicinato

C3 - Esercizio pubblico

C4 - Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta

D2 - Attività professionali e imprenditoriali

Usi esistenti ammessi

Z1 - Usi in atto

Tipi di intervento consentiti

Tutti i tipi di intervento

Art. 4.12 – Zona urbanistica D2**Zona urbanistica**

Zone artigianali prevalentemente edificate in aree specializzate

Zona omogenea

Zona omogenea D

Generalità

Si tratta di aree totalmente o parzialmente edificate poste all'esterno dei centri urbani, per le quali si prevedono obiettivi di manutenzione e completamento.

Parametri da applicare

Uf= 0,65 mq/mq

H= 12 ml.

Vl= 0,5

Prescrizioni di zona

Il Piano dei servizi può definire gli obiettivi di qualità ambientale e di dotazione infrastrutturale e urbanizzativa al cui raggiungimento sono subordinati gli interventi trasformativi.

Qualora vi siano le condizioni e siano rispettati tutti i parametri igienico edilizi è ammesso un aumento della Su fino al 20% della Su esistente, da ricavarsi esclusivamente all'interno dei volumi esistenti e da vincolarsi ad uso magazzini, servizi igienici o altri servizi per il personale.

Modalità di attuazione richiesta

Intervento edilizio diretto

Usi previsti

P- Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale

C1 - Strutture commerciali di vicinato

C3 - Esercizio pubblico

C4 - Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta

C5 - Commercio all'ingrosso e non compatibile con la residenza

C6 - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni

D2 - Attività professionali e imprenditoriali

S9 - Servizi tecnologici

Usi esistenti ammessi

Z1 - Usi in atto

Tipi di intervento consentiti

Tutti i tipi di intervento

Art. 4.13 – Zona urbanistica D3**Zona urbanistica**

Zone artigianali prevalentemente edificate isolate in territorio rurale

Zona omogenea

Zona omogenea D

Generalità

Si tratta di aree interessate da insediamenti artigianali poste all'esterno dei centri urbani e delle aree specializzate, per le quali si prevedono obiettivi di contenimento delle strutture produttive esistenti senza incrementi o variazioni di destinazioni funzionali e di attività produttive, fino ad un massimo di 2 unità aziendali per ogni zona perimetrata.

Parametri da applicare

Su= quella esistente + 10% entro un massimo di $U_f = 0,65 \text{ mq/mq}$

H= 8 ml.

Vl= 0,5

Prescrizioni di zona

Il Piano dei servizi può definire gli obiettivi di qualità ambientale e di dotazione infrastrutturale e urbanizzativa al cui raggiungimento sono subordinati gli interventi trasformativi

Modalità di attuazione richiesta

Intervento edilizio diretto

Usi previsti

Z1 - Usi in atto

Usi esistenti ammessi

/

Tipi di intervento consentiti

Tutti i tipi di intervento

Art. 4.14 – Zona urbanistica D4**Zona urbanistica**

Zone artigianali di espansione

Zona omogenea

Zona omogenea D

Generalità

E'individuata l'area di espansione Vecchia Puglia

L'area è suddivisa in due comparti (comparto 1, comparto 2), per ciascuno dei quali può essere presentato distintamente un Piano Particolareggiato.

Parametri da applicare

Ut= 0,45 mq/mq

H= 12 ml.

Vl= 0,5

S2= 15% St di cui 1/3 a parcheggio

Vp= 10% Sf

Prescrizioni di zona

Nel caso di formazione di Piani particolareggiati distinti su ciascun comparto occorrerà considerare le esigenze di coordinamento al fine di assicurare continuità ed efficienza al sistema delle opere di urbanizzazione.

Il verde pubblico andrà distribuito perimetralmente al nuovo insediamento come fascia di interposizione rispetto al territorio rurale.

Dovranno essere osservate le prescrizioni e raccomandazioni contenute nelle “Indagini di fattibilità”, All. “A” della Relazione Geologica.

Modalità di attuazione richiesta

Piano particolareggiato di iniziativa pubblica

Usi previsti

P- Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale

C1 - Strutture commerciali di vicinato

C3 - Esercizio pubblico

C4 - Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta

C5 - Commercio all'ingrosso e non compatibile con la residenza

C6 - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni

D2 - Attività professionali e imprenditoriali

S9 - Servizi tecnologici

Usi esistenti ammessi

/

Tipi di intervento consentiti

Tutti i tipi di intervento

Art. 4.15 – Zona urbanistica D5**Zona urbanistica**

Zona industriale esistente, di completamento e di sviluppo

Zona omogenea

Zona omogenea D

Generalità

Individua l'area insediata dallo stabilimento Procter & Gamble, nel previgente PRG indicata come zona per industrie insalubri, l'area attualmente in completamento e l'area di sviluppo futuro.

L'area è suddivisa in tre comparti (comparto 1, comparto 2, comparto 3), soggetti ciascuno ad una disciplina di dettaglio.

Il comparto 1 è soggetto ad un processo di riorganizzazione degli spazi, degli accessi e delle aree di parcheggio, movimentazione e carico, come misura necessaria in conseguenza della sottrazione delle aree di pertinenza interessate dalla realizzazione del Sistema ferroviario Alta Velocità.

Il comparto 2 è interessato da un Piano particolareggiato approvato e in corso di realizzazione.

Il comparto 3 rappresenta l'area di sviluppo e di riorganizzazione dello stabilimento che viene demandata ad un piano particolareggiato che potrà ricomprendere anche l'area del comparto 2 per una maggiore funzionalità, adeguando alle nuove esigenze gli elementi di progetto non ancora attuati.

Parametri da applicare*Comparto 1:*

Sm= quella esistente al 10/04/2001 data di adozione del presente PRG

Uf= 0,65 mq/mq

H= 12 ml.

D1= 5 ml.

D2= 5 ml.

Vp= quello esistente al 10/04/2001 data di adozione del presente PRG

Comparto 2:

Tutti quelli stabiliti dal Piano particolareggiato approvato; in caso di variante sostanziale dello stesso si adottano i parametri successivamente definiti per il Comparto 3.

Comparto 3:

Sm= quella perimetrata nella cartografia di PRG

Ut= 0,30 mq/mq

H= 12 ml.

S2= 15 mq/mq di St (di cui 1/3 parcheggi e 2/3 verde pubblico) da reperire e attrezzare in aree concordate con l'Amministrazione Comunale fra quelle individuate nel Piano dei servizi.

D1= 5 ml.

D2= 10 ml.

Vp= 10% della St

Prescrizioni di zona

Non sono ammessi frazionamenti della zona o suddivisioni interne agli edifici a fini di lottizzazione per unità produttive diverse senza specifica variante urbanistica.

E' richiesta l'adozione di misure adeguate per la protezione dei corsi d'acqua esistenti in confine (Canale di Fiesso a nord e cavo Calintano a est) da accidentali versamenti di inquinanti, con particolare riferimento alle strade esistenti e a quelle da realizzare internamente all'area di intervento.

Il verde privato alberato da realizzare in rapporto a quanto previsto per gli usi da insediare andrà collocato prevalentemente nel margine nord ovest del comparto 3 in prossimità del cavo Calintano

Modalità di attuazione richiesta

Comparto 1: Intervento edilizio diretto

Comparto 2: Intervento edilizio diretto sulla base del Piano particolareggiato approvato

Comparto 3: Strumento urbanistico preventivo

Usi previsti

P3 - Industria manifatturiera

Usi esistenti ammessi

/

Tipi di intervento consentiti

Tutti i tipi di intervento

Art. 4.16 – Zona urbanistica D6**Zona urbanistica**

Zone per stoccaggio merci

Zona omogenea

Zona omogenea D

Generalità

Identifica due aree già edificate e destinate al deposito delle merci, poste rispettivamente l'una sulla via Emilia in confine con il comune di S.Ilario, l'altra presso Nocetolo

Parametri da applicare

Uf= 0,65 mq/mq

H= quella esistente.

VI= 0,5

Prescrizioni di zona

Non sono ammessi frazionamenti della zona o suddivisioni interne agli edifici a fini di lottizzazione per unità produttive diverse senza specifica variante urbanistica.

Modalità di attuazione richiesta

Intervento edilizio diretto

Usi previsti

C6 - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni

Usi esistenti ammessi

Z1 - Usi in atto

Tipi di intervento consentiti

Tutti i tipi di intervento

Art. 4.17 – Zona urbanistica D7**Zona urbanistica**

Zone per attività estrattive e lavorazione inerti

Zona omogenea

Zona omogenea D

Generalità

Si tratta delle aree sottoposte alla disciplina del Piano Comunale delle attività estrattive

Parametri da applicare

Secondo quanto previsto dal PAE

Prescrizioni di zona

Secondo quanto previsto dal PAE

Modalità di attuazione richiesta

Secondo quanto previsto dal PAE

Usi previsti

Secondo quanto previsto dal PAE

Usi esistenti ammessi

Secondo quanto previsto dal PAE

Tipi di intervento consentiti

Secondo quanto previsto dal PAE

Art. 4.17 bis – Zona urbanistica D8 ***Zona urbanistica**

Zone per attività commerciale di completamento

Zona omogenea

Zona omogenea D

Generalità

E'individuata l'area per l'insediamento di strutture commerciali "medio-grandi" denominata "ex EDILPI" a Ponte Enza, già identificata dal verbale della Conferenza Provinciale dei Servizi del 21/06/2000, ai sensi della L.R. n°14/1999. Pertanto in tale area potrà essere insediata una sola struttura "medio-grande" ed eventualmente altre strutture commerciali dalle caratteristiche dimensionali che rientrano nelle tipologia "medio-piccola".

Parametri da applicare

Ut= 0,65 mq/mq

H= 12 ml.

P= 3

VI= 0,5

S2= 15% St

Parcheggi = vedi standard Delibera C.R. n°1253 del 23/9/1999

Prescrizioni di zona

Per strutture commerciali extra alimentari .

Il verde pubblico andrà distribuito e conformato in modo da valorizzare l'area interessata all'intervento, tenendo in considerazione che sarà necessario realizzare un percorso ciclo-pedonale parallelo alla via Emilia e un altro parallelo a via della Repubblica. Deve inoltre essere valutato attentamente l'impatto sulla viabilità della via Emilia. *La nuova edificazione dovrà rispettare una distanza di 10 m dal Canale Spelta.*

Modalità di attuazione richiesta

Comparto Diretto

Usi previsti

C2 - Medie strutture di vendita (per medio-grande vedi art.3.9)

D1 - Intermediazione monetaria e finanziaria

D2 - Attività professionali e imprenditoriali

Usi esistenti ammessi

/

Tipi di intervento consentiti

Tutti i tipi di intervento

(*) Inserito con Delibera di C.C. 75 del 18/12/2007 (Adozione)

Art. 4.18 – Zona urbanistica E1**Zona urbanistica**

Zona produttiva agricola

Zona omogenea

Zona omogenea E

Generalità

Corrisponde all'insieme delle aree esterne ai perimetri del territorio urbanizzato e di quello da urbanizzare e non comprese tra le zone A, B, C, D, F, G, H, I poste fuori da detti perimetri.

Parametri da applicare

Superficie aziendale minima richiesta per le nuove costruzioni relative agli usi appartenenti alla funzione A:

- per aziende a indirizzo produttivo cerealicolo o foraggiero = mq 100.000
- per aziende a indirizzo produttivo zootecnico = mq 50.000
- per aziende a indirizzo produttivo intensivo = mq 50.000
- per aziende ad indirizzo produttivo combinato = secondo la media ponderata degli indirizzi
- per le aziende agricole di nuova formazione a indirizzo produttivo compreso fra quelli sopraindicati = mq. 100.000

Prescrizioni di zona

Per l'utilizzazione degli indici edificatori sulle superfici agricole è richiesta la registrazione di apposito vincolo di asservimento registrato ai sensi di legge, secondo le procedure già attivate dagli Uffici del Comune in applicazione della delibera di C.C. n. 19 del 19/03/1990: nel caso di unità territoriali agricole (UTA) nelle quali siano insediate, alla data di approvazione delle presenti norme, più aziende i vincoli graveranno sui soli terreni dell'azienda agricola per la quale si richiedono interventi edilizi o di trasformazione d'uso

I nuovi fabbricati abitativi, produttivi o di servizio alla azienda agricola devono essere ubicati nell'ambito del centro aziendale preesistente, ovvero nel caso l'azienda sia priva di fabbricati in luogo idoneo a consentire eventuali sviluppi futuri. I progetti che non rispettino tali condizioni possono essere respinti sentito il parere della Commissione edilizia allargata per le zone agricole.

Modalità di attuazione richiesta

Secondo quanto previsto nella tabella allegata al presente articolo, nella parte relativa agli Usi e nella Disciplina particolareggiata degli insediamenti rurali

Usi previsti

A- Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale

N- Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

Z2 - Opere di infrastrutturazione del territorio

Usi previsti nella Disciplina particolareggiata degli insediamenti rurali

Usi esistenti ammessi

Usi ammessi nella Disciplina particolareggiata degli insediamenti rurali

Tipi di intervento consentiti

Secondo quanto previsto nella parte relativa agli usi e nella Disciplina particolareggiata degli insediamenti rurali

Possibilità e modalità di attuazione degli interventi di nuova localizzazione in zona E1

USI	Nuove localizzazioni fuori degli insediamenti rurali esistenti	Nuove localizzazioni entro gli insediamenti rurali esistenti con interventi trasformativi	Nuove localizzazioni entro gli insediamenti rurali esistenti senza interventi trasformativi
A1	SI	SI	SI
A2	SI	SI	SI
A3	SI	SI	SI
A4	SI con PSIA o PSL	SI con PSIA o PSL	SI
A5	SI con PSA o PSL	SI con PSA o PSL	SI
A6	SI con PSA o PSL	SI con PSL per Su >500 mq	SI
A7	NO	SI	SI
N1	NO solo con variante di PRG	NO solo con variante di PRG	NO solo con variante di PRG
N2	SI con PSL	SI	SI
N3	NO solo con variante di PRG	NO solo con variante di PRG	NO solo con variante di PRG
N4	NO	SI con PSL	SI
N5	NO	SI con PSL	SI
N6	NO	SI con PSL	SI
N7	NO	NO	SI
N8	NO solo autorizzazione provv	SI	SI
N9	NO	SI con PSL	SI

PSA= piano di sviluppo aziendale

PSIA= piano di sviluppo interaziendale

PSL= piano di sviluppo e localizzazione

Uso A1 - Abitazione agricola

Uso A2 - Servizi agricoli

Uso A3 - Allevamento aziendale

Uso A4 - Attività di allevamento svolta in forma associata

Uso A5 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola

Uso A6 - Serre fisse

Uso A7 - Attività agrituristiche

Uso N1 - Allevamento industriale non suinicolo

Uso N2 - Allevamento suinicolo

Uso N3 - Attività di conservazione, trasformazione, distribuzione di prodotti agricoli anche non direttamente connessi ad aziende agricole

Uso N4 - Attività di lavorazione agricola per conto terzi

Uso N5 - Attività di riparazione di macchine agricole

Uso N6 - Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica

Uso N7 - Turismo rurale

Uso N8 - Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali non connessi all'esistenza di un'azienda agricola

Uso N9- Servizi offerti alle aziende agricole o ad attività svolte nel territorio rurale

Art. 4.18 bis – Zona urbanistica E2**Zona urbanistica**

Zone agricole speciali

Zona omogenea

Zona omogenea E

Generalità

Corrispondono alle aree nel territorio agricolo destinate ad ospitare nuovi insediamenti per la produzione, trasformazione, commercializzazione di prodotti non connessi direttamente all'attività agricola aziendale. Sono individuate quattro aree contrassegnate dalle lettere a, b, c, d.

Parametri da applicare

Area a):

Superficie di intervento: quella individuata in cartografia

 $U_f = 0,33 \text{ mq/mq}$

H max = non superiore a quella dell'edificio di valore storico esistente

Parcheggi pubblici = 5% della superficie di intervento

Area b):

Superficie di intervento: quella individuata in cartografia

 $U_f = 0,30 \text{ mq/mq}$

H max = 8 m. ad eccezione dei silos

Parcheggi pubblici = 5% della superficie di intervento

Area c):

Superficie di intervento: quella individuata in cartografia

Su max = 400 mq per uffici, laboratori e magazzino, 500 mq per serra

P = 1

Parcheggi pubblici = 5% della superficie di intervento

Area d):

Superficie di intervento: 11700 mq (individuata in cartografia)*

 $U_f = 0,33 \text{ mq/mq}^*$

H max = non superiore a 8,70 m*

Su max = 3861,00 mq*

Parcheggi pubblici = 5% della superficie di intervento oltre a quelli richiesti dagli articoli sugli usi

Prescrizioni di zona

Gli interventi nelle aree a), b), c), d) sono soggetti a convenzione con il Comune per la precisa definizione delle caratteristiche delle opere di urbanizzazione e per la realizzazione delle opere di mitigazione e inserimento ambientale

Valgono inoltre le seguenti disposizioni particolari:

Area a):

L'area è riservata al trasferimento dal territorio urbano di una cantina.

La nuova costruzione dovrà essere realizzata in posizione tale da non compromettere negativamente la percezione del fabbricato di interesse storico antistante e dovrà

inserirsi armonicamente impiegando caratteri costruttivi e formali consoni con le forme e le tipologie dell'edilizia rurale storica

Area b)**:

L'area è riservata al trasferimento dal territorio urbano dell'Agenzia del Consorzio Agrario ed alla concentrazione di analoghe funzioni dismesse dalle sedi presenti nei comuni di Poviglio e di Castelnovo di Sotto. Ai fini del pieno dispiegamento delle attività svolte dall'Agenzia possono essere destinati spazi da adibire a vendita al minuto di prodotti attinenti l'impianto, l'organizzazione e la manutenzione delle aree verdi in misura non superiore a mq 600. In relazione all'uso di tali spazi è istituito e registrato un vincolo che ne limiti la tipologia merceologica a quanto determinato in sede di rilascio del titolo abilitativo.

E' prescritta la perimetrazione con verde alberato di adeguata consistenza ai bordi dell'area

Area c):

L'area è riservata all'insediamento di un'attività di semina e coltura di elementi vegetazionali da impiegare negli interventi ambientali; è ammessa la realizzazione di strutture per la protezione climatica dei campi a semina opportunamente configurate nei materiali e nell'altezza al fine di ridurre l'impatto visivo.

Area d):

L'area è riservata ad una attività di vivaismo, floricultura e commercializzazione di prodotti dell'azienda agricola e di altri prodotti connessi alle attività di giardinaggio.

Modalità di attuazione richiesta

Intervento edilizio diretto soggetto a convenzione

Usi previsti

Area a):

A5- Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola

N3- Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli non direttamente connessi ad aziende agricole

Area b):

Uso N9- Servizi offerti alle aziende agricole o ad attività svolte nel territorio rurale

Area c):

Uso N9- Servizi offerti alle aziende agricole o ad attività svolte nel territorio rurale

Area d):

A5- Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola

A6- Serre fisse

C2- Medie strutture di vendita

Tipi di intervento consentiti

Tutti i tipi di intervento.

(*) Inserito con Delibera di C.C. n°10 del 02/03/2007 (Adozione).

(**) Modificato con Delibera di C.C. n° 68 del 13/12/2014 (Approvazione).

Art. 4.19 – Zona urbanistica F1**Zona urbanistica**

Zona per servizi tecnologici

Zona omogenea

Zona omogenea F

Generalità

Individua aree destinate attualmente o da destinare a impianti tecnologici per la distribuzione del gas, dell'acqua, dell'elettricità, per le comunicazioni radio-telefoniche, per il collettamento e la depurazione delle acque di scarico degli insediamenti, per la raccolta dei rifiuti.

Parametri da applicare

Relativamente ai depositi mezzi e attrezzature (T9):

$U_f = m_q/m_q$ 0,6

H_{max} = da definirsi in relazione alle caratteristiche degli impianti ed al contesto paesistico ambientale

$V_l = m_l/m_l$ 1

$Q = m_q/m_q$ 0,3

Prescrizioni di zona

Il Piano dei Servizi articolerà tali zone urbanistiche individuando e normando le seguenti tipologie di servizio:

T1 - impianti tecnologici per la distribuzione del gas

T2 - impianti tecnologici per la captazione e distribuzione dell'acqua

T3 - impianti tecnologici per la distribuzione di energia elettrica

T4 - impianti tecnologici per le comunicazioni radio-telefoniche

T5 - impianti tecnologici per il collettamento e la depurazione delle acque di scarico degli insediamenti

T6 - impianti tecnologici per la raccolta dei rifiuti ingombranti (isola ecologica)

T7 - impianti tecnologici per la discarica di materiali inerti

T8 - impianti tecnologici per la discarica di rifiuti solidi urbani

T9 - deposito mezzi e attrezzature.

Sono richieste opere di arredo ed eventualmente di mascheramento arboreo e/o arbustivo in relazione alle caratteristiche del sito.

Modalità di attuazione richiesta

Intervento edilizio diretto

Usi previsti

S9 - Servizi tecnici e tecnologici

Usi esistenti ammessi

/

Tipi di intervento consentiti

Tutti i tipi di intervento

Art. 4.20 – Zona urbanistica F2**Zona urbanistica**

Zona cimiteriale

Zona omogenea

Zona omogenea F

Generalità

Individua le aree occupate dai cimiteri esistenti e le aree disponibili per il loro ampliamento

Parametri da applicare

/

Prescrizioni di zona

Tali zone sono destinate ad attrezzature cimiteriali, per il culto, e di servizio connesse.

Modalità di attuazione richiesta

Intervento edilizio diretto

Usi previsti

S10 - Attrezzature cimiteriali

Usi esistenti ammessi

/

Tipi di intervento consentiti

Tutti i tipi di intervento

Art. 4.21 – Zona urbanistica F3**Zona urbanistica**

Zona per attività museali, di studio e ricerca

Zona omogenea

Zona omogenea F

Generalità

Individua le aree occupate dall'Istituto Cervi museo storico della Resistenza e sue pertinenze

Parametri da applicare

Sm = intera zona urbanistica

Su = quella esistente e ricavabile all'interno dei fabbricati esistenti + il 60% di quella esistente da ricavarsi in nuovi volumi

H max = 8,50 ml.

Prescrizioni di zona

Gli eventuali interventi di nuova edificazione, per la realizzazione di attrezzature quali l'alloggio del custode, attrezzature per il ristoro e l'accoglienza, oltre a locali e spazi per funzioni amministrative e di studio legate alle finalità costitutive dell'Istituto, devono essere effettuati secondo tipologie e caratteristiche formali congruenti con le preesistenze

Gli interventi di nuova edificazione sopracitati ed eventuali ulteriori e diverse attrezzature di interesse pubblico funzionali alla conservazione e allo sviluppo delle attività che costituiscono il fine di detto Istituto possono essere consentiti con delibera del Consiglio Comunale di approvazione dei relativi progetti edilizi.

Modalità di attuazione richiesta

Progetto Unitario

Usi previsti

S4 - Organizzazioni associative

S6 - Attività ricreative e culturali

Usi esistenti ammessi

/

Tipi di intervento consentiti

Tutti i tipi di intervento

Art. 4.22 – Zona urbanistica G1**Zona urbanistica**

Zona per servizi scolastici

Zona omogenea

Zona omogenea G

Generalità

Corrisponde alle aree destinate al servizio del quartiere, del centro o dell'intero territorio comunale.

Parametri da applicare

Uf = mq/mq 0,6

P = 3

Vl = ml/ml 0,5

Q = mq/mq 0,4

Prescrizioni di zona

Il Piano dei Servizi articolerà tali zone urbanistiche individuando e normando le seguenti tipologie di servizio:

S1 = servizi prescolastici (asili nido, scuola materna)

S2 = scuola elementare

S3 = scuola media inferiore

Modalità di attuazione richiesta

Intervento edilizio diretto

Usi previsti

S2 - Istruzione

Usi esistenti ammessi

/

Usi esistenti incongrui

/

Tipi di intervento consentiti

Tutti i tipi di intervento

Art. 4.23 – Zona urbanistica G2**Zona urbanistica**

Zona per servizi di interesse comune

Zona omogenea

Zona omogenea G

Generalità

Corrisponde alle aree destinate al servizio del quartiere, del centro o dell'intero territorio comunale.

Parametri da applicare

Uf = mq/mq 0,6

P = 3

Vl = ml/ml 0,5

Q = mq/mq 0,4

Prescrizioni di zona

Il Piano dei Servizi articolerà tali zone urbanistiche individuando e normando le seguenti tipologie di servizio:

I1 = pubblica amministrazione

I2 = sanità e altri servizi sociali

I3 = organizzazioni associative

I4 = organizzazione del culto religioso

I5 = attività ricreative e culturali

I6 = difesa e protezione civile

Modalità di attuazione richiesta

Intervento edilizio diretto

Usi previsti

S1 - Pubblica amministrazione

S3 - Sanità e altri servizi sociali

S4 - Organizzazioni associative

S5 - Organizzazione del culto religioso

S6 - Attività ricreative e culturali

S8 - Difesa e protezione civile

Usi esistenti ammessi

/

Tipi di intervento consentiti

Tutti i tipi di intervento

Art. 4.24 – Zona urbanistica G3 (*)**Zona urbanistica**

Zona per verde pubblico e attrezzature sportive

Zona omogenea

Zona omogenea G

Generalità

Corrisponde alle aree destinate al servizio del quartiere, del centro o dell'intero territorio comunale.

Parametri da applicare

/

Prescrizioni di zona

Il Piano dei Servizi articola tali zone urbanistiche individuando e normando le seguenti tipologie di servizio:

V1 = aree attrezzate per lo sport

V2 = aree a prevalente funzione ludica, verde di vicinato

V3 = giardino pubblico, parco urbano

V4 = verde d'arredo

Sulla Tav. 1.4 di PRG è individuata un'area riportante la classificazione V5 destinata alla realizzazione di attrezzature a servizio di un'attività esistente a carattere ludico sportivo di volo aereo con mezzi leggeri. In eccezione a quanto stabilito sopra, l'area rimarrà privata e la convenzione potrà eventualmente essere richiesta dal Comune in relazione alle funzioni d'interesse pubblico assolve dall'associazione sportiva che gestisce l'attività. In tale area si applicano le seguenti disposizioni:

- Sc: max 300 Mq ottenuta in un unico fabbricato;
- H max: 6 m.;
- E' imposta la demolizione delle strutture esistenti e la riqualificazione del relativo sedime;
- La nuova struttura dovrà essere realizzata con materiali, forme e colori coerenti con il contesto rurale.

Modalità di attuazione richiesta

Intervento edilizio diretto (per le aree non comprese entro perimetri di strumenti urbanistico preventivi o di comparti diretti).

Usi previsti

S7 - Attività sportive

S11 - Fruizione del verde

Usi esistenti ammessi

/

Tipi di intervento consentiti

Tutti i tipi di intervento

(*)Modificato con Var. te 1/2013,approvata parzialmente con D.C.C. 54 del 29/07/2014

Art. 4.25 – Zona urbanistica G4**Zona urbanistica**

Zona per parcheggio pubblico

Zona omogenea

Zona omogenea G

Generalità

Corrisponde alle aree destinate al servizio del quartiere, del centro o dell'intero territorio comunale.

Parametri da applicare

/

Prescrizioni di zona

Il Piano dei Servizi articolerà tali zone urbanistiche individuando e normando le seguenti tipologie di servizio:

P1 = aree di sosta direttamente connesse e accessibili da singoli insediamenti residenziali o produttivi o commerciali o di servizio

P2 = aree di sosta a servizio di aree urbane centrali, ovvero di aree plurifunzionali, ovvero di luoghi di forte richiamo di utenza

P3 = aree di sosta funzionali a coprire punte di domanda periodica od occasionale, o legate a particolari funzioni comunque non assorbibili dalla dotazione di standard nelle aree urbane.

Modalità di attuazione richiesta

Intervento edilizio diretto (per le aree non comprese entro perimetri di strumenti urbanistico preventivi o di comparti diretti).

Usi previsti

S12 - Parcheggio

Usi esistenti ammessi

/

Tipi di intervento consentiti

/

Prescrizioni specifiche (*)

L'attuazione dell'area a parcheggio pubblico ubicata in fregio e a nord di via Don Minzoni antistante l'area artigianale denominata "ex area Piovanelli" è posta a carico del soggetto titolare dell'autorizzazione dell'esercizio dell'attività denominata "Fuori Orario" ed è soggetta alle seguenti prescrizioni:

a) il parcheggio è previsto quale opera di urbanizzazione connessa al requisito di standard relativo all'uso S6 nella misura minima indicata dall'art. 3.37 delle presenti norme.

Il Comune può prevedere che esso rimanga in proprietà privata con vincolo d'uso regolando in apposita convenzione col soggetto interessato le modalità di fruizione pubblica dell'attrezzatura. La medesima convenzione stabilirà inoltre gli impegni da parte del soggetto attuatore a mantenere e rendere fruibile e sicura l'attrezzatura, provvista di adeguati impianti di illuminazione, segnaletica, convogliamento delle acque;

b) nella convenzione di cui al punto precedente si stabiliranno i seguenti obblighi:

- dovrà essere realizzato in fregio strada un percorso pedonale protetto lungo tutta l'estensione dell'area a parcheggio e dovrà essere opportunamente attrezzato l'attraversamento della strada comunale;
- il titolare dell'esercizi si impegna a incentivare nelle forme più opportune l'uso di mezzi collettivi di trasporto e forme ad alta intensità d'utilizzo della capacità dei mezzi di trasporto privati al fine di contenere l'impatto generato dalla mobilità motorizzata;
- l'area a parcheggio dovrà essere trattata in modo da garantire un alto grado di permeabilità dei terreni per conservare le condizioni di scambio con la falda sotterranea in condizioni prossime a quelle precedenti l'intervento;
- al fine di contenere l'impatto paesaggistico dovrà essere realizzata una cortina verde sul perimetro dell'area a parcheggio, costituita sul fronte nord da siepe naturale e da elementi discontinui o isolati sul fronte strada.

Dovranno inoltre essere inseriti all'interno dell'area elementi vegetali lineari, anche discontinui, in parallelo all'orditura dei campi e all'orientamento del sistema dei fontanili e in sintonia con le geometrie del territorio circostante.

(*) Inserito con Variante Approvata con Delibera di C.C. 52 del 15/11/2011

Art. 4.26 – Zona urbanistica H1**Zona urbanistica**

Zona per la mobilità veicolare

Zona omogenea

Zona omogenea H

Generalità

Individua le aree destinate alla conservazione, al miglioramento, alla nuova realizzazione di infrastrutture viarie e relative attrezzature di servizio.

L'indicazione grafica delle infrastrutture di progetto ha valore di massima fino alla redazione dei progetti esecutivi delle opere.

Parametri da applicare

/

Prescrizioni di zona

Il P.R.G. individua le zone destinate alla mobilità stradale e le classifica come segue:

fuori dai centri abitati:

- autostrade (tipo A)
- strade extraurbane di tipo B a cui appartiene la variante alla Via Emilia (S.S. 9) a nord della ferrovia
- strade extraurbane di tipo C, che comprendono le strade statali e provinciali esistenti e quelle di progetto, la nuova viabilità esterna al centro capoluogo e la viabilità prevista nell'Accordo per il Progetto Alta Velocità
- strade extraurbane di tipo F, comprendenti le altre strade comunali e vicinali all'interno dei centri abitati:
- strade urbane di tipo E e di tipo F.

La presente classificazione ha valore provvisorio, in attesa della definitiva classificazione da operarsi da parte del Comune, Provincia e ANAS, ai sensi del Nuovo Codice della Strada.

Modalità di attuazione richiesta

Intervento edilizio diretto (per le aree non comprese entro il perimetro di strumenti urbanistici preventivi o di comparti diretti)

Usi previsti

/

Usi esistenti ammessi

/

Tipi di intervento consentiti

/

Art. 4.27 – Zona urbanistica H2**Zona urbanistica**

Fasce di ambientazione per le infrastrutture stradali

Zona omogenea

Zona omogenea H

Generalità

Individua le aree di pertinenza alla viabilità da mantenere disponibili per la realizzazione di attrezzature o manufatti ovvero di interventi di piantumazione o rinaturazione ai fini della mitigazione o compensazione degli impatti generati dall'infrastruttura sul territorio circostante e sull'ambiente.

Parametri da applicare

/

Prescrizioni di zona

/

Modalità di attuazione richiesta

Intervento edilizio diretto (per le aree non comprese entro il perimetro di strumenti urbanistici preventivi o di comparti diretti)

Usi previsti

/

Usi esistenti ammessi

/

Tipi di intervento consentiti

/

Art. 4.28 – Zona urbanistica H3**Zona urbanistica**

Zona per la mobilità pedonale e ciclabile

Zona omogenea

Zona omogenea H

Generalità

Individua le aree destinate alla conservazione, al miglioramento, alla nuova realizzazione di infrastrutture per la mobilità pedonale urbana ed extraurbana.

L'indicazione grafica delle infrastrutture di progetto ha valore di massima fino alla redazione dei progetti esecutivi delle opere.

Parametri da applicare

/

Prescrizioni di zona

Il Piano dei Servizi individuerà i percorsi per la mobilità pedonale e ciclabile articolando e normando le seguenti tipologie di servizio:

- pedonali e ciclabili urbane principali
- pedonali e ciclabili extraurbane principali

Modalità di attuazione richiesta

Intervento edilizio diretto (per la viabilità non compresa entro il perimetro di strumenti urbanistici preventivi o di comparti diretti)

Usi previsti

/

Usi esistenti ammessi

/

Tipi di intervento consentiti

/

Art. 4.29 – Zona urbanistica H4**Zona urbanistica**

Zona destinata alla mobilità ferroviaria

Zona omogenea

Zona omogenea H

Generalità

Individua le aree destinate alla conservazione, al miglioramento, alla nuova realizzazione di infrastrutture ferroviarie.

Parametri da applicare

/

Prescrizioni di zona

/

Modalità di attuazione richiesta

Intervento edilizio diretto

Usi previsti

/

Usi esistenti ammessi

/

Tipi di intervento consentiti

/

Art. 4.30 – Zona urbanistica H5**Zona urbanistica**

Zona di pertinenza alla ferrovia ad Alta Velocità ed agli interventi di mitigazione ambientale connessi

Zona omogenea

Zona omogenea H

Generalità

Comprende le aree individuate nel progetto approvato con l'accordo stipulato in sede di Conferenza dei Servizi relativo al sistema ferroviario ad Alta Velocità, destinate a pertinenza a fini di manutenzione e agli interventi di mitigazione ambientale connessi.

Parametri da applicare

/

Prescrizioni di zona

/

Modalità di attuazione richiesta

Intervento edilizio diretto

Usi previsti

/

Usi esistenti ammessi

/

Tipi di intervento consentiti

/

Art. 4.31 – Zona urbanistica II**Zona urbanistica**

Zona di tutela naturalistica

Zona omogenea

Zona omogenea I

Generalità

Aree comprese entro le zone di cui all'art. 21 del P.T.C.P. con le rettifiche apportate dal P.R.G. ai sensi del 2° comma dell'art. 7 del P.T.C.P. stesso.

Costituiscono zone di tutela ai sensi dell'art. 33 della L.R. n° 47/78 e s.m.i.

All'interno delle presenti zone sono riconosciute le seguenti sottozone:

- alveo del t. Enza
- subalveo
- fontanili

Parametri da applicare

/

Prescrizioni di zona

Nelle zone di tutela naturalistica, fatte salve le altre disposizioni dell'art. 21 delle Norme di attuazione del P.T.C.P., sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi di rilevanza urbanistico edilizia:

- gli interventi e le attività finalizzate alla conservazione, od al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri, attuati sulla base di specifici progetti;
- le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza, ricerca scientifica, studio ed osservazione ed alla fruizione collettiva delle predette zone, quali percorsi e spazi di sosta,
- gli interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro nonché quelli volti ad evitare pericoli di crollo imminente, sui manufatti edilizi esistenti non destinati all'agricoltura;
- i mutamenti dell'uso di manufatti edilizi esistenti volti ad adibirli all'esplicazione delle funzioni di vigilanza, ovvero a funzioni di ricerca scientifica, studio ed osservazione;
- interventi per l'adeguamento ed il consolidamento di infrastrutture di bonifica e di difesa del suolo esistenti, nonché interventi di manutenzione e di adeguamento in sede per le infrastrutture stradali e ferroviarie esistenti. Eventuali modifiche del tracciato dettate da motivi di sicurezza e/o per la salvaguardia della salute dall'inquinamento acustico ed atmosferico potranno essere consentite subordinatamente alla predisposizione di progetti di inserimento paesaggistico, minimizzazione degli impatti e nel rispetto delle caratteristiche naturalistiche dei luoghi.

All'esterno della perimetrazione del territorio urbanizzato di cui al numero 3) del secondo comma dell'art. 13 della L.R. 7.12.1978 n° 47, è vietata l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, ad eccezione delle insegne o delle indicazioni segnalabili relative alle attività produttive e ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonché delle indicazioni segnalabili aventi finalità turistica locale.

Modalità di attuazione richiesta

Intervento edilizio diretto

Usi previsti

/

Usi esistenti ammessi

/

Tipi di intervento consentiti

/

Art. 4.32 – Zona Urbanistica F4 ***Zona urbanistica**

Zona per distributori di carburante

Zona omogenea

Zona omogenea F

Generalità

Individua aree destinate o da destinare a impianti per l'esercizio della distribuzione di autoveicoli e servizi annessi, così come stabilito dalla D.C.R. 355/2002. Tali zone sono individuate in cartografia perimetrando le zone interessate, nella cui parte baricentrica compare il simbolo "Ca". Nei territori urbanizzati gli impianti esistenti sono rappresentati con simbologia "Ca" inserito all'interno di una cerchiatura.

Parametri da applicare

Su max = 450 mq

H = 6 m

Vp = 18 % St

(di cui per mitigazione almeno 80% del valore – fascia minima di mitigazione 5 m, su almeno tre lati della stazione di servizio)

D1 = 5 m

D2 = 5 m

P = 1

Prescrizioni di zona

All'interno dei territori urbanizzati, non sono consentiti nuovi impianti. Sono confermati quelli esistenti se definiti compatibili secondo i criteri del D.C.R. 355/2002.

Nei nuovi impianti, ove possibile dalle vigenti normative, è preferibile installare oltre ai normali impianti per la distribuzione dei carburanti, anche colonnine per l'erogazione del metano e/o del gpl.

In caso di cessazione delle attività poste all'interno dei territori urbanizzati, le aree interessate assumono la destinazione prevista dal P.R.G. nelle tavole di zonizzazione ed il loro obbligo di ripristino è a carico del titolare dell'autorizzazione.

Modalità di attuazione richiesta

Intervento edilizio diretto

Usi previsti

C7 - Distribuzione di carburanti per autoveicoli

C3 - Esercizio pubblico

Usi esistenti ammessi

/

Tipi di intervento consentiti

Tutti i tipi d'intervento

(*) Inserito con Delibera di C.C. n° 22 del 29/03/2007 (Adozione)

PARTE 5 – VINCOLI

Art. 5.1 - Norme relative al sistema dei vincoli territoriali

Nel presente testo sono contenute le norme relative ai vincoli che agiscono sul territorio in forza di leggi, di piani approvati, di determinazioni del P.R.G. incidendo sulle possibilità, sulle forme, sulle procedure, non sui contenuti delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, le quali ubbidiscono viceversa a logiche di pianificazione espresse normativamente dal corpo delle “norme urbanistiche”.

Si tratta di vincoli non indennizzabili in quanto disposti in forza di leggi vigenti ovvero in quanto ricognitivi di valori ambientali.

L’articolazione delle norme relative al sistema dei vincoli è la seguente:

TITOLO I - VINCOLI OPERANTI IN FORZA DI LEGGI NAZIONALI O REGIONALI

Le delimitazioni delle aree vincolate su tale cartografia non hanno valore probante agli effetti della gestione edilizia e non sostituiscono quelle già determinate dagli Enti istitutori e/o conservatori del vincolo, ma hanno solo contenuto informativo di segnalazione della esistenza del vincolo, e se derivanti da parametri geometrici, sono da determinarsi topograficamente sul terreno con applicazione dei valori di distanza enunciati dalle disposizioni dei vincoli stessi). Il testo delle presenti norme non sostituisce il testo di legge, ma ne richiama gli elementi essenziali favorendone l’applicazione nella ordinaria gestione urbanistico edilizia.

- Vincolo idraulico
- Rispetto a canali di bonifica e loro pertinenze
- Vincolo cimiteriale
- Tutela delle cose di interesse artistico e storico
- Distanze minime a protezione del nastro stradale
- Distanze minime a protezione del nastro ferroviario
- Rispetto a elettrodotti
- Rispetto a metanodotti
- Rispetto ai punti di captazione di acque destinate al consumo umano
- Rispetto a impianti di depurazione

TITOLO II - VINCOLI DISPOSTI DA STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI RECEPITI E PRECISATI NEL P.R.G.

- Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d’acqua
- Piante di carattere monumentale
- Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale
- Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei
- Zone di interesse storico archeologico: aree di concentrazione di materiali archeologici
- Zone di tutela dell’impianto storico della centuriazione
- Viabilità storica
- Canali storici

- Vincolo conservativo su edifici o complessi edilizi di valore monumentale
- Vincolo conservativo su edifici o complessi edilizi di valore tipologico ambientale
- Vincolo conservativo su edifici o complessi edilizi di valore storico testimoniale
- Perimetro delle aree interessate da progetto di tutela, recupero e valorizzazione
- Fascia A di deflusso del P.A.I.
- Fascia B di esondazione del P.A.I.

TITOLO III - VINCOLI DISPOSTI DAL P.R.G.

- Vincolo posto per il mantenimento delle condizioni di percettività su elementi o scenari di valore ambientale
- Rispetto a corridoi infrastrutturali
- Rispetto all'abitato
-

TITOLO I - VINCOLI OPERANTI IN FORZA DI LEGGI NAZIONALI O REGIONALI

Art. 5.2 - Vincolo idraulico

Legge istitutiva Testo Unico sulle opere idrauliche
Regio Decreto 25.7.1904 n° 523

oggetto del vincolo

Acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese e fascia di ml 10 di distanza

termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Ope legis

provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

Elenchi delle acque pubbliche

contenuti ed effetti del vincolo

- Divieto dei lavori attinenti le “fabbriche” (costruzioni) e gli scavi ad una distanza minore di ml 10 dagli “argini e loro accessori”.
- Divieto di piantagioni di alberi e siepi e di smovimento del terreno ad una distanza minore di ml 4 dagli “argini e loro accessori”.

individuazione delle aree vincolate

Le aree soggette al vincolo non sono individuate sulla cartografia del P.R.G.

Art. 5.3 - Rispetto a canali di bonifica e loro pertinenze
--

Legge istitutiva R.D.L. 8 maggio 1904, n° 368, Testo Unico sulle bonificazioni

oggetto del vincolo

Corsi d'acqua naturali o artificiali soggetti alla giurisdizione dei Consorzi di Bonifica, nonché argini, strade e altre pertinenze consorziali

termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Ope legis

contenuti ed effetti del vincolo

- Obbligo di richiedere al Consorzio regolare concessione o licenza per qualsiasi opera sui beni vincolati
- Divieto assoluto di costruzione di fabbriche, di recinzioni fisse, di installazione di palificazioni elettriche e telefoniche e di scavi di qualsiasi natura a distanza minore di 10 ml dal ciglio o dal piede esterno dell'argine, salvo diversa disposizione del Consorzio competente.

Tale limitazione non si applica all'interno del territorio urbano e nei confronti dei canali interrati.

Ai canali Spelta, Canalazzo, Canale di Casalpò si applicano altresì le disposizioni dell'art. 12 del PTCP.

individuazione delle aree vincolate

Le aree soggette al vincolo non sono individuate sulla cartografia del P.R.G.

Art. 5.4 - Vincolo cimiteriale

Legge istitutiva Regio Decreto 27.7.1934 n° 1256

oggetto del vincolo

Aree comprese entro un raggio di 200 ml dal perimetro di cimitero (art. 338).

termini di imposizione e di efficacia del vincolo

- Ope legis: Gazzetta Ufficiale n° 186 del 9.8.1934.
- Provvedimento del Sindaco di riduzione del vincolo, su motivata richiesta del Consiglio Comunale deliberata a maggioranza assoluta, previo parere favorevole dell'Azienda U.S.L, fino ad un minimo di ml 100 per centri abitati con popolazione superiore a 20.000 abitanti e fino ad un minimo di ml 50 per gli altri comuni (*).

contenuti ed effetti del vincolo

Divieto di costruire nuovi edifici e ampliare quelli preesistenti.

individuazione delle aree vincolate

Le aree soggette al vincolo sono individuate sulla cartografia del P.R.G.

note

(*) Disposizione introdotta con Legge 17.10.1957 n° 983 art. 1.

Altri riferimenti:

- L.R. 4.5.1982 n° 19 art. 43 e art. 5
- Circ. Reg. 16.10.1984 prot. 61.2.6/12575.

Art. 5.5 - Tutela delle cose di interesse artistico e storico

Legge istitutiva Legge 1.6.1939 n° 1089

oggetto del vincolo

- A - Le cose che interessano la paleontologia
- B - Le cose che interessano la preistoria e le primitive civiltà
- C - Le ville, i parchi e giardini che abbiano interesse artistico o storico (art. 1)
- D - Le cose immobili che, a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte e della cultura in genere, siano state riconosciute di interesse particolare (art. 2).

Secondo quanto disposto dall'art. 4 tutti i beni architettonici con età di costruzione superiore ai 50 anni aventi interesse storico, artistico o architettonico e che siano di proprietà di Province, Comuni, Enti ed Istituti ecclesiastici e civili ufficialmente riconosciuti, nonché dello Stato, sono comunque sottoposti "ope legis" alle disposizioni di tutela della legge medesima.

termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Notifica, in forma amministrativa, ai proprietari da parte del Ministero della Pubblica Istruzione (artt. 2 e 3).

provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

- Inserimento negli elenchi ministeriali.
- Trascrizione della notifica nei registri della Conservatoria delle ipoteche (artt. 2 e 3).

contenuti ed effetti del vincolo

- Divieto di demolire, rimuovere, modificare o restaurare le opere senza l'autorizzazione del Ministro della Pubblica Istruzione; divieto di adibirle ad usi non compatibili con il loro carattere storico ed artistico, oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione e integrità (art. 11).
- Facoltà del Ministro della Pubblica Istruzione di provvedere direttamente alle opere necessarie per assicurare la conservazione ed impedire il deterioramento, con obbligo dei privati a rimborsare allo stato la spesa sostenuta (artt. 14, 15, 17).
- Obbligo di sottoporre i progetti delle opere di qualunque genere che si intendano eseguire alla Soprintendenza al fine di ottenere la preventiva autorizzazione (art. 18).
- Facoltà del Ministro della Pubblica Istruzione di prescrivere le distanze, le misure e le altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità delle cose vincolate, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro (art. 21).
- Inalienabilità delle cose vincolate appartenenti allo Stato o ad altro ente o istituto pubblico salvo autorizzazione del Ministro della Pubblica Istruzione (artt. 23, 24).
- Obbligo del privato o detentore della cosa vincolata a denunciare ogni atto di trasmissione parziale o totale della proprietà o della detenzione al Ministro della Pubblica Istruzione, con diritto di prelazione di questo ultimo nel caso di alienazione a titolo oneroso (artt. 30, 31).
- Facoltà di esproprio per ragioni di pubblica utilità da parte del Ministro della Pubblica Istruzione a favore delle Province, dei Comuni o di altro ente o istituto legalmente riconosciuto (art. 54).

individuazione degli immobili vincolati

Gli immobili soggetti al vincolo notificato, individuati sulla cartografia di P.R.G., sono i seguenti:

- Villa Carmi – Cavatorti e annesso parco (D.M. 17/4/1974)
- Molino di Taneto (D.M. 11/4/1987)
- Corte Pantaro di Sotto (D.M. 4/7/1991)
- Corte Pantaro di Sopra

Art. 5.6 - Distanze minime a protezione del nastro stradale

Legge istitutiva D.M. 1.4.1968 n° 1404
L.R. 7.12.1978 n° 47 e s.m.i.
D.L. 30.4.1992 n° 285 e s.m.i.
D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e s.m.i.

oggetto del vincolo

Distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, negli ampliamenti fronteggianti le strade, pari a:

- fuori dai centri abitati, delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada ed anche all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dal P.R.G.:
 - . 60 m per le strade di tipo A;
 - . 40 m per le strade di tipo B;
 - . 30 m per le strade di tipo C;
 - . 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali";
 - . 10 m per le "strade vicinali" di tipo F;
- fuori dai centri abitati delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice della strada, all'interno delle curve con raggio inferiore o uguale a m 250: la distanza della corda congiungente i punti di tangenza, se superiore a quella definita in rettilineo;
- fuori dai centri abitati delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice della strada, ma all'interno delle zone previste dal P.R.G. come edificabili o trasformabili attraverso attuazione diretta, ovvero con strumento urbanistico preventivo già esecutivo:
 - . 30 m per le strade di tipo A;
 - . 20 m per le strade di tipo B;
 - . 10 m per le strade di tipo C;
- all'interno dei centri abitati delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice della strada:
 - . 30 m per le strade di tipo A;
 - . 20 m per le strade di tipo D;
- in corrispondenza di intersezioni stradali a raso: la distanza del segmento congiungente i punti individuabili sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto in ragione della distanza dal punto di intersezione degli allineamenti stessi pari a due volte la distanza stabilita per ciascun tipo di strada.

provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

Classificazione da operare in base al D.L. 285/1992

contenuti ed effetti del vincolo

- Divieto di nuova edificazione, con eccezione per gli impianti di distribuzione di carburanti, e di ricostruzione a seguito di demolizione integrale.
- Gli ampliamenti degli edifici esistenti, se consentiti dalle norme di zona urbanistica, sono da realizzarsi nella parte non prospiciente il fronte stradale;
- Le zone di rispetto sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde alle distanze fissate dal regolamento di attuazione del codice della strada, conservazione dello stato di natura;
- La realizzazione di siepi, alberature, fasce boscate, recinzioni è disciplinata da D.L. n. 285/1998 e dal D.P.R. n. 495/1992 e s.m.i.

individuazione delle aree vincolate

Le aree soggette al vincolo sono individuate sulla cartografia di P.R.G.

Art. 5.7 -	Distanze minime a protezione del nastro ferroviario
-------------------	--

Legge istitutiva L.R. 7.12.1978 n° 47 e s.m.i.
 D.P.R. 11.7.1980 n° 753

Oggetto del vincolo

Distanze dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni, negli ampliamenti di edifici o manufatti di qualunque specie:

- distanza minima 30 m
- distanza minima 50 m in caso di fornaci, fucine e fonderie.

Specifiche disposizioni sono dettate per la messa a dimora di siepi o piante, per la costruzione di muri di cinta o recinzioni, per l'escavazione.

Termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Ope legis

Contenuti ed effetti del vincolo

- E' vietato costruire o ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie (art. 49); sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi conservativi, manutentori, la demolizione, mentre gli interventi di ampliamento, se ammessi dalle norme della zona urbanistica corrispondente, sono ammessi purchè l'ampliamento avvenga senza diminuire la distanza dalla ferrovia
- Per ferrovie il cui progetto sia approvato successivamente al 15 novembre 1980, il vincolo si applica, a partire dalla data di pubblicazione sul Foglio degli annunci legali della Prefettura competente dell'avviso dell'avvenuta approvazione, a tutti gli edifici e manufatti i cui progetti non siano stati approvati in via definitiva dai competenti organi entro la data suddetta; i comuni non possono comunque rilasciare concessioni di costruzione entro la fascia di rispetto dal momento della comunicazione agli stessi dei progetti di massima relativi alla costruzione di nuove linee ferroviarie (art. 50)

individuazione delle aree vincolate

Le aree soggette al vincolo sono individuate sulla cartografia di P.R.G.

Art. 5.8 -	Rispetto a elettrodotti
-------------------	--------------------------------

Legge istitutiva L.R. n. 30 del 31/10/2000

oggetto del vincolo*

- Aree circostanti le linee ed impianti esistenti e di previsione idonee al perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 micro tesla di induzione magnetica valutata al ricettore in prossimità di asili, scuole, aree verdi attrezzate e ospedali nonché edifici adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere.
- Si adottano le seguenti distanze, ai sensi art.13 della Delibera di Giunta Regionale n° 197 del 20/02/2001 - "Direttiva per l'applicazione della L.R.31/10/200 n°30, recante Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dell'inquinamento elettromagnetico":

Tab. 1

kV	Terna singola (ml)	Doppia terna ottimizzata (ml)	Doppia terna non ottimizzata (ml)
380	100	70	150
220	70	40	80
132	50	40	70

Tab. 2

Linee a 15 kV	Terna o cavo singolo (ml)	Doppia terna o cavo ottimizzato (ml)	Doppia terna o cavo non ottimizzato (ml)
Linea aerea in conduttori nudi	20	12	28
Cavo aereo	3	-	4
Cavo interrato	3	-	4

- per le linee di tensione nominale pari a 132 KV : 50 ml.

termini di imposizione e di efficacia del vincolo*

Dalla data di entrata in vigore del P.R.G. e successiva variante

provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

/

contenuti ed effetti del vincolo*

Divieto di costruzione e di cambio d'uso di fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporta tempi di permanenza superiore a 4 ore/giorno.

Sugli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto, già adibita ad usi che rientrano tra i recettori sensibili, sono ammessi interventi edilizi di recupero e di cambio d'uso a

condizione che non comportino alcun incremento del numero di persone esposte, dei valori di esposizione e del tempo di esposizione.

individuazione delle aree vincolate*

La proiezione al suolo degli elementi rispetto ai quali deve essere misurato lo spazio vincolato è individuata sulla cartografia di P.R.G. in scala 1:5000 .

(*) Modificato con delibera di C.C. n° 11 del 02/03/2007 (Adozione)

Art. 5.9 - Rispetto a metanodotti

Legge istitutiva D.M. 24 novembre 1984

oggetto del vincolo

Aree circostanti i tracciati dei metanodotti, per una estensione di 12 ml a partire dal tracciato stesso

termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Ope legis

contenuti ed effetti del vincolo

E' fatto obbligo, per ogni intervento previsto sia in prossimità delle fasce che all'interno di esse, richiedere all'ente preposto il nulla-osta di competenza.

provvedimento definitivo e documento probante il vincolo

/

individuazione delle aree vincolate

Il vincolo non è rappresentato sulla cartografia di P.R.G.

Art. 5.10 - Rispetto ai punti di captazione di acque destinate al consumo umano

Legge istitutiva D.Lgsvo 11/05/1999 n. 152

oggetto del vincolo

Zone di rispetto delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque con estensione di raggio non inferiore a ml 200 rispetto al punto di captazione di acque destinate al consumo umano.

termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Sino alla individuazione da parte della Regione delle aree di salvaguardia e disciplina delle attività e destinazioni ammissibili.

contenuti ed effetti del vincolo

- E' definita una zona di tutela assoluta per un'estensione di raggio non inferiore a ml 10 dal punto di captazione, da adibire esclusivamente ad opere di presa e a costruzioni di servizio, da recintare e provvedere di canalizzazione per le acque meteoriche.
- E' definita un zona di rispetto che può essere ridotta secondo le modalità di legge in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa, nella quale sono vietate le seguenti attività o destinazioni:
 - a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
 - b) accumulo di concimi organici; fertilizzanti e pesticidi;
 - c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'uso di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
 - d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali o strade;
 - e) aree cimiteriale;
 - f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
 - g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
 - h) gestione di rifiuti;
 - i) stoccaggio di prodotti, ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
 - j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - k) pozzi perdenti.;
 - l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione:
E' comunque vietata la stabulazione del bestiame nelle zona di rispetto ristretta;

individuazione delle aree vincolate

Nel territorio del comune di Gattatico non sono individuate aree soggette al vincolo.

Art. 5.11 - Rispetto a impianti di depurazione
--

Legge istitutiva Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento (Ministero dei Lavori Pubblici) 4.2.1977 G.U. 21/02/1977 n. 48
"Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e) della legge 10.5.1976 n° 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento"

oggetto del vincolo

- Aree circostanti gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose (per trasporto di aerosol) alla salute dell'uomo, per una fascia di larghezza non inferiore a ml 100.
- Per gli impianti esistenti, per i quali non possa essere rispettata la larghezza minima suddetta, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.

termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Dalla emanazione delle disposizioni con efficacia sulle concessioni edilizie da rilasciare o sulle previsioni dei nuovi strumenti urbanistici.

contenuti ed effetti del vincolo

Vincolo di inedificabilità.

individuazione delle aree vincolate

Le aree soggette al vincolo sono individuate sulla cartografia. di P.R.G.

TITOLO II - VINCOLI DISPOSTI DA STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI RECEPITI E PRECISATI NEL P.R.G.

Art. 5.12 -	Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua
--------------------	---

Fonte normativa P.T.C.P. art. 11 delle Norme di Attuazione

oggetto del vincolo

Aree comprese entro le zone e le fasce di cui alla lettera b) dell'art. 11 del P.T.C.P. con le rettifiche apportate dal P.R.G. ai sensi del 2° comma dell'art. 7 del P.T.C.P. stesso.

termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Data di entrata in vigore del P.T.C.P. e del PRG per quanto riguarda le rettifiche

contenuti ed effetti del vincolo

- E' assoggettato a strumenti di pianificazione nazionali, regionali od infraregionali e alla valutazione di impatto ambientale nei casi e secondo le procedure eventualmente previste dalle leggi vigenti, con le limitazioni e le modalità disposte dall'art 11 del P.T.C.P. la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature quali:
 - a) linee di comunicazione viaria, ad eccezione di quelle che abbiano importanza meramente locale;
 - b) impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento;
 - c) impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni, ad eccezione di quelli che abbiano importanza meramente locale;
 - d) impianti per l'approvvigionamento idrico e impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, ad eccezione di quelli che abbiano importanza meramente locale e degli impianti tecnici di modesta entità, quali gli impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili;
 - e) opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui e invasi ad usi plurimi;
 - f) sistemi tecnologici per il trasporto delle materie prime e/o dei semilavorati;
 - g) sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, ad eccezione di quelli che abbiano importanza meramente locale e ad eccezione degli impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas;
 - h) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico.

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.

Sono di rilevanza meramente locale le infrastrutture 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 a rete di rilevanza meramente locale si deve

comunque evitare che essi corrano parallelamente ai corsi d'acqua, fermo restando che per quelli non completamente interrati può prevedersi esclusivamente l'attraversamento in trasversale degli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua.

Sono comunque sottoposte alla valutazione di impatto ambientale le opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

- 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 è vietata la nuova edificazione dei manufatti edilizi connessi alla conduzione agricola, di cabine elettriche, di cabine di decompressione per il gas, di impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile e simili; 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.
- Le infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonchè gli impianti tecnici di modesta entità di cui alle lettere c) e d), nonchè le strade poderali ed interpoderali non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati.
- L'uso di mezzi motorizzati in percorsi fuori strada, ivi comprese i sentieri, nonchè le strade poderali ed interpoderali, è consentito solamente per i mezzi necessari alle attività agricole, zootecniche, estrattive nonchè per l'esecuzione, l'esercizio, l'approvvigionamento e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità, annessi rustici qualora non siano altrimenti raggiungibili i relativi siti, ed infine per l'espletamento delle funzioni di vigilanza ed in genere di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria e veterinaria. Il divieto di passaggio dei predetti mezzi motorizzati nei sentieri, nelle strade poderali ed interpoderali è reso noto al pubblico mediante l'affissione di appositi segnali. Le pubbliche autorità competenti possono altresì disporre l'installazione di apposite chiudende, purchè venga garantito il passaggio ai soggetti aventi diritto.
- All'esterno della perimetrazione del territorio urbanizzato di cui al numero 3) del secondo comma dell'art. 13 della L.R. 7.12.1978 n° 47, è vietata l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, ad eccezione delle insegne o delle indicazioni segnalabili relative alle attività produttive e ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonchè delle indicazioni segnalabili aventi finalità turistica locale.

contenuti aggiuntivi determinati dal P.R.G.

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione ad eccezione di quelli sopra indicati.

individuazione delle aree vincolate

Le zone di cui alla lettera b) del 2° comma dell'art. 11 del P.T.C.P. sono individuate sulla cartografia di P.R.G.

Art. 5.12 bis - Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua

Fonte normativa P.T.C.P. art. 12 delle Norme di Attuazione

Contenuti ed effetti del vincolo

Ai corsi d'acqua Spelta, Canalazzo, Canale di Casalpò si applicano le disposizioni dell'art. 12 del P.T.C.P., oltre a quanto esposto ai primi due punti del paragrafo "contenuti ed effetti del vincolo" dell'art. 5.3

Art. 5.13 - Piante a carattere monumentale

Fonte normativa P.T.P.R., art. 10, 4° comma delle Norme di Attuazione

oggetto del vincolo

Esemplari arborei singoli o in gruppi isolati od in filari meritevoli di tutela.

Si tratta di elementi o gruppi arborei che sotto l'aspetto strutturale, floristico, estetico, ecologico rappresentano entità di grande rilievo o di assoluta eccezionalità.

contenuti ed effetti del vincolo determinati dal P.R.G.

Sino alla emanazione del Decreto di Vincolo del Presidente della Giunta Regionale, di cui all'art. 5 della L.R. 24.1.1977 n° 2, od in assenza dello stesso, si applicano le seguenti disposizioni:

- Interventi vietati sugli alberi oggetto di tutela

E' vietato eliminare, distruggere, danneggiare, tagliare, modificare la struttura della chioma o minacciare in alcun modo l'esistenza di alberi oggetto di tutela.

Dovranno essere evitati danneggiamenti all'apparato radicale determinati ad esempio dall'effettuazione nell'intorno del tronco di:

- a) scavi o ammassi di materiali;
- b) deposito o versamento di sali, oli, acidi o basi;
- c) fuoriuscita di gas ed altre sostanze dannose da condutture sotterranee;
- d) asporto di terriccio.

Sono inoltre da evitarsi entro una congrua distanza dal tronco (normalmente almeno m 3) le pavimentazioni della superficie del terreno con manto impermeabile (es. asfalto, cemento, ecc.). Nel caso di nuova edificazione è richiesta una opportuna distanza di rispetto, di norma corrispondente all'altezza dell'alberatura.

- Interventi prescritti sugli alberi oggetto di tutela

Ogni proprietario, o qualsiasi altro avente diritto di godimento su terreni, ha l'obbligo di mantenere e curare gli alberi protetti situati sui terreni stessi; fanno parte di tali incombenze soprattutto l'eliminazione di danni e provvedimenti di protezione contro gli effetti nocivi.

Come provvedimenti di protezione valgono in particolare:

- a) recinzioni e rivestimenti per la protezione del tronco contro i danni meccanici durante l'esecuzione di lavori edili;
- b) copertura della zona della radice, con materiale permeabile all'acqua, per la protezione contro la compattazione del terreno dovuta al passaggio di automezzi o a depositi di materiali;
- c) impiego di terreno adatto in caso di non evitabili ricoperture del terreno nella zona della radice degli alberi, per assicurare il ricambio di ossigeno e l'equilibrio idrico;
- d) impiego di soprassuolo ricco di sostanze nutritive per il riempimento di scavi nella zona delle radici di alberi, al fine di assicurare il nutrimento.

Il Comune può disporre che il proprietario o altri aventi diritto di godimento, adottino determinati provvedimenti di cura o di protezione necessari alla manutenzione degli alberi. Per ogni intervento che si renda necessario sulla pianta oggetto di tutela o

sull'area di interferenza deve preventivamente essere richiesta autorizzazione al Comune, allegando una relazione con idonea documentazione sullo stato di fatto, sugli interventi che si propone di effettuare e sulla misura cautelativa, firmata da tecnico abilitato.

Il Comune, con apposita delibera, stabilisce la misura sanzionatoria cui si darà luogo per l'eventuale inottemperanza del presente vincolo

individuazione degli elementi vincolati

Gli elementi soggetti al vincolo saranno individuati sulla cartografia di P.R.G. successivamente al completamento dei rilievi per la formazione della carta forestale in corso di redazione da parte della Provincia di Reggio Emilia.

Art. 5.14 - Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei

Fonte normativa P.T.C.P. art. 25 delle Norme di Attuazione

oggetto del vincolo

Aree comprese entro le zone di cui all'art. 25 del P.T.C.P. con le rettifiche apportate dal P.R.G. ai sensi del 2° comma dell'art. 7 del P.T.C.P. stesso.

termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Data di entrata in vigore del P.T.C.P. e del PRG per quanto riguarda le rettifiche di cui sopra.

contenuti ed effetti del vincolo

Nelle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, fatte salve le altre disposizioni dell'art. 25 delle Norme di attuazione del P.T.C.P., sono vietati i seguenti interventi di rilevanza urbanistico edilizia:

- 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, 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;
- e. l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti acquedotti per uso potabile.

contenuti aggiuntivi determinati dal P.R.G.

Valgono le seguenti prescrizioni desunte dalla Relazione Geologica del P.R.G.

⇒ *Aree topograficamente depresse rispetto ai settori circostanti:*

Le sopraelevazioni rispetto al piano campagna saranno da realizzarsi utilizzando materiali inerti, residui da attività di cave in roccia selezionati, sfridi di costruzione e derivati da demolizioni frantumati e selezionati, con assenza di materiali che possono rilasciare eventuali dilavamenti inquinanti.

La composizione merceologica di detti materiali dovrà essere conforme alle normative vigenti che ne regolino gli usi preposti.

Interrati in aree con presenza di falda a $-1,5 \div -2$ m p.c.

La costruzione di corpi interrati che raggiungano il livello della falda freatica deve essere realizzata con l'ausilio di manti impermeabilizzanti che rivestano in continuità pareti e fondo, la parte di corpo interrato.

L'impermeabilizzazione delle pareti dovrà raggiungere una quota di +1,0 m rispetto al massimo livello di escursione positiva dell'acqua nel sottosuolo.

Sono vietate le esecuzioni di trincee drenanti perimettranti i corpi di fabbrica interrati, che prevedano emungimenti in continuità dal sottosuolo per mantenere depresso il livello della falda idrica.

Abbassamenti temporanei del livello dell'acqua nel sottosuolo sono consentiti esclusivamente nei tempi di cantiere necessari per effettuare gli sbancamenti per la realizzazione delle opere fondali e degli interrati e della messa in opera dei rivestimenti impermeabilizzanti.

Al termine di detti interventi gli emungimenti idrici dal sottosuolo dovranno essere arrestati.

Gli abbassamenti idrici temporanei nel sottosuolo dovranno essere realizzati con modalità e tecniche che evitino il generarsi di coni di depressione dell'acquifero che possano interessare i terreni di sottofondazione di edifici esistenti, determinando abbassamenti di falda che superino 0,3 m rispetto alla massima escursione negativa del livello idrico nel sottosuolo verificatesi negli ultimi 15 anni.

Gli interventi di estrazione di acque dal sottosuolo si dovranno eseguire in conformità alla lettera L del D.M. 11/03/1988.

Dovranno essere conformi a detto D.M. anche le realizzazioni di scavi che si approfondiscano nel sottosuolo per profondità maggiori di 1,5 m, gli interventi di fondazione, opere di sostegno, manufatti di materiali sciolti, manufatti in sotterraneo e quant'altro previsto nel DM 11/03/88.

⇒ *Interventi a perfetta tenuta*

Nelle zone soggette a vulnerabilità all'inquinamento con valore da medio ad estremamente elevato, le opere in interrato destinate al vettoriamento di liquidi con carico inquinante superiore a quello ammesso per gli scarichi in acque superficiali, dovranno essere realizzate con materiali a perfetta tenuta, che evitino il rilascio di fluidi inquinanti, quali tubazioni in HDPE – PVC con idonei raccordi anch'essi a perfetta tenuta. Non è consentito l'utilizzo di materiali con giunti di incastro aperti non sigillati e che possano fessurare.

Piazzali o aree di stoccaggio all'aperto o al chiuso, destinati allo stoccaggio, anche temporaneo di materiali che possano rilasciare eflussi inquinanti anche per dilavamenti da piogge, dovranno essere realizzate con tecniche impermeabilizzanti e dotate di canalette di guardia e raccolta che convogliano gli eventuali liquidi contaminati a pozzetti di raccolta e rilancio ai collettori fognari connessi agli impianti di depurazione. Detti pozzetti dovranno essere impermeabilizzati e controllabili nel tempo.

Analoghi criteri di impermeabilizzazione dovranno essere utilizzati per tutti i manufatti interrati, in zone con grado di vulnerabilità all'inquinamento da medio ad elevato, che ospitino liquidi o materiali potenzialmente inquinanti, quali cisterne, vasche imof, fosse settiche, pozzetti degrassatori, ecc.

Per gli ambiti con grado di vulnerabilità da estremamente elevato a elevato non sono consentiti nuovi insediamenti di attività comprese fra quelle dichiarate insalubri di 1° classe ai sensi del DM 05/09/1994

individuazione delle aree vincolate

Le zone di cui all'art. 25 del P.T.C.P. sono individuate sulla tav. 25 allegata alla Relazione Geologica di P.R.G. con la seguente denominazione:

- aree con grado di vulnerabilità da estremamente elevato ad elevato a medio elevato.

Art. 5.15 - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale

Fonte normativa P.T.C.P. art. 13 delle Norme di Attuazione

oggetto del vincolo

Aree comprese entro le zone di cui all'art. 13, comma 2°, P.T.C.P. con le rettifiche apportate dal P.R.G. ai sensi del 2° comma dell'art. 7 del P.T.C.P. stesso.

termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Data di entrata in vigore del P.T.C.P. e del PRG per quanto riguarda le rettifiche di cui sopra.

contenuti ed effetti del vincolo

- E' assoggettata a strumenti di pianificazione nazionali, regionali od infraregionali o, in assenza, alla valutazione di impatto ambientale secondo le procedure eventualmente previste dalle leggi vigenti, con le limitazioni e le modalità disposte dall'art. 13 del P.T.C.P. la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature quali:
 - a) linee di comunicazione viaria, ad eccezione di quelle che abbiano importanza meramente locale;
 - b) impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento;
 - c) impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni, ad eccezione di quelli che abbiano importanza meramente locale;
 - d) impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile e per lo smaltimento dei reflui, ad eccezione di quelli che abbiano importanza meramente locale e degli impianti tecnici di modesta entità, quali gli impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile e simili;
 - e) sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, ad eccezione di quelli che abbiano importanza meramente locale e ad eccezione degli impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas;
 - f) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico.

Sono di rilevanza meramente locale le infrastrutture al servizio della popolazione di non più di un comune, ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti.

Sono comunque sottoposte alla valutazione di impatto ambientale le opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

Le strade poderali ed interpoderali devono avere larghezza non superiore a 4 metri lineari.

Le infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché gli impianti tecnici di modesta entità di cui alla lettera d), nonché le strade poderali e interpoderali non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati.

- L'uso di mezzi motorizzati in percorsi fuoristrada, ivi compresi i sentieri, nonché le strade poderali ed interpoderali, è consentito solamente per i mezzi necessari alle attività agricole, zootecniche, nonché per l'esecuzione, l'esercizio, l'approvvigionamento e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità, posti di ristoro, qualora non siano altrimenti raggiungibili i relativi siti, ed infine per

l'espletamento delle funzioni di vigilanza, di spegnimento di incendi, ed in genere di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria e veterinaria. Il divieto di passaggio dei predetti mezzi motorizzati nei sentieri, nelle strade poderali ed interpoderali, è reso noto al pubblico mediante l'affissione di appositi segnali. Le pubbliche autorità competenti possono altresì disporre l'installazione di apposite chiudende, purchè venga garantito il passaggio ai soggetti aventi diritto.

- All'esterno della perimetrazione del territorio urbanizzato di cui al numero 3) del secondo comma dell'art. 13 della L.R. 7.12.1978 n° 47, è vietata l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, ad eccezione delle insegne o delle indicazioni segnalabili relative alle attività produttive e ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonchè delle indicazioni segnalabili aventi finalità turistica locale.

contenuti aggiuntivi determinati dal P.R.G.

Gli interventi di nuova edificazione consentiti dalle norme della zona agricola, ad eccezione di quelli riguardanti opere di infrastrutturazione del territorio e ad eccezione di quelli consentiti all'interno delle aree individuate sulla cartografia di P.R.G. come insediamenti rurali, possono essere ammessi solo per aziende agricole ivi esistenti, in aderenza ai centri aziendali, solo se le strutture edilizie esistenti risultano insufficienti o inadeguate, andando ad interessare prioritariamente le aree indicate come "aree preferenziali di sviluppo dei centri aziendali" nelle schede relative ai diversi insediamenti contenute nella Disciplina particolareggiata relativa agli stessi.

I progetti relativi ad interventi esterni a tali aree dovranno contenere una apposita relazione di valutazione delle conseguenze prodotte dall'intervento progettato sullo scenario d'insieme e in particolare sulla visuale del sito, sulla vegetazione, sulla morfologia e sull'idrologia. Tale relazione dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:

- uso reale del suolo aggiornato in scala 1:1.000 per un conveniente intorno, in rapporto all'estensione dell'area di intervento, con evidenziazione della disposizione delle alberature e delle siepi presenti;
- documentazione fotografica a colori da più punti di vista e da conveniente distanza con direzione verso l'area di intervento;
- individuazione cartografica in scala 1:1.000 dei punti di ripresa fotografica con relativi riferimenti alle stampe fotografiche;
- rappresentazione prospettica sulla documentazione fotografica a colori sopracitata del fabbricato in progetto e/o dell'area come previsti a fine intervento;
- breve descrizione dei criteri di progettazione dell'inserimento paesaggistico dell'opera, relativamente alle forme, ai materiali, ai colori, alle eventuali opere di mitigazione dell'impatto visivo.

In ogni caso di intervento edilizio dovranno essere valutati:

- i rapporti con il contesto fisico in cui si inserisce l'intervento, giungendo a proporre parametri accettabili di esecuzione dello stesso con riferimento a: localizzazione, altezza massima, lunghezza massima del corpo edilizio, ubicazione degli accessi stradali;
- i rapporti con l'ambiente costruito circostante (allineamenti orizzontali e verticali, orientamenti, masse);
- l'uso dei materiali costruttivi e del colore; dovranno essere impiegate tecniche e materiali costruttivi idonei a minimizzare l'alterazione di immagine prodotta dai

nuovi interventi edilizi, evitando in particolare nelle strutture specialistiche (stalle, fienili, depositi) l'uso di pannelli prefabbricati per gli elementi non portanti (preferendo viceversa tamponamenti e manti di copertura in laterizio), altezze troppo elevate in rapporto alla morfologia dei luoghi e all'altezza di fabbricati circostanti, uso di colori non armonicamente inseriti nell'ambiente;

- le sistemazioni dell'area di pertinenza (recinzioni, alberature, ecc.); dovrà essere previsto l'impianto di cortine o macchie arboree di mascheramento nei casi in cui, pur adottando i criteri cautelativi sopraesposti, sia previsto un impatto visivo negativo a seguito della realizzazione dell'intervento.

individuazione delle aree vincolate

Le aree soggette al vincolo sono individuate sulla cartografia di P.R.G.

Art. 5.16 - Ambito del paleovalle di Praticello

Fonte normativa P.T.C.P. art. delle Norme di Attuazione

oggetto del vincolo

struttura geomorfologica di rilevante interesse paesaggistico ambientale

termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Dalla data di entrata in vigore del P.R.G.

contenuti ed effetti del vincolo

/

contenuti aggiuntivi determinati dal P.R.G.

Negli interventi di trasformazione urbanistica, edilizia e del suolo dovranno essere preservate le forme riconducibili agli orli di erosione fluviale non attiva degli alvei di piena sia straordinaria che ordinaria.

Le eventuali movimentazioni terra anche per pratiche di miglioria agricola non dovranno modificare l'assetto a morfologia concava testimoniante l'antico percorso fluviale.

Valgono inoltre gli indirizzi di cui all'allegato all'art. 5.24 successivo relativi ai nuovi insediamenti produttivi agricoli per quanto riguarda i parametri di ubicazione, dimensione, forma, materiali e colore, compatibilità e adattabilità.

individuazione delle aree vincolate

L'ambito del paleovalle è individuato sulla tav. 26 allegata alla Relazione Geologica di P.R.G. con la denominazione "ambito di dosso fluviale estinto a netta evidenza ad ampia convessità". Il vincolo è esteso agli "ambiti di dosso fluviale estinto discretamente pronunciato" identificati sulla medesima tavola.

Elementi morfologici di dettaglio sono individuati sulla tav. 1 allegata alla Relazione Geologica

Art. 5.17 -	Zone di interesse storico archeologico: aree di concentrazione di materiali archeologici
--------------------	---

Fonte normativa P.T.C.P. art. 15 delle Norme di Attuazione

oggetto del vincolo

Aree comprese entro le zone di cui all'art. 15 del P.T.C.P.

termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Data di entrata in vigore del P.T.C.P.

contenuti ed effetti del vincolo

Le aree di concentrazione di materiali archeologici possono essere incluse in parchi archeologici, volti alla tutela e valorizzazione, sia dei singoli beni archeologici, che del relativo sistema di relazioni, nonché di altri valori eventualmente presenti, ed alla regolamentata pubblica fruizione di tali beni e valori.

Le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione, nonché gli interventi funzionali allo studio, all'osservazione, alla pubblica fruizione dei beni e dei valori tutelati, sono definiti da piani o progetti pubblici di contenuto esecutivo, formati dagli Enti competenti, previa consultazione con la competente Soprintendenza archeologica, ed avvalendosi della collaborazione dell'Istituto per i beni artistici, culturali e naturali della Regione Emilia-Romagna.

Fino all'entrata in vigore di tali piani o progetti, sono ammesse soltanto le attività di studio, ricerca, scavo, restauro, inerenti i beni archeologici, nonché gli interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera degli enti, o degli istituti scientifici autorizzati.

Ogni altro 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 di 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.

contenuti aggiuntivi determinati dal P.R.G.

/

individuazione delle aree vincolate

Le zone di cui all'art. 15, 2° comma lett. b2 del P.T.C.P. sono individuate sulla cartografia di P.R.G.

Art. 5.18 - Zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione

Fonte normativa P.T.C.P. art. 16 delle Norme di Attuazione

oggetto del vincolo

Aree comprese entro le zone di cui all'art. 16 del P.T.C.P.

Si tratta di aree connotate dalla presenza e consistenza di elementi testimoniali dell'impianto storico della centuriazione tali da strutturare intere porzioni del territorio agrario.

Tali elementi sono: strade; strade poderali ed interpoderali; canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione; tabernacoli agli incroci, o lungo gli assi ed ogni altro elemento riconducibile, attraverso l'esame dei fatti topografici, alla divisione agraria romana.

termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Data di entrata in vigore del P.T.C.P.

contenuti ed effetti del vincolo

Nelle zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione, fatte salve le altre disposizioni dell'art. 16 delle Norme di attuazione del P.T.C.P., si applicano le seguenti disposizioni di rilevanza urbanistico edilizia:

- è fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali degli elementi di cui all'oggetto del vincolo; 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;
- gli interventi di nuova edificazione eventualmente previsti devono essere coerenti con l'organizzazione territoriale e con la direzione degli assi centuriali presenti in loco, arrivando a costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'eventuale edificazione preesistente;
- l'attività di allevamento è ammessa esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto;
- le strade poderali ed interpoderali di nuova realizzazione non dovranno avere larghezza superiore a 4 metri lineari;
- le infrastrutture tecniche di difesa del suolo, le canalizzazioni, le opere di difesa idraulica e simili, gli impianti tecnici quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile e simili nonchè le attività di esercizio e di manutenzione di predette opere non devono 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.
- Le seguenti infrastrutture ed attrezzature:
 - a) linee di comunicazione viaria, nonché ferroviaria,
 - b) impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e collegamento, nonché impianti 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;

sono ammesse nelle zone di cui al presente articolo, qualora siano 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.

contenuti aggiuntivi determinati dal P.R.G.

/

individuazione delle aree vincolate

Le zone di cui all'art. 16 del P.T.C.P. sono individuate sulla cartografia di P.R.G.

Gli elementi testimoniali dell'impianto storico della centuriazione sono individuati sulla tavola "Impianto storico della centuriazione" compresa nell'elaborato "Atlante Cartografico".

Art. 5.19 - Viabilità storica

Fonte normativa P.T.C.P. art. 20, comma 2 delle Norme di Attuazione

oggetto del vincolo

Complesso di strade che mantiene un valore testimoniale dei collegamenti consolidati nel corso dei secoli e del rapporto tra gli insediamenti ed il territorio e tra il territorio comunale ed il più vasto territorio appartenente all'area provinciale e interprovinciale della pianura.

Gli elementi ordinatori del tessuto viario sono riconosciuti a partire dalla cartografia catastale del Ducato parmense del 1821, dalla iconografia storica antecedente, seppur parziale, dalle fonti storiche d'archivio e dagli studi sulla centuriazione romana. Costituiscono viabilità storica i seguenti tronchi stradali:

- gli assi principali delle diverse orditure della centuriazione
- le tabularie romane
- la strada di collegamento Taneto – Praticello – Olmo
- la via Emilia

termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Data di entrata in vigore del P.R.G.

contenuti ed effetti del vincolo

La viabilità storica comprensiva degli slarghi e delle piazze urbane, non può essere soppressa nè alterata nel suo insieme in modo da cancellare o rendere di difficile riconoscibilità il sistema dei percorsi.

Nel caso si attuino intereventi modificativi del tracciato storico, i progetti devono essere accompagnati da uno studio di inserimento e valorizzazione paesistico ambientale dell'intervento e i tratti esclusi dal nuovo percorso, nel caso assolvano ad una funzione insostituibile per la riconoscibilità del complessivo itinerario storico, andranno mantenuti con una loro autonoma funzionalità, pur se di rango inferiore. In tali casi, qualora alla dismissione del tratto stradale consegua l'alienazione dello stesso, dovranno essere comunque opportunamente garantiti il permanere del segno territoriale, onde conservare la finalità storica e la necessaria manutenzione anche allo scopo della pubblica fruibilità.

La viabilità storica va tutelata sia per quanto concerne gli aspetti strutturali storici, sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze di pregio; può essere sottoposta ad interventi di manutenzione ed ampliamento della sede a condizione che ciò non comporti la soppressione o il pregiudizio degli eventuali elementi di arredo e le pertinenze presenti quali filari alberati di pregio, maestà, tabernacoli, ponti realizzati in muratura ed altri elementi similari.

individuazione delle aree vincolate

Le strade storiche soggette a vincolo sono individuate sulla cartografia di P.R.G.

Art. 5.20 - Canali storici

Fonte normativa P.T.C.P. art. 19 delle Norme di Attuazione

oggetto del vincolo

Elementi di interesse storico testimoniale di cui all'art. 19 del P.T.C.P.
Sono individuati il Canale della Spelta ed il Canale di Fiesso

termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Data di adozione del PRG.

contenuti ed effetti del vincolo

/

contenuti aggiuntivi determinati dal P.R.G.

Dovranno essere salvaguardati compatibilmente con le esigenze di sicurezza, di funzionalità idraulica, di igiene ambientale e con le necessità di infrastrutturazione del territorio, il tracciato, la morfologia dei canali ed i manufatti storici ad essi pertinenti.

individuazione delle aree vincolate

I canali storici sono individuati sulla cartografia di P.R.G.

Art. 5.20 bis – Strutture insediative territoriali storiche non urbane

Fonte normativa P.T.C.P. art. 17bis delle Norme di Attuazione

oggetto del vincolo

Zone di cui all'art. 17bis del P.T.C.P.

termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Data di approvazione del PRG.

contenuti ed effetti del vincolo

Le presenti zone tutelano gli ambiti territoriali caratterizzati da valori di insieme per la presenza di strutture insediative storiche non urbane, di altri beni culturali e/o di elementi caratterizzanti il paesaggio agrario storico. Pertanto è disposta la conservazione dei tracciati dei canali, delle carrarecce, delle siepi, dei filari e delle essenze arboree ed arbustive in genere, se non componenti impianti frutticoli. La possibilità edificatoria è consentita esclusivamente agli operatori agricoli per strutture indispensabili alle attività produttive aziendali, da comprovarsi con apposito piano di sviluppo e da collocare nelle aree appositamente individuate sulle schede della "Disciplina particolareggiata degli insediamenti rurali".

Per quanto non espressamente disposto dal presente articolo si rimanda agli indirizzi dell'Allegato all'art. 5.24

individuazione delle aree vincolate

Le strutture insediative storiche non urbane sono individuate sulla cartografia di P.R.G

Art. 5.21 -	Vincolo conservativo su edifici o complessi edilizi di valore monumentale
--------------------	--

Fonte normativa P.T.C.P. art. 19 delle Norme di Attuazione
L.R. n. 47/1978 art. 36
L.R. n. 47/1978 art. 40

oggetto del vincolo

Edifici che presentano caratteri storici, architettonici, artistici di rilievo.

contenuti ed effetti del vincolo determinati dal P.R.G.

Sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e di restauro scientifico.
Le aree libere perimetrate rimangono inedificabili.

individuazione delle aree vincolate

Gli immobili soggetti al vincolo sono individuati sulla cartografia di P.R.G.

Art. 5.22 -	Vincolo conservativo su edifici o complessi edilizi di valore storico tipologico ambientale
--------------------	--

Fonte normativa P.T.C.P. art. 19 delle Norme di Attuazione
L.R. n. 47/1978 art. 36
L.R. n. 47/1978 art. 40

oggetto del vincolo

Edifici che presentano caratteri storici, tipologici o ambientali di rilievo.

contenuti ed effetti del vincolo determinati dal P.R.G.

Sono ammessi oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo i seguenti:

- a) demolizione e ricostruzione di bassi servizi privi di valore anche su sedime diverso all'interno di un intervento di riorganizzazione complessiva delle pertinenze,
- b) ampliamento e/o nuova costruzione esclusivamente destinata ad accessori nel limite del 20% della superficie utile risultante dal progetto di intervento e comprensiva delle superfici risultanti da mutamento d'uso dei fabbricati esistenti; tali ampliamenti e nuove costruzioni devono rispettare un'altezza massima interna di m. 2,40.

Ad eccezione di quanto sopra, le aree libere perimetrate rimangono inedificabili.

individuazione delle aree vincolate

Gli immobili soggetti al vincolo sono individuati sulla cartografia di P.R.G.

Art. 5.23 -	Vincolo conservativo su edifici o complessi edilizi di valore storico testimoniale
--------------------	---

Fonte normativa P.T.C.P. art. 19 delle Norme di Attuazione
L.R. n. 47/1978 art. 36
L.R. n. 47/1978 art. 40

oggetto del vincolo

Edifici che presentano caratteri storici testimoniali

contenuti ed effetti del vincolo determinati dal P.R.G.

Sono ammessi oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale i seguenti:

- a) demolizione e ricostruzione di bassi servizi privi di valore anche su sedime diverso all'interno di un intervento di riorganizzazione complessiva delle pertinenze,
- b) ampliamento e/o nuova costruzione esclusivamente destinata ad accessori nel limite del 20% della superficie utile risultante dal progetto di intervento e comprensiva delle superfici risultanti da mutamento d'uso dei fabbricati esistenti; tali ampliamenti e nuove costruzioni devono rispettare un'altezza massima interna di m. 2,40.

I nuovi fabbricati di cui ai punti a) e b) precedenti devono essere realizzati con materiali e forme tradizionali locali nel rispetto della tipologia degli edifici di cui sono accessori e secondo canoni ritraibili dall'edilizia storica..

Ad eccezione di quanto sopra, le aree libere perimetrate rimangono inedificabili.

individuazione delle aree vincolate

Gli immobili soggetti al vincolo sono individuati sulla cartografia di P.R.G.

Art. 5.24 -	Perimetro delle aree interessate da progetto di tutela, recupero e valorizzazione
--------------------	--

Fonte normativa P.T.C.P. art. 29 delle Norme di Attuazione

oggetto del vincolo

Aree perimetrate sulla cartografia del PTCP

contenuti ed effetti del vincolo determinati dal P.R.G.

Sino alla approvazione del progetto di tutela, recupero e valorizzazione si applicano gli indirizzi allegati al presente articolo

individuazione delle aree vincolate

Le aree sono individuati sulla cartografia di P.R.G. (elaborato 3)

ALLEGATO ALL'ART. 5.24

INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI NELLE AREE INTERESSATE DA PROGETTO DI TUTELA, RECUPERO E VALORIZZAZIONE

I presenti indirizzi di intervento si applicano nelle aree del territorio del comune di Gattatico che il PTCP della Provincia di Reggio Emilia assoggetta a un Progetto di recupero, tutela e valorizzazione ai sensi dell'art. 29 delle norme di attuazione del PTCP stesso.

Tali aree corrispondono in massima parte alla fascia rivierasca del T. Enza ed all'area denominata i Pantari, per la presenza dei complessi omonimi che ne caratterizzano l'organizzazione storico insediativa e comprendono le seguenti tipologie di zone urbanistiche e di vincolo individuati nel presente PRG:

- zona di tutela naturalistica
- zona di particolare interesse paesaggistico ambientale,
- zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua
- zone per attività estrattive

Gli indirizzi di intervento sono articolati in rapporto ai sistemi ambientali così riconoscibili:

- sistema del paesaggio naturale
- sistema del paesaggio agricolo
- sistema dei canali e delle zone umide
- sistema del paesaggio storico insediato

Il sistema del paesaggio naturale

Il sistema del paesaggio naturale comprende le aree fluviali e perfluviali (zona urbanistica II di tutela naturalistica), nelle quali in osservanza delle esigenze di funzionalità idraulica vanno ricercati la riduzione dell'artificializzazione prodotta nel passato sul corso d'acqua (rinaturazione delle sponde con interventi di ingegneria naturalistica, potenziamento della vegetazione ripariale esistente, risanamento delle aree di degradazione antropica quali cave, piccole discariche, ecc.) e la rinaturazione, principalmente attraverso il rimboschimento delle aree fuori dell'alveo di piena (diverse di queste aree sono già "Aree di riequilibrio ecologico").

Gli interventi nelle Aree di riequilibrio ecologico sono definiti in appositi regolamenti o piani di gestione e fanno riferimento principalmente alle seguenti tipologie di azione:

- ricostituzione di siepi
- rimboschimenti
- conservazione di zone umide
- restauri ambientali e manutenzioni del patrimonio naturale esistente
- interventi di ingegneria naturalistica, manutenzioni idrauliche

Ai fini della fruizione naturalistica delle aree oggetto di intervento va prevista l'organizzazione della fruizione mediante:

- le realizzazione di sentieri e percorsi didattici
- l'organizzazione di punti di osservazione della fauna

Gli interventi di rinaturazione delle aree estrattive non più utilizzate saranno effettuate principalmente attraverso la piantumazione di essenze arboree e arbustive autoctone, con funzione pioniera e in grado di evolvere rapidamente verso sistemi vegetati a maggiore stabilità.

Il sistema del paesaggio agricolo

Il sistema del paesaggio agricolo riguarda un territorio di pregio agroambientale (zona di particolare interesse paesaggistico ambientale) ove si persegue l'obiettivo della conservazione e valorizzazione della funzione produttiva integrandola con nuove possibilità fruttive ed economiche derivanti dalle valenze storico – paesaggistiche presenti.

Tali aree costituiscono inoltre una zona di transizione tra il territorio esterno, con le sue attività produttive e agricole intensive, e la regione fluviale mitigando le interferenze negative tra i due sistemi.

Gli obiettivi di valorizzazione del paesaggio agricolo, da perseguire anche mediante la formazione e lo sviluppo degli Accordi agroambientali previsti dal Piano Regionale di Sviluppo Rurale, riguardano principalmente:

- il potenziamento della funzione connettiva attraverso l'impianto di siepi, cortine, macchie che colleghino le aree vegetate tra loro negli interstizi tra gli spazi destinati all'attività agricola (limiti di podere, fasce fiancheggiatrici strade poderali o canalette);
- la creazione di un habitat favorevole all'insediamento ed alla trasmissione della fauna attraverso la conservazione, il ripristino e la ricostituzione delle fasce vegetate naturali tra lembi residui di vegetazione naturale, la ricostruzione dei viali alberati, con filari o gruppi di alberi lungo le strade, la rivegetazione delle sponde e degli argini dei corsi d'acqua, con funzione di corridoio ecologico;
- la gestione naturalistica dei seminativi e dei prati stabili, con il mantenimento di strisce di coltivazione a perdere nei punti più vicini alle aree di coltivazione arborea e arbustiva e ai corsi d'acqua;
- il mantenimento di un'agricoltura a basso impatto ambientale, che valorizzi le tecniche colturali tradizionali.

Il sistema dei canali e delle zone umide

Una rete di corsi d'acqua minori, di canali naturali e artificiali, di laghetti e di zone umide caratterizza un sistema che ha valore naturalistico ed alto potenziale di rigenerazione ambientale ed assolve ad una importante funzione di corridoio ecologico.

Gli indirizzi relativi alla fascia di tutela naturalistica dei fontanili sono finalizzati alla conservazione dei suoli, delle acque, della flora e della fauna, attraverso il mantenimento e la ricostruzione degli equilibri naturali tra di essi, nonché attraverso la loro controllata fruizione collettiva per attività di studio e di osservazione, facendo riferimento ai seguenti tipi di intervento:

- ricostituzione e potenziamento delle siepi e dei filari, da organizzare con la partecipazione di più specie arbustive ed arboree autoctone;

- riqualificazione della vegetazione esistente secondo criteri naturalistici che favoriscano l'evoluzione spontanea delle formazioni esistenti riducendo al minimo gli interventi selvicolturali;
- interdizione di qualsiasi utilizzazione, anche agricola, dei suoli, con l'obiettivo di preservare la qualità delle acque, il patrimonio biologico acquatico e consentire il mantenimento o la ricostituzione della cortina di vegetazione riparia spontanea;
- non è consentita la ricopertura o il tombamento di tratti superiori a quelli necessari per garantire i passaggi carrabili di accesso;
- l'uso delle acque è consentito a fini esclusivamente agricoli, nei limiti temporali e quantitativi da concordare col Comune, al fine di non depauperare la risorsa e di non indurre turbative nell'equilibrio dell'ecosistema.

Il sistema del paesaggio storico insediato

Nell'organizzazione del paesaggio insediato sono riconoscibili i percorsi matrice, i grandi complessi strutturanti l'organizzazione territoriale e l'appoderamento rado tipico del grande latifondo, elementi tutti oggetto di tutela e conservazione, in applicazione dei seguenti indirizzi:

- la viabilità non potrà essere alterata nei suoi caratteri dimensionali, morfologici e costruttivi;
- i grandi complessi sono classificati insediamenti storici extraurbani e come tali assoggettati a disciplina di zona omogenea A;
- le aree agricole inedificate, in quanto partecipano per i loro caratteri al valore d'insieme, rimangono inedificabili a meno delle aree circostanti i centri aziendali esistenti

In particolare vengono dettati i seguenti indirizzi per la realizzazione di nuovi manufatti produttivi agricoli e per il recupero paesaggistico di quelli esistenti incongrui.

1 - Nuovi insediamenti produttivi agricoli

Sulle aziende agricole esistenti ed in attività alla data di adozione del PRG sono consentiti gli interventi recupero, consolidamento e ampliamento secondo le specifiche prescrizioni indicate dalle presenti norme, mentre non è consentito l'insediamento di nuovi centri aziendali.

L'inserimento di nuovi edifici produttivi ad uso agricolo deve essere conformato a criteri di compatibilità e di riduzione dell'impatto sul sistema ambientale.

In relazione a tale criterio sulla schede cartografiche allegate alla Disciplina Particolareggiata degli insediamenti rurali sono individuate le aree di localizzazione preferenziale dei nuovi eventuali fabbricati occorrenti al consolidamento e sviluppo delle aziende agricole, che necessino di spazi eccedenti le pertinenze degli insediamenti rurali perimetrati sulla cartografia di PRG.

La richiesta di ubicazione dei nuovi volumi all'esterno di tali aree dovrà essere adeguatamente motivata. Essa deve rispettare seguenti indirizzi:

Ubicazione

L'ubicazione del nuovo fabbricato deve essere attentamente valutata dopo aver considerato quanto segue:

a) la localizzazione del fabbricato non deve alterare la percezione del paesaggio agricolo, né la percezione del complesso edilizio e delle preesistenze storiche. In particolare:

- la disposizione va valutata in funzione dei punti di vista principali (ad esempio l'accesso dalla viabilità pubblica) evitando di disporre in avanti i corpi più voluminosi;
- è opportuno disporre i fabbricati produttivi lontano dalle strade e in posizione arretrata rispetto agli edifici preesistenti;
- è preferibile, per attenuare l'effetto visivo, esporre verso i punti di vista principali le parti meno evidenti del fabbricato, ad esempio i lati corti;
- occorre porre particolare attenzione nella dislocazione dei silos per i foraggi, evitando di metterli in posizioni di maggiore evidenza;
- la localizzazione del fabbricato deve essere adattarsi il più possibile alla configurazione naturale del terreno senza alterarla;

b) il rapporto con gli edifici preesistenti, specie quando caratterizzati da connotati storici, architettonici o ambientali, va considerato con estrema attenzione, evitando la casualità dell'accostamento e l'effetto di disordine che deriva dalla mancanza di un criterio razionale nell'assetto compositivo d'insieme. In particolare:

- occorre evitare le costruzioni in aderenza ad edifici preesistenti
- il rapporto tra nuovo fabbricato ed edifici preesistenti dovrà essere di integrazione ordinata, sia dal punto di vista compositivo che funzionale, curando la razionalizzazione dei percorsi e l'utilizzo delle infrastrutture esistenti.

c) il rapporto tra gli edifici e la vegetazione circostante va salvaguardato in quanto contribuisce ad armonizzare l'inserimento delle moderne costruzioni nell'ambiente naturale e fornisce riparo dal vento e dal sole. In particolare:

- gli elementi vegetali esistenti vanno per quanto possibile conservati;
- è opportuno prevedere l'aggiunta di nuova vegetazione, come elemento integrato sia al complesso edilizio, sia al singolo edificio (siepi e cespugli consentono di raccordare armoniosamente il fabbricato al suolo)
- la disposizione delle alberature non deve essere uniforme, ma deve rispondere a criteri di spontaneità compositiva, con un effetto il più possibile conforme ai caratteri prevalenti del luogo
- le essenze scelte devono essere di vario genere e autoctone evitando le specie ornamentali utilizzate nei giardini delle abitazioni urbane.

Dimensione

Poiché l'impatto visivo aumenta con l'aumentare delle dimensioni e con la sproporzione rispetto agli edifici esistenti, si farà riferimento ai seguenti criteri:

- privilegiare edifici bassi con fianchi ribassati e falde larghe;
- nel caso si verifichi la necessità di una superficie di grandi dimensioni è preferibile, ove possibile, spezzare il volume in più parti variandone la dislocazione sia in senso

altimetrico che planimetrico, perseguendo comunque la razionale disposizione degli spazi e dei percorsi;

- le dimensioni dei corpi di fabbrica vanno diversificate in funzione del loro utilizzo reale (corpi bassi per le sale di mungitura, corpi più alti per i fienili e le zone di alimentazione).

Forma

La progettazione dell'edificio deve essere attenta sia alle esigenze specifiche dell'attività agricola sia alle esigenze di ottenere un minore impatto ambientale. I rapporti tra larghezza e lunghezza dell'edificio e tra copertura e facciate contribuiscono all'effetto finale, producendo risultati di qualità diversa.

A questo proposito è sempre consigliabile evitare l'utilizzo di tipologie importate dal mondo dell'industria (capannone in elementi portanti prefabbricati e con trave monolitica in cemento armato a doppia falda), preferendo invece tipologie maggiormente adatte all'impiego specifico. In particolare:

- compatibilmente con le esigenze di funzionalità interna sono da preferire le tipologie a fianchi ribassati e falde larghe, di migliore inserimento nel paesaggio per la minore altezza delle pareti, che costituiscono l'elemento maggiormente in evidenza nelle costruzioni in zone di pianura
- sono da preferire edifici snelli, con un rapporto non elevato tra larghezza e lunghezza dei fronti
- occorre spezzare l'uniformità dei prospetti dando risalto alle partizioni strutturali e facendo aggettare gli sporti di gronda;
- è consigliabile articolare i corpi di fabbrica troppo lunghi separando i corpi edilizi, organizzandoli secondo modelli di aggregazione opportuni e suddividendo i diversi usi (alimentazione, mungitura, deposito foraggi, ecc.).

Materiali e colore

Si rileva in generale la necessità di operare delle scelte progettuali volte a risultati di maggiore qualità formale. L'impiego frequente di materiali non naturali (cemento, acciaio, plastica) produce impatti negativi sul paesaggio dovuti al colore chiaro e brillante del materiale, evidente anche da lontano, ed alla compattezza e uniformità, che contribuiscono alla monotonia del fabbricato.

Si forniscono pertanto i seguenti indirizzi:

- è da favorire l'utilizzo di materiali naturali come il laterizio o il legno che si integrano con l'ambiente e con gli edifici preesistenti;
- nel caso di strutture in c.a. è opportuno privilegiare l'impiego di tamponamenti in laterizio a vista; nel caso comunque sia necessario adottare tamponamenti in blocchi di calcestruzzo o pannelli prefabbricati, si dovranno utilizzare materiali già colorati o eseguire il tinteggio in opera;
- si evitino i colori molto chiari e vivaci, preferendo le tinte calde e i colori naturali delle terre che si armonizzino con le dominanti cromatiche dell'ambiente: si potrà utilizzare un colore scuro per le coperture, o comunque più scuro delle pareti, impiegando manti di tegole o lastre colorate ;
- è consigliabile articolare le facciate dell'edificio differenziando le tonalità di colore utilizzate per le partizioni strutturali, di solito più chiare, da quelle utilizzate per i tamponamenti, più scure

- i volumi dei silos per foraggi vanno resi poco evidenti evitando le tonalità scure o i colori vivaci e preferendo tinte neutre e toni smorzati.

Componibilità e adattabilità

E' bene privilegiare l'utilizzo di sistemi costruttivi basati su componenti edilizi di facile scomponibilità e intercambiabilità, in grado di adattarsi a diverse soluzioni funzionali e di integrarsi con elementi costruttivi sia prefabbricati che realizzati direttamente in opera. Ciò faciliterà la eventuale riconversione produttiva quando per mutate esigenze dell'azienda agricola si porrà il problema dell'abbandono dei fabbricati non più rispondenti a tali esigenze.

3 - Recupero paesaggistico delle strutture produttive agricole moderne utilizzate

L'alterazione del paesaggio prodotta da edifici esistenti con tipologie costruttive estranee ai connotati tipici del paesaggio rurale, di cui nelle schede cartografiche allegate alla Disciplina Particolareggiata degli insediamenti rurali sono individuati i casi più appariscenti, va limitata attraverso la realizzazione di interventi di schermatura e mitigazione degli impatti che prevedano:

- l'inserimento di elementi vegetali (arborei e/o arbustivi autoctoni) ai lati dei fabbricati. La messa a dimora di gruppi di piante ad alto fusto unite a zone cespugliate addolcisce i contorni di fabbricati troppo regolari e squadrati, rende meno evidente la freddezza dei muri di cemento o dei tetti di eternit ed apporta frescura agli animali;
- il mantenimento della copertura vegetale nelle aree circostanti il fabbricato evitando, al di fuori dei percorsi, la compattazione del terreno, i riporti di ghiaia e l'impermeabilizzazione del suolo;
- opere di tinteggio quali quelli considerate nel punto 2 precedente.

Art. 5.24 bis. Fascia A di deflusso del P.A.I.

Fonte normativa Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)

oggetto del vincolo

Aree fluviali interessate dal deflusso di piena

termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Data di entrata in vigore del P.A.I.

contenuti ed effetti del vincolo

Nella Fascia A sono vietate:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni successive;
- 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 dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma, lett. i) ;
- 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 al successivo comma, lett. l) ;
- 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 di 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.

Sono per contro consentiti:

- a) gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione dei fattori incompatibili di interferenza antropica ed in particolare;
 - gli interventi finalizzati al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica, purchè conformi ai criteri di rinaturalizzazione del sistema delle acque superficiali; tali interventi dovranno attenersi a criteri di basso impatto ambientale e ricorrere, ove possibile, all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica ai sensi della Direttiva assunta dalla G.R. con del. n° 3939 del 6.11.1994;
 - gli interventi di manutenzione idraulica;
 - le opere di regimazione e di difesa idraulica;
 - gli interventi di rinaturazione finalizzati al mantenimento ed ampliamento delle aree di esondazione, anche attraverso l'acquisizione di aree da destinare al demanio, ai sensi della L. 37/94, il mancato rinnovo delle concessioni in atto giudicate non compatibili, la riattivazione o la ricostruzione di ambienti umidi, il ripristino e l'ampliamento delle aree a vegetazione spontanea;
 - i parchi, riserve e /o aree di valorizzazione dell'ambiente fluviale, prevedendo anche attrezzature mobili di supporto ad attività sportive e ricreative;

- le infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, nonché attività di esercizio delle stesse;
- b) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate ;
- c) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica ;
- d) 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 ed in particolare:
 - le attrezzature per attività di studio faunistico e vegetazionale e per il rilevamento delle caratteristiche idrauliche, idrogeologiche ed idrochimiche del corso d'acqua;
 - le infrastrutture e le attrezzature per attività di ricerca nel sottosuolo di carattere geognostico, se previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali e/o provinciali, previa verifica di impatto ambientale;
- e) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m³ annui ;
- f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione ;
- g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
- h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave ;
- i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, lett. m), del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 ;
- l) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali;
- m) le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro scientifico, di restauro e risanamento conservativo, purchè le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento;

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 Fascia A .

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 .

All'interno del perimetro del territorio urbanizzato si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti; qualora all'interno del territorio urbanizzato ricadano aree comprese nelle Fasce A, l'Amministrazione comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'autorità regionale o provinciale competente in materia urbanistica, le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio.

Nei territori della Fascia A sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31, lettere a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

individuazione delle aree vincolate

Le fasce A sono individuate sulla cartografia di PRG

Art. 5.24 ter. Fascia B di esondazione del P.A.I.

Fonte normativa Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)

oggetto del vincolo

Aree interessate da esondazione

termini di imposizione e di efficacia del vincolo

Data di entrata in vigore del P.A.I.

contenuti ed effetti del vincolo

Nella Fascia B sono vietati:

- a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area 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 dal D.Lgs. 05/02/1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 4.2.1, comma 3, lett. i) ;
- 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 .

Sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente art. 8.22:

- 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) gli 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) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni ;

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 .

All'interno del perimetro del territorio urbanizzato si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti; qualora all'interno del territorio urbanizzato ricadano aree comprese nelle Fasce B, l'Amministrazione comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'autorità regionale o provinciale competente in materia urbanistica, le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio.

Nei territori della Fascia B, sono inoltre esclusivamente consentite:

- a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per

attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

- b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- c) interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

La realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico che possano limitare la capacità di invaso delle fasce fluviali, è soggetta ai procedimenti di cui all'art. 38 del P.A.I..

individuazione delle aree vincolate

Le fasce B sono individuate sulla cartografia di PRG

TITOLO III - VINCOLI DISPOSTI DAL P.R.G.**Art. 5.25 - Vincolo posto per il mantenimento delle condizioni di percettività su luoghi di rilevante interesse storico-ambientale**

Fonte normativa P.R.G.

oggetto del vincolo

Porzioni di territorio, non già diversamente tutelate, corrispondenti a:

- con i o ambiti di visuale su particolari emergenze storiche, architettoniche, geomorfologiche o su scenari panoramici;
- ambiti per la tutela di luoghi di rilevante interesse storico, artistico, culturale,
- ambiti rurali orientati alla ricostituzione e tutela del paesaggio agrario tradizionale

contenuti ed effetti del vincolo

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione.

individuazione delle aree vincolate

Le aree soggette a vincolo sono individuate sulla cartografia di P.R.G.

Art. 5.26 - Rispetto ai corridoi infrastrutturali

Fonte normativa P.R.G.

oggetto del vincolo

Attiene aree potenzialmente interessate dalle seguenti ipotesi di sviluppo della viabilità di progetto:

- sviluppo della variante alla SS n. 9 a nord della ferrovia Milano-Bologna in direzione ovest, oltre l'intersezione con la S. P. Taneto-S. Ilario;
- sviluppo dell'asse di media pianura in direzione ovest, oltre l'intersezione con l'asse nord sud della Val d'Enza.

contenuti ed effetti del vincolo

E' vietata la nuova costruzione, la ricostruzione e l'ampliamento di qualsiasi fabbricato.

individuazione delle aree vincolate

Le aree soggette a vincolo sono individuate sulla cartografia di P.R.G.

Art. 5.27 - Rispetto all'abitato
--

Fonte normativa P.R.G.

oggetto del vincolo

Aree poste a tutela della caratterizzazione o delle potenzialità di sviluppo urbano dei centri.

contenuti ed effetti del vincolo

Gli interventi di nuova edificazione e gli interventi di ampliamento sono consentiti solo se riguardanti i seguenti usi:

R3- Accessori alla residenza e usi compatibili

Z2- Opere di infrastrutturazione del territorio

Z3- Attrezzature private di pertinenza

Gli interventi di ampliamento sono consentiti nei limiti dell'incremento del 20% della Su esistente solo se riguardanti i seguenti usi:

A1- Abitazione agricola

A2- Servizi agricoli

R1- Residenza

individuazione delle aree vincolate

Le aree soggette a vincolo sono individuate sulla cartografia di P.R.G.

I N D I C E

PARTE 1 - DISPOSIZIONI GENERALI	pag. 3
Art. 1.1 - Elaborati costitutivi il piano regolatore generale	" 5
Art. 1.2 - Richiami normativi	" 6
Art. 1.3 - Struttura della normativa	" 6
PARTE 2 - DEFINIZIONI	" 7
Art. 2.1 - Indice delle definizioni	" 9
Art. 2.2 - Elementi di glossario	" 10
Art. 2.3 - Modi di attuazione	" 17
Art. 2.4 - Parametri	" 22
Art. 2.5 - Tipi di intervento	" 30
PARTE 3 - USI	" 35
Art. 3.1 - Indice degli usi	" 37
Art. 3.2 - Uso A1 - Abitazione agricola	" 39
Art. 3.3 - Uso A2 - Servizi agricoli	" 40
Art. 3.4 - Uso A3 - Allevamento aziendale	" 41
Art. 3.5 - Uso A4 - Attività di allevamento svolta in forma associata	" 42
Art. 3.6 - Uso A5 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola	" 43
Art. 3.7 - Uso A6 - Serre fisse	" 44
Art. 3.7 bis - Uso A7 - Attività agrituristiche	" 45
Art. 3.8 - Uso C1 - Strutture commerciali di vicinato	" 46
Art. 3.9 - Uso C2 - Medie strutture di vendita	" 47
Art. 3.10 - Uso C3 - Esercizio pubblico	" 49
Art. 3.11 - Uso C4 - Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta	" 50
Art. 3.12 - Uso C5 - Commercio all'ingrosso e non compatibile con la residenza	" 52
Art. 3.13 - Uso C6 - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	" 53
Art. 3.14 - Uso C7 - Distribuzione di carburanti per autoveicoli	" 54
Art. 3.15 - Uso D1 - Intermediazione monetaria e finanziaria	" 55
Art. 3.16 - Uso D2 - Attività professionali e imprenditoriali	" 56
Art. 3.17 - Uso N1 - Allevamento industriale non suinicolo	" 57
Art. 3.18 - Uso N2 - Allevamento suinicolo	" 58
Art. 3.19 - Uso N3 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli non direttamente connessi ad aziende agricole	" 59
Art. 3.20 - Uso N4 - Attività di lavorazione agricola per conto terzi	" 60
Art. 3.21 - Uso N5 - Attività di riparazione di macchine agricole	" 61
Art. 3.22 - Uso N6 - Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica	" 62

Art. 3.23 - Uso N7 – Turismo rurale	"	63
Art. 3.24 - Uso N8 - Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali non connessi all'esistenza di un'azienda agricola	pag.	64
Art. 3.25 - Uso N9 - Servizi offerti alle aziende agricole o ad attività svolte nel territorio rurale	"	65
Art. 3.26 - Uso P1 - Artigianato produttivo	"	66
Art. 3.27 - Uso P2 - Artigianato di servizio non congruente con la residenza	"	67
Art. 3.28 - Uso P3 - Industria manifatturiera	"	68
Art. 3.29 - Uso R1 - Residenza	"	69
Art. 3.30 - Uso R2 - Residenza collettiva	"	70
Art. 3.31 - Uso R3 - Accessori alla residenza e usi compatibili	"	71
Art. 3.32 - Uso S1 - Pubblica amministrazione	"	72
Art. 3.33 - Uso S2 - Istruzione	"	73
Art. 3.34 - Uso S3 - Sanità e altri servizi sociali	"	74
Art. 3.35 - Uso S4 - Organizzazioni associative	"	75
Art. 3.36 - Uso S5 - Organizzazione del culto religioso	"	76
Art. 3.37 - Uso S6 - Attività ricreative e culturali	"	77
Art. 3.38 - Uso S7 - Attività sportive	"	78
Art. 3.39 - Uso S8 - Difesa e protezione civile	"	79
Art. 3.40 - Uso S9 - Servizi tecnici e tecnologici	"	80
Art. 3.41 - Uso S10 - Attrezzature cimiteriali	"	81
Art. 3.42 - Uso S11 - Fruizione del verde	"	82
Art. 3.43 - Uso S12 - Parcheggio	"	83
Art. 3.44 - Uso S13 - Piazze e luoghi urbani di prevalente o esclusivo uso pedonale	"	84
Art. 3.45 - Uso T1 - Alberghi	"	85
Art. 3.46 - Uso T2 - Ostelli e altre forme di ricettività per il turismo itinerante	"	86
Art. 3.47 - Uso T3 - Attività ludiche a carattere privato	"	87
Art. 3.48 - Uso Z1 - Usi in atto	"	88
Art. 3.49 - Uso Z2 - Opere di infrastrutturazione del territorio	"	89
Art. 3.50 - Uso Z3 - Attrezzature private di pertinenza	"	90
PARTE 4 - ZONE URBANISTICHE	"	92
Art. 4.1 - Zone omogenee e zone urbanistiche	"	94
Art. 4.2 - Zona urbanistica A1	"	97
Art. 4.3 - Zona urbanistica B1	"	98
Art. 4.4 - Zona urbanistica B2	"	100
Art. 4.5 - Zona urbanistica B3	"	102
Art. 4.6 - Zona urbanistica B4	"	104
Art. 4.7 - Zona urbanistica B5	"	105
Art. 4.8 - Zona urbanistica B6	"	107
Art. 4.9 - Zona urbanistica C1	"	108
Art. 4.10 - Zona urbanistica C2	"	112
Art. 4.11 - Zona urbanistica D1	"	123

Art. 4.12 - Zona urbanistica D2	"	124
Art. 4.13 - Zona urbanistica D3	"	125
Art. 4.14 - Zona urbanistica D4	"	126
Art. 4.15 - Zona urbanistica D5	"	127
Art. 4.16 - Zona urbanistica D6	"	129
Art. 4.17 - Zona urbanistica D7	"	130
Art. 4.17 bis - Zona urbanistica D8	"	131
Art. 4.18 - Zona urbanistica E1	"	132
Art. 4.18 bis Zona urbanistica E2	"	135
Art. 4.19 - Zona urbanistica F1	"	137
Art. 4.20 - Zona urbanistica F2	"	139
Art. 4.21 - Zona urbanistica F3	"	140
Art. 4.22 - Zona urbanistica G1	"	141
Art. 4.23 - Zona urbanistica G2	"	142
Art. 4.24 - Zona urbanistica G3	"	143
Art. 4.25 - Zona urbanistica G4	"	144
Art. 4.26 - Zona urbanistica H1	"	145
Art. 4.27 - Zona urbanistica H2	"	146
Art. 4.28 - Zona urbanistica H3	"	147
Art. 4.29 - Zona urbanistica H4	"	148
Art. 4.30 - Zona urbanistica H5	"	149
Art. 4.31 - Zona urbanistica I1	"	150
Art. 4.32 - Zona urbanistica F4	"	152
PARTE 5 - VINCOLI	"	155
Art. 5.1 - Norme relative al sistema dei vincoli territoriali	"	157
TITOLO I - VINCOLI OPERANTI IN FORZA DI LEGGI NAZIONALI O REGIONALI	"	159
Art. 5.2 - Vincolo idraulico	"	159
Art. 5.3 - Rispetto a canali di bonifica e loro pertinenze	"	160
Art. 5.4 - Vincolo cimiteriale	"	161
Art. 5.5 - Tutela delle cose di interesse artistico e storico	"	162
Art. 5.6 - Distanze minime a protezione del nastro stradale	"	164
Art. 5.7 - Distanze minime a protezione del nastro ferroviario	"	166
Art. 5.8 - Rispetto a elettrodotti	"	167
Art. 5.9 - Rispetto a metanodotti	"	169
Art. 5.10 - Rispetto ai punti di captazione di acque destinate al consumo umano	"	170
Art. 5.11 - Rispetto a impianti di depurazione	"	171
TITOLO II - VINCOLI DISPOSTI DA STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI RECEPITI E PRECISATI NEL P.R.G.	"	172
Art. 5.12 - Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua	"	172
Art. 5.12 bis- Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua	"	175
Art. 5.13 - Piante a carattere monumentale	"	176
Art. 5.14 - Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei	"	178

Art. 5.15 - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale	"	181
Art. 5.16 - Ambito del paleoalveo di Praticello	"	184
Art. 5.17 - Zone di interesse storico archeologico: aree di concentrazione di materiali archeologici	"	185
Art. 5.18 - Zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione	"	187
Art. 5.19 - Viabilità storica	"	188
Art. 5.20 - Canali storici	"	189
Art. 5.20 bis – Strutture insediative territoriali storiche urbane	"	190
Art. 5.21 - Vincolo conservativo su edifici o complessi edilizi di valore monumentale	"	191
Art. 5.22 - Vincolo conservativo su edifici o complessi edilizi di valore storico tipologico ambientale	"	192
Art. 5.23 - Vincolo conservativo su edifici o complessi edilizi di valore storico testimoniale	"	193
Art. 5.24 - Perimetro delle aree interessate da progetto di tutela, recupero e valorizzazione	"	194
Allegato - Indirizzi per gli interventi nelle aree interessate da progetto di tutela, recupero e valorizzazione	"	195
Art. 5.24 bis Fascia A di deflusso del P.A.I.		201
Art. 5.24 ter Fascia B di esondazione del P.A.I.		204
TITOLO III - VINCOLI DISPOSTI DAL P.R.G.	"	206
Art. 5.25 - Vincolo posto per il mantenimento delle condizioni di percektività su luoghi di rilevante interesse storico-ambientale	"	206
Art. 5.26 - Rispetto ai corridoi infrastrutturali	"	207
Art. 5.27 - Rispetto all'abitato	"	208