

Comune di Castel Guelfo

Provincia di Bologna

PRG 98

Variante Generale

al Piano Regolatore Generale

Adottata con Delibera CC n. 22 del 22.04.1999

Approvata con Delibera GP n. 351 del 09.10.2000

Variante Uno adottata con Delibera CC n. 30 del 28.05.2001

Variante Uno approvata con Delibera CC n. 71 del 29.11.2001

Variante Due adottata con Delibera CC n. 72 del 29.11.2001

Variante Due approvata con Delibera CC n. 59 del 24.10.2002

Variante Tre adottata con Delibera CC n. 27 del 17.05.2002 Integr. N. 38 del 27.06.2002

Variante Tre approvata con Delibera GP n. 262 del 01.07.2003

Variante Quattro adottata con Delibera CC n. 64 del 22.11.2002

Variante Quattro approvata con Delibera CC n. 75 del 13.12.2003

Variante Cinque adottata con Delibera CC n. 39 del 27.04.2004

Variante Cinque prima parte approvata con Delibera GP n. 102 del 29.03.2005

Variante Cinque seconda parte approvata con Delibera GP n. 287 del 26.07.2005

Variante Sei adottata con Delibera CC n. 35 del 11.04.2005

Variante Sei approvata con Delibera GP n. 203 del 20.06.2006

Variante Sette adottata con Delibera CC n. 36 del 11.04.2005

Variante Sette approvata con Delibera GP n.309 del 26.09.2006

Variante Otto adottata con Delibera CC n. 89 del 29.11.2005

Variante Otto approvata con Delibera CC n. 70 del 12.10.2006

Variante Nove adottata con Delibera CC n. 29 del 27.04.2006

Variante Nove approvata con Delibera CC n. 71 del 12.10.2006

Variante Dieci adottata con Delibera CC n. 32 del 12.06.2007

Variante Dieci approvata con Delibera CC n. 67 del 29.11.2007

Variante Undici adottata con Delibera CC n. 2 del 17.01.2008

Variante Undici approvata con Delibera CC n. 28 del 19.05.2008

Variante Dodici adottata con Delibera CC n. 39 del 24.07.2008

Variante Dodici approvata con Delibera CC n. 11 del 23.03.2009

Variante Tredici adottata con Delibera CC n. 5 del 28.01.2010

Variante Tredici approvata con Delibera CC n. 34 del 24.06.2010

Variante Quattordici adottata con Delibera CC n. 32 del 25.09.2012

Variante Quattordici approvata con Delibera CC n. 38 del 26.09.2013

Norme Tecniche di Attuazione

(a seguito dell'approvazione della Variante 14)

Il Sindaco

Cristina Carpeggiani

Il Segretario Comunale

Dott. Alberto Folli

Progettista: Arch. Diego BIANCHI

Collaborazione: Arch. Marica VANNINII

Settore gestione e sviluppo del territorio e dell'ambiente

Arch. Alessandro COSTA

Elaborato

B

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DELLA VARIANTE GENERALE
AL PIANO REGOLATORE GENERALE
DEL COMUNE DI CASTELGUELFO (BO).**

Indice :

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
CAPO I - GENERALITÀ.....	3
<i>Art. 1 - Applicazione del Piano.....</i>	<i>3</i>
<i>Art. 2 - Situazioni preesistenti in contrasto con le previsioni di zona.....</i>	<i>3</i>
<i>Art. 3 - Rapporti con i Piani di scala superiore.....</i>	<i>4</i>
<i>Art. 4 - Trasformazioni urbanistiche ed edilizie.....</i>	<i>4</i>
<i>Art. 5 - Elaborati di Piano.....</i>	<i>4</i>
CAPO II - INDICI URBANISTICI, PARAMETRI EDILIZI E CATEGORIE D'INTERVENTO.....	5
<i>Art. 6 - Descrizione e computo degli indici urbanistici.....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 7 - Descrizione e computo dei parametri edilizi.....</i>	<i>9</i>
<i>Art. 8 - Applicazione degli indici urbanistici.....</i>	<i>14</i>
<i>Art. 9 - Distanze tra edifici e degli edifici dai confini dell'area di pertinenza.....</i>	<i>15</i>
<i>Art. 10 - Definizione degli interventi.....</i>	<i>17</i>
<i>Art. 11 - Categorie d'intervento.....</i>	<i>23</i>
<i>Art. 12 - Variazione della Destinazione d'uso.....</i>	<i>35</i>
<i>Art. 13 - Tabella degli standard pubblici in relazione alle destinazioni d'uso.....</i>	<i>36</i>
CAPO III - ATTUAZIONE DEL PIANO.....	38
<i>Art. 14 - Modalità di attuazione del Piano e classificazione degli interventi.....</i>	<i>38</i>
<i>Art. 15 - Programma Pluriennale di Attuazione.....</i>	<i>40</i>
<i>Art. 16 - Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica.....</i>	<i>42</i>
<i>Art. 17 - Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP).....</i>	<i>43</i>
<i>Art. 18 - Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata.....</i>	<i>44</i>
<i>Art. 19 - Piani di Recupero.....</i>	<i>45</i>
<i>Art. 20 - Piani delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi (PIP).....</i>	<i>46</i>
<i>Art. 21 - Modalità di redazione dei Piani Particolareggiati.....</i>	<i>47</i>
<i>Art. 22 - Progetto Unitario con Convenzione.....</i>	<i>48</i>
<i>Art. 23 - Convenzione.....</i>	<i>49</i>
<i>Art. 24 - Intervento edilizio diretto.....</i>	<i>50</i>
<i>Art. 25 - Concessione edilizia onerosa e/o convenzionata.....</i>	<i>51</i>
<i>Art. 26 - Concessione edilizia gratuita.....</i>	<i>51</i>
<i>Art. 27 - Autorizzazione.....</i>	<i>51</i>
<i>Art. 28 - Opere ed oneri di urbanizzazione (anche ai fini dell'Art. 5 della L. 10/77).....</i>	<i>52</i>
<i>Art. 29 - Garage e spazi per parcheggi privati e/o parcheggi pertinenziali a servizio delle attività.....</i>	<i>54</i>
TITOLO II - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO	57
CAPO I - USI DEL TERRITORIO	57
<i>Art. 30 - Divisione del territorio comunale in zone.....</i>	<i>57</i>
CAPO II - PIANO STRUTTURALE DELL'AMBIENTE E DEL TERRITORIO.....	60
<i>Art. 31 - Classificazione delle aree interessate e delle zone a vincolo speciale.....</i>	<i>60</i>
<i>Art. 32 - 1) Zone ed elementi strutturanti la forma del territorio.....</i>	<i>61</i>
<i>Art.33 - 2) Zone di interesse storico, naturalistico ed ambientale.....</i>	<i>66</i>
<i>Art. 34 - 3) Zone a vincolo speciale.....</i>	<i>69</i>
CAPO III - PIANO DEI SERVIZI E DELLA QUALITÀ URBANA.....	82
<i>Art. 35 - Classificazione delle aree del Piano dei Servizi e della Qualità urbana.....</i>	<i>82</i>
<i>Art. 36 - 1) Zone per la mobilità ed il tempo libero.....</i>	<i>83</i>
<i>Art. 37 - 2) Zone per attrezzature urbane.....</i>	<i>87</i>
CAPO IV - REGIME EDIFICATORIO DEL TERRITORIO.....	89

Art. 38 - Classificazione delle Zone Territoriali.....	89
Art. 39 - Zone a prevalente destinazione residenziale.....	90
Art. 40 - Zone di carattere storico - artistico, di particolare pregio ambientale e culturale e Piano per il Centro Storico.....	91
Art. 41 - Zone di completamento a prevalente destinazione residenziale.....	93
Art. 42 - Zone territoriali omogenee "B1".....	94
Art. 43 - Zone a prevalenza di verde privato "B2".....	97
Art. 44 - Zone di espansione a prevalente destinazione residenziale.....	99
Art. 45 - Zone a prevalente destinazione produttiva.....	104
Art. 46 - Zone territoriali omogenee "D".....	104
Art. 46 bis - Area mista di tutela della pianificazione integrata produttiva ed ambientale – Zone territoriali omogenee "D0".....	108
Art. 47 - Centri di raccolta per la demolizione ed eventuale recupero di parti di rottamazione di veicoli a motore, rimorchi e simili – Zone "D1".....	109
Art. 48 - Zone a prevalente destinazione industriale ed artigianale di completamento "D2".....	110
Art. 48 bis - Zone a prevalente destinazione industriale ed artigianale di completamento "D2.1".....	112
Art. 49 - Zone industriali e artigianali di completamento per la trasformazione e la conservazione di prodotti agricoli e zootecnici "D2a".....	112
Art. 49 bis - Zona artigianale di completamento per attività già insediate "D2b".....	113
Art. 49 ter - Zone per artigianato di servizio e funzioni terziarie ad integrazione di attività già insediate - D2c.....	114
Art. 50 - Zone a prevalente destinazione industriale ed artigianale già urbanizzate "D3".....	116
Art. 51 - Zone a prevalente destinazione industriale ed artigianale di espansione "D4".....	117
Art. 51 bis - Zone a prevalente destinazione industriale – artigianale e terziarie di espansione "D4a".....	121
Art. 52 - Zone per attività direzionali, commerciali e/o di servizio di espansione "D5".....	121
Art. 52 bis - Zone per attività direzionali, terziarie, commerciali di vicinato e ad uso abitazioni collettive – foresterie di espansione "D5a".....	124
Art. 52 ter - Zone per attività commerciali e/o di servizio di espansione "D5b".....	126
Art. 53 - Zone per attività ricettive e di ristorazione in territorio agricolo "D6".....	127
Art. 54 - Comparti interessati da una "Rifusione" dell'indice edificatorio.....	129
Art. 55 - Zone speciali "D8".....	131
Art. 56 - Zone territoriali omogenee "E" - Zone agricole.....	132
Art. 57 - Finalità degli interventi ammissibili e destinazioni d'uso compatibili nelle Zone Territoriali omogenee "agricole - E".....	133
Art. 58 - Edifici esistenti nelle Zone agricole.....	137
Art. 59 - Nuovi interventi di edilizia residenziale funzionale all'attività agricola e per servizi di tipo aziendale nelle Zone territoriali omogenee "E".....	143
Art. 60 - Interventi di tipo speciale nelle Zone territoriali omogenee "E".....	148
Art. 61 - Materiali e modalità costruttive per gli interventi nelle Zone Territoriali omogenee "E".....	159
ALLEGATO 1) - NORME PER LA REALIZZAZIONE DI IMPIANTI AD ENERGIA SOLARE (FOTOVOLTAICI E PANNELLI SOLARI TERMICI).....	161

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.

CAPO I - GENERALITÀ.

Art. 1 - Applicazione del Piano.

La disciplina urbanistica del territorio comunale di Castel Guelfo (BO) viene regolata dalle presenti Norme Tecniche Attuative (NTA), ai sensi della Legge Urbanistica 1150/42, della L 167/62, della L 765/67, della L 1187/68, DM 02.04.68, della L 865/71, della L 10/77, della L 457/78, della L 94/82, della L 47/85, e della LR 47/78, della LR 23/80 e della LR 6/95 e rispettive modifiche ed integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti e, in quanto compatibili, delle vigenti norme e regolamenti.

L'adozione della Variante Generale al Piano Regolatore Generale (VG al PRG) comporta l'annullamento di tutte le precedenti previsioni urbanistiche che non siano state in essa espressamente recepite o che contrastino comunque con essa e con le presenti Norme.

Le edificazioni e le trasformazioni d'uso del territorio sono soggette, oltre alla disciplina della presente VG al PRG, alle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio, con prevalenza delle presenti NTA in caso di contrasto.

A decorrere dalla data di adozione della presente VG al PRG e fino alla emanazione del relativo atto di approvazione, l'Amministrazione Comunale deve sospendere ogni determinazione sulle domande di Concessione Edilizia e nei confronti di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le disposizioni del presente Piano o tali da compromettere e/o renderne più gravosa l'attuazione.

L'approvazione della VG al PRG equivale "dichiarazione di pubblica utilità" per le aree destinate all'utilizzo pubblico e ne consente l'inizio delle procedure di espropriazione.

Art. 2 - Situazioni preesistenti in contrasto con le previsioni di zona.

Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona previste dalla VG al PRG, anche se condonati ai sensi dell'Art. 31 della Legge 47/85 e di sue successive reiterazioni, modificazioni ed integrazioni, in mancanza di Piani Particolareggiati di Esecuzione, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti Norme; saranno comunque ammessi gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Ristrutturazione, Ristrutturazione pesante e le opere asseverabili; potrà inoltre essere ammessa la loro demolizione senza ricostruzione.

Le Autorizzazioni e le Concessioni edilizie rilasciate anteriormente alla data di adozione della presente VG al PRG, anche se in contrasto con le nuove previsioni, mantengono la loro

validità (o seguono comunque il loro iter), purchè venga dato inizio ai lavori inderogabilmente entro un anno e siano terminati entro tre anni dalla data di inizio lavori.

Per i piani Particolareggiati convenzionati, approvati ed in corso di attuazione, ogni eventuale variante ai Piani medesimi potrà comunque assumere come riferimento, parametri, previsioni e destinazioni d'uso previsti nella presente VG al PRG adeguandosi ad essa.

Art. 3 - Rapporti con i Piani di scala superiore.

La VG al PRG è redatta ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente ed alle finalità, agli indirizzi e alle prescrizioni del Piano Territoriale Regionale, del Piano Infraregionale dell'Assemblea dei Comuni dell'Imolese e del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR).

Art. 4 - Trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

Ogni attività comportante trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale, previste dalla VG al PRG, partecipa agli oneri ad essa relativi (se ed in quanto dovuti) e l'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio, da parte dell'Amministrazione Comunale, di Concessione o Autorizzazione di cui ai successivi Articoli delle presenti NTA e ai sensi della legislazione vigente e del Regolamento Edilizio ovvero a Denuncia di Inizio dell'Attività (e/o Asseverazione) per le opere asseverabili.

Le sole previsioni della VG al PRG non conferiscono inoltre la possibilità di trasformazione edilizia o del suolo, ove le opere di urbanizzazione primaria, come definite al successivo Art. 6 Punto 3), manchino e/o siano inadeguate o non siano in corso o nei programmi di realizzazione da parte del Comune, a meno che i richiedenti le trasformazioni si impegnino, con apposito Atto, a realizzarle e/o ad adeguarle a propria cura e spesa secondo le prescrizioni comunali e fornendo apposita garanzia fidejussoria.

Per tutte le destinazioni previste dalla presente VG al PRG, ai fini del rilascio delle Concessioni Edilizie, sono considerate edificabili solo le aree incluse nel "Programma Pluriennale di Attuazione" (PPA) vigente all'atto del rilascio stesso; sono fatti salvi gli interventi sempre ammessi dalla vigente legislazione.

Art. 5 - Elaborati di Piano.

La VG al PRG è costituita dai seguenti elaborati di progetto:

- Elab. A - Relazione
 - Elab. B - Norme Tecniche di Attuazione
 - Elab. C - Disciplina d'uso del territorio
- Tavv. da n. C1 a n. C11
Scala 1:5.000

Tavv. da n. C12 a n. C15
Scala 1:2.000
Tavv. da n. C16.a a n. C16.d
Scala 1:10.000 (viabilità storica)
Tav. n. C0 - Legenda
Elab. D - Censimento dei fabbricati situati in zona agricola
Schede di Censimento D.a - D.b – D.c
Tavv. da n. D1 a n. D11 – Scala 1:5.000
- Elab. E - Piano del Centro storico
E1 - Norme Tecniche di Attuazione
Tavv. E2.a – E2.b
Scala 1:500
- Elab. F - Relazione geologica, geotecnica e ambientale

Qualora vi fosse discordanza tra i vari elaborati del Piano prevalgono comunque le prescrizioni delle presenti NTA.

Tra elaborati grafici in scala diversa hanno comunque la prevalenza quelli in scala di maggior dettaglio.

CAPO II - INDICI URBANISTICI, PARAMETRI EDILIZI E CATEGORIE D'INTERVENTO.

Art. 6 - Descrizione e computo degli indici urbanistici.

Le definizioni descritte nel presente Art. 6 e quelle descritte nel successivo Art. 7 sostituiscono integralmente quelle previste dal Regolamento Edilizio vigente.

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata secondo le seguenti definizioni:

1) Comparto urbanistico attuativo.

Si definisce come "Comparto urbanistico attuativo" un'area esplicitamente perimetrata nelle Tavole della VG al PRG, per la quale quest'ultima si attua mediante Piano Urbanistico Attuativo e che comprende al suo interno la Superficie Territoriale (St) ed eventuali Aree di Cessione (AdC).

Il perimetro del Comparto urbanistico attuativo corrisponde quindi al perimetro del Piano Urbanistico Attuativo per esso previsto.

2) St = Superficie territoriale.

Si intende la superficie ricompresa in un Comparto urbanistico attuativo sulla quale si applicano gli Indici di Fabbricabilità Territoriale, It, e di Utilizzazione Territoriale, Ut, in conformità con le previsioni e prescrizioni che il Piano Urbanistico Attuativo prevede per il Comparto che la include.

La Superficie territoriale è quindi il complesso, interno ad un Comparto urbanistico attuativo, delle aree, quantificate su base cartografica, necessarie per opere di urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2) e della Superficie fondiaria (Sf).

3) AdC = Aree di Cessione.

Sono Aree di Cessione quelle aree, ricomprese all'interno di un Comparto Urbanistico Attuativo, diverse dalla Superficie territoriale, che devono essere cedute al Comune, sulla base dei contenuti della Convenzione relativa al Piano Urbanistico Attuativo del Comparto in cui esse sono comprese.

Queste aree non concorrono quindi alla formazione degli indici di Fabbricabilità Territoriale, It, e di Utilizzazione Territoriale, Ut, e le destinazioni d'uso pubbliche per esse previste sono quelle indicate nelle Tavole della VG al PRG, partecipando, in tal modo, all'integrazione del Piano dei Servizi e della Qualità urbana.

Queste aree sono cedute al Comune a scomputo della voce Cessione aree per urbanizzazioni secondarie; tale cessione avverrà a titolo gratuito per le quantità individuate negli elaborati grafici; la loro destinazione è esclusivamente finalizzata alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

4) Sf = Superficie fondiaria.

Per Superficie fondiaria (sulla quale si applicano gli Indici di Fabbricabilità Fondiaria, If, e di Utilizzazione Fondiaria, Uf) si intende la reale area edificatoria che risulta dalla Superficie territoriale St, deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1 e, quando richiesto, la superficie per opere di urbanizzazione secondaria S2. La Superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo le unità minime di intervento.

In caso di intervento edilizio diretto la Superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nel Piano e delle aree per l'urbanizzazione secondaria e per quella primaria esclusivamente riferita agli spazi verdi e di parcheggio pubblico; sono fatte salve diverse indicazioni previste, caso per caso, per le singole zone.

5) S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Tale superficie, ai sensi della L 847/64 e relative integrazioni e modificazioni, comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito dalla presente VG al PRG.

Tali aree sono destinate ad accogliere le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- Strade e spazi di sosta e parcheggio
- Percorsi pedonali e piste ciclabili
- Aree di verde pubblico attrezzato
- Fognature e reti per impianti di depurazione
- Sistema di distribuzione idrica
- Sistema di distribuzione dell'energia elettrica
- Sistema di distribuzione della forza motrice
- Sistema di distribuzione del gas

- Sistema di distribuzione della rete telefonica
- Pubblica illuminazione e arredo urbano

Sono inoltre opere di urbanizzazione primaria gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento.

Tutte queste aree si determinano in sede di intervento Urbanistico Attuativo o in sede di intervento edilizio diretto.

Dopo la realizzazione ed il collaudo, le opere di urbanizzazioni primaria e le relative aree debbono essere cedute al Comune secondo le modalità fissate nella Convenzione o nella Concessione Edilizia.

6) S_2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito dalla presente VG al PRG.

Tali aree saranno destinate ad accogliere le seguenti opere di urbanizzazione secondaria:

- Asili nido e scuole materne
- Scuole dell'obbligo
- Mercati di quartiere
- Delegazioni comunali
- Chiese e relativi servizi integrati
- Centri civici e sociali
- Attrezzature culturali e sanitarie di quartiere
- Spazi pubblici a parco e per lo sport
- Parcheggi pubblici

7) S_m = Superficie minima del lotto

Per "Superficie minima del lotto" si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, in caso di intervento mediante Piano Urbanistico Attuativo, l'area minima in cui è possibile frazionare la Superficie fondiaria.

8) I_t = Indice di Fabbricabilità territoriale

Esprime il rapporto tra il Volume (V) massimo realizzabile (misurato in metri cubi) e la Superficie territoriale (S_t) della zona (misurata in metri quadri). Tale indice si applica in sede di strumenti urbanistici attuativi.

9) I_f = Indice di Fabbricabilità fondiaria

Esprime il Volume (V) massimo, in metri cubi, costruibile per ogni metro quadro di Superficie fondiaria (S_f).

10) U_t = *Indice di Utilizzazione territoriale*

Esprime la Superficie utile (S_u) massima realizzabile, in metri quadri, per ogni metro quadro della Superficie territoriale (S_t).

11) U_f = *Indice di Utilizzazione fondiaria*

Esprime la Superficie utile (S_u) massima realizzabile, in metri quadri, per ogni metro quadro della Superficie fondiaria (S_f).

12) Q = *Rapporto di copertura*

Per "Rapporto di copertura" si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria.

Deve essere misurata considerando per Superficie fondiaria quella di cui al parametro S_f e per Superficie coperta quella di seguito definita.

13) S_c = *Superficie coperta di un edificio*

Per "Superficie coperta di un edificio" si intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate, fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali inclusi i porticati e i volumi aggettanti, ma esclusi elementi aggettanti come sporti di gronda, balconi, pensiline e scale esterne a giorno.

14) S_p = *Superficie permeabile.*

Si intende per "Superficie permeabile - S_p " una superficie di terreno permeabile all'acqua; si considerano "Superficie permeabile" anche le aree ricoperte di ghiaia, gli spazi scoperti destinati a parcheggio, a corte, a percorso pedonale, etc. se realizzati con elementi autobloccanti filtranti a maglia aperta.

Analoghe aree, se realizzate con elementi autobloccanti posati esclusivamente su materiali permeabili, si considerano quali "Superficie permeabile" per la metà della loro estensione.

15) S_{au} = *Superficie Agricola Utilizzata*

Per "Superficie Agricola Utilizzata" di ogni Unità podereale agricola si intende l'insieme delle superfici a seminativi, a prati e pascoli permanenti, a colture specializzate (frutteti, vigneti, orti, etc.), gli orti familiari, gli incolti produttivi (capezzagne, fossi, etc.) e le superfici a bosco.

Per le finalità edificatorie relative alle Zone territoriali omogenee "E", concorrono alla quantificazione della S_{au} totale anche le aree fisiche ricadenti nelle zonizzazioni relative al Piano Strutturale dell'Ambiente e del Territorio di cui al Titolo II, Capo II delle presenti NTA, con le limitazioni eventualmente ivi esplicitate per ciascuna diversa zona

All'interno di queste aree fisiche valgono comunque le prescrizioni di inedificabilità e/o le limitazioni edificatorie previste dal citato Piano.

Art. 7 - Descrizione e computo dei parametri edilizi.

1) Su = Superficie utile.

Per "Superficie utile", ai soli fini urbanistici, si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori terra ed entro terra, delimitate dal perimetro esterno della costruzione.

Sono esclusi dal calcolo:

- a) le superfici lorde di spazi completamente interrati, rispetto al piano quotato di rilievo, (cantine, servizi tecnici alla residenza o alle attività, autorimesse e relativi collegamenti orizzontali e verticali) di altezza interna massima di m 2,50 tra pavimento ed intradosso del solaio sovrastante e ventilati e areati unicamente tramite "bufe" e/o "bocche di lupo";

- b) le superfici lorde di piani seminterrati (cantine, servizi tecnici alla residenza o alle attività, autorimesse e relativi collegamenti orizzontali e verticali), sottostanti il perimetro massimo del primo piano fuori terra, di altezza interna massima di m 2,50 tra pavimento ed intradosso del solaio sovrastante; un piano si intende seminterrato quando presenti contemporaneamente le seguenti caratteristiche, rispetto al piano quotato di rilievo o al piano preventivamente autorizzato dall'Ufficio Tecnico Comunale (per piano preventivamente autorizzato dall'Ufficio Tecnico Comunale si intende o quello assegnato agli assi stradali – o marciapiedi – dagli elaborati dei Piani Particolareggiati approvati o quello di assi stradali – o marciapiedi – esistenti):

- il perimetro del suo pavimento si trovi, in ogni suo punto o in almeno nel 50% di tali punti, ad una quota inferiore al piano del terreno circostante;

- l'intradosso del solaio sovrastante tale pavimento non si trovi ad una quota superiore a cm 150 dal piano del terreno circostante per almeno il 50% del suo perimetro;

La realizzazione di superfici interrate (ove non esplicitamente vietata) e seminterrate è ammessa per gli usi consentiti unicamente a condizione che vengano realizzate ad una quota superiore al massimo livello della falda sul luogo e ne venga garantita la salubrità con adeguate opere di drenaggio e/o di impermeabilizzazione e sulla base di una specifica perizia geologica e geotecnica. In mancanza di tali precauzioni e dei necessari approfondimenti geologici è comunque vietata la realizzazione di superfici completamente interrate.

-c) sottotetti o soffitte non abitabili, se ricadenti nei seguenti casi:

- di altezza interna massima, in ogni parte del sottotetto, non superiore a m 1,80, in caso di solaio di copertura piano;

- di altezza interna media (calcolata singolarmente per ogni falda come quoziente tra la misura complessiva del volume sottostante le falde stesse e la relativa proiezione in pianta) inferiore o uguale a m 1,80 nel caso di solaio di copertura a falde o comunque diverso da quella piana. Nell'eventualità in cui nel/nei locali sottotetto o loro porzioni (indipendentemente dalla presenza o meno di tramezzature o pareti divisorie) vengano a crearsi, per particolari esigenze progettuali, superfici con altezze nette interne uguali o superiori a m. 2,70 ovvero superfici con altezze nette medie uguali o superiori a m. 2,70 (pur in presenza di altezze medie parziali o complessive uguali o inferiori a m. 1,80), queste sono da considerarsi a tutti gli effetti come Su; tale Su dovrà essere delimitata con pareti verticali nella parte più bassa e dovrà essere dotata di tutti i requisiti prestazionali necessari all'utilizzo indicato così come previsti dalle presenti NTA, dal Regolamento Edilizio, ecc.

- i sottotetti dovranno, inoltre, essere fisicamente e funzionalmente collegati a unità immobiliari poste al piano sottostante o essere condominiali.

Nel caso di recupero di Sottotetti esistenti, si confronti, inoltre, quanto al Punto 16 del presente Articolo.

- d) i porticati per la parte destinata ad uso pubblico o condominiale;
- e) gli spazi porticati aperti, ad uso privato, aventi una profondità massima di metri 3,00, i lastrici solari, i balconi, i ballatoi ed i loggiati aperti;
- f) i servizi tecnici, comprese le cabine elettriche MT/bt, e le scale esterne aperte almeno su due lati.

Nel calcolo della Su la superficie di tutte le scale interne è computata una sola volta.

La superficie occupata da "cappotti termici" realizzati sull'esterno delle pareti degli edifici ai fini del contenimento dei consumi energetici è sempre esclusa dal calcolo della Su.

2) *Sua = Superficie utile abitabile*

Per "Superficie utile abitabile" si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; sono compresi gli spazi per armadi a muro (DM 10.05.77).

3) *Snr = Superficie non residenziale*

Si intende la Superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio, quali logge, balconi, cantine e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni d'ingresso, porticati liberi (esclusi quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, etc., misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Non sono computabili nella Snr, i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto volume/superficie) inferiore a m 1,80.

4) *Superficie complessiva*

La superficie complessiva è data dalla somma della Superficie utile abitabile (Sua) e del 60% (sessanta per cento) della Superficie non residenziale (Snr) al netto di porticati di uso pubblico.

5) *V = Volume*

Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria relativa agli indici It e If, va computato, a vuoto per pieno, sommando i prodotti della Superficie utile (Su), come definita al precedente Punto 1), di ciascun piano, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le due quote di calpestio dei pavimenti (assumendo uno spessore convenzionale dei solai interpiano pari a cm 30).

Per l'ultimo piano o sottotetto, il volume computato è il volume geometrico compreso tra il pavimento delle Superfici utili (Su) dello stesso piano e l'intradosso dei solai, piani od in falda, delle sovrastanti coperture.

6) H_f = Altezza di ciascuna fronte del fabbricato.

A norma del Punto C.2 del DM 16.01.96, "per ogni fronte esterna l'altezza dei nuovi edifici è rappresentata dalla massima differenza di livello fra il piano di copertura più elevato ed il terreno, ovvero, ove esista, il piano stradale o del marciapiede nelle immediate vicinanze degli edifici stessi".

"Nel caso di copertura a tetto, detta altezza, va misurata dalla quota d'imposta della falda e, per falde con imposte a quote diverse, dalla quota d'imposta della più alta".

"Sono esclusi dal computo delle altezze gli eventuali torrioni delle scale e degli ascensori"; sono altresì esclusi camini, canne fumarie, sfiati, antenne, parapetti e simili.

L'altezza delle fronti si calcola al fine dell'applicazione dei distacchi tra i fabbricati, al fine del calcolo dell'altezza del fabbricato (ai sensi del successivo punto) ed inoltre per l'applicazione del criterio di visuale libera.

Per il calcolo dell'altezza massima (H_{max} di cui al successivo punto 7 bis), alla misura delle fronti, deve essere aggiunto il dislivello tra il piano inferiore di riferimento e quello di accesso dall'esterno (scoperto o coperto) all'eventuale seminterrato od interrato.

7) H = Altezza del fabbricato.

L' "Altezza del fabbricato" corrisponde a quella della sua fronte più alta, misurata secondo quanto specificato al precedente punto.

7 Bis) H_{Max} = Altezza massima del fabbricato

L' "Altezza massima del fabbricato" corrisponde a quella della sua fronte più alta, misurata secondo quanto specificato all'ultimo comma del Punto 6 del presente articolo.

8) Fronte

Proiezione ortogonale sul piano verticale delle parti di facciate esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo.

9) D_f = Distanza tra le fronti.

Per "Distanza tra le fronti" degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali sul piano orizzontale dei fabbricati. Nel caso di fronti non parallele deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta.

Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre.

Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti fronteggianti di un medesimo edificio, salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscono rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro larghezza.

10) *D = Distanze dai confini e dalle strade.*

Si intende per "Distanza dai confini o dalla strada" la distanza tra il contorno del fabbricato corrispondente alla proiezione in pianta del fabbricato stesso, escluso le sporgenze di cornici e balconi aperti fino ad una profondità minore o uguale a m 1,50, e la linea di confine o la strada.

A norma del Punto C.3 del D.M. 16.01.96, si intende per strada l'area di uso pubblico, aperta alla circolazione dei pedoni e dei veicoli, nonchè lo spazio inedificabile non cintato aperto alla circolazione pedonale.

Si intende, altresì, per ciglio stradale la linea limite della sede stradale o dello spazio di cui al capoverso precedente e per sede stradale la superficie formata dalla carreggiata, dalle banchine e dai marciapiedi.

Tali distanze sono stabilite, caso per caso, dalle presenti NTA come minimi assoluti, anche in rapporto all'altezza massima degli edifici.

11) *N = Numero dei piani.*

Per "Numero dei piani" si intende il numero dei piani fuori terra e entroterra ed il sottotetto se abitabile.

12) *Lm = Lunghezza massima delle fronti.*

Per "Lunghezza massima delle fronti" si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

13) *Spazi scoperti interni agli edifici.*

Per "Spazi scoperti interni agli edifici" si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una larghezza superiore ai tre quarti del perimetro, in particolare:

a) Patio - Spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con ortogonali minime non inferiori a m 6.00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4.00; nella Nuova edificazione, nella Demolizione con successiva Nuova edificazione e negli ampliamenti il patio è ammesso unicamente nel caso in cui i vani prospicienti appartengano ad una sola Unità immobiliare.

b) Chiostrina e/o pozzo luce - Spazio interno di superficie minima superiore a un ottavo di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20.00 e con una normale

minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3.00; non è ammessa la realizzazione di chiostrine negli interventi di Nuova edificazione, di Demolizione con successiva Nuova edificazione e di ampliamento.

c) Cavedio - Spazio interno, per impianti di ventilazione dei bagni o dei locali di servizio, ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a mq 0.65 e sulla quale non si aprono luci e finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara, adeguatamente protetta, ed avere aerazione naturale.

Sono fatte salve diverse situazioni esistenti alla data dell'adozione della presente VG al PRG.

14) VL = Visuale libera.

Rappresenta il rapporto fra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di proprietà, dai cigli stradali, dalle altre fronti dell'edificio e l'altezza delle fronti stesse.

15) Porticato.

Si intende per "Porticato" funzionale e/o annesso ad unità abitative uno spazio coperto progettualmente funzionale con il fabbricato a cui è accorpato; detto spazio può avere una profondità massima di metri 3,00. Gli spazi coperti che non hanno tali requisiti vengono conteggiati ai fini del calcolo dell'indice di densità di fabbricazione fondiaria, If, e territoriale, It, e dell'indice di utilizzazione territoriale, Ut, e fondiaria, Uf.

I porticati, se intesi come servizi agricoli, sono normati all'Art. 59, punto 3, lettera b) delle presenti NTA.

16) Sottotetti esistenti.

Negli edifici, destinati prevalentemente a residenza, nel recupero, per fini abitativi, dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della LR 118/98, la superficie, ammessa al cambio d'uso mediante "Ristrutturazione" (Cfr. Art. 11, Punto 6.1), e che, a tal fine, assume il valore di Superficie utile, Su, deve essere caratterizzata dal rispetto dei seguenti parametri:

- altezza interna utile media dei locali adibiti ad abitazione = m 2,40;
- altezza interna utile media dei locali adibiti a servizio (corridoi e disimpegni, bagni, ripostigli, etc.) = m 2,20.

In questi casi l'altezza interna utile media si calcola quale quoziente tra il volume utile interno della parte di sottotetto la cui altezza interna sia comunque superiore a m 1,80, e la relativa misura della superficie sottostante.

17) SdV = Superficie di Vendita

La SdV di un esercizio commerciale è la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine ed altri arredi e quelle dei locali

frequentabili dai clienti adibiti all'esposizione della merce e collegati direttamente all'esercizio di vendita.

Non costituisce SdV quella dei locali destinati a magazzino, deposito, lavorazione, ufficio, servizi igienici, impianti tecnici ed altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti.

Art. 8 - Applicazione degli indici urbanistici.

- a) Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione territoriale, It e Ut, si applicano nei Piani Urbanistici Attuativi, nei casi cioè ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo. Tali indici sono applicati nelle zone di espansione.

- b) Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria If e Uf, si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di Piani Urbanistici Attuativi approvati, sia nel caso di edificazione in zone che non richiedano l'intervento urbanistico preventivo. Gli indici di fabbricabilità ed utilizzazione fondiaria If e Uf, specificano rispettivamente i volumi e le superfici utili costruibili su ciascun lotto.

Nel caso di edificazione successiva all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo, dovrà essere indicata per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricabilità fondiaria sui lotti stessi in modo che la cubatura risultante dalla superficie dei lotti e dei gruppi di lotti, non risulti superiore alla cubatura risultante dalla applicazione degli indici territoriali alla superficie totale dell'intera zona interessata dal Piano Urbanistico Attuativo.

La utilizzazione degli indici urbanistici ed edilizi (If, It, Uf, Ut) in relazione ad una determinata superficie (St, Sf), per la quale sono previsti, preclude ogni successiva richiesta di Nuova edificazione (salvo la Demolizione con successiva Nuova Edificazione) per la medesima superficie, indipendentemente da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà.

Tali superfici devono essere gravate da un vincolo di inutilizzabilità edilizia, nei modi e nelle forme di legge, che non può essere modificato, rinunciato o estinto senza il consenso del Comune.

In entrambi i modi di intervento previsti, la superficie minima d'intervento, fissata dalle presenti norme nelle varie zone, può essere costituita anche da più proprietà, nel qual caso il rilascio dell'autorizzazione al Piano attuativo o della concessione a edificare sarà subordinata alla stipula, tra i proprietari interessati, di apposita Convenzione da trascriversi alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, che non può essere modificata, rinunciata o estinta senza il consenso del Comune.

L'intervento edilizio che determina aumento di volume di una costruzione esistente impone l'istituzione del vincolo di cui ai precedenti Commi su un'area di dimensioni uguali a quella che sarebbe necessaria per una nuova costruzione avente volume uguale a quella della costruzione ampliata da considerarsi nel suo complesso.

Ai fini dell'applicazione degli indici vanno computate le superfici utili delle superfici esistenti asservendo ad esse l'area corrispondente applicando gli indici di zona di pertinenza; non si

possono comunque utilizzare aree fondiari già interamente computate per costruzioni precedenti e successivamente frazionate.

Nel caso di modificazione dei confini di una proprietà su cui insiste una costruzione, ai fini del calcolo del volume edificabile sull'area corrispondente alla superficie distaccata di quest'ultima, può essere utilizzata solo la parte non necessaria per la giustificazione del volume della costruzione cui la superficie medesima trasferita era pertinente.

Non è ammesso asservire aree aventi diversa destinazione di zona.

Art. 9 - Distanze tra edifici e degli edifici dai confini dell'area di pertinenza.

1) Intervento edilizio diretto.

1.a) Distanze tra gli edifici.

Per tutte le nuove costruzioni (comprese le ricostruzioni, le sopraelevazioni e gli ampliamenti ed esclusi gli interventi di Ristrutturazione, ivi compreso il Ripristino Volumetrico, di Risanamento e di Restauro), è sempre prescritta la distanza minima di 10,00 metri tra pareti (finestate o meno) di edifici antistanti o fronti antistanti dello stesso edificio. Per le costruzioni da adibire a servizi dell'abitazione (garage, cantina, lavanderia, etc.) che abbiano un'altezza massima di m 2.50, in deroga alle norme precedenti, sono ammesse, per questi, distanze minime non inferiori a m. 6,00 dall'edificio di cui costituiscono annesso o pertinenza. È ammessa la realizzazione di patii e cavedi con le modalità previste al Punto 13) dell'Art. 7 delle presenti NTA.

I distacchi come sopra determinati sono ammissibili purchè chiusi alla pubblica circolazione dei veicoli e/o dei pedoni. In caso contrario essi vanno computati come i distacchi dai confini stradali.

Per i soli vani tecnici relativi ad impianti per fonti energetiche rinnovabili o di risparmio energetico, si ammettono distanze tra essi e l'edificio principale, servito o adiacente ridotte fino a ml 1,20, purché realizzati in armonia di materiali e forme con i rimanenti edifici.

Tali vani debbono essere strettamente dimensionati agli impianti che debbono contenere.

1.b) Distanze dai confini.

Le distanze dai confini di proprietà non dovranno essere inferiori a metri 5.00. La costruzione sui confini è ammessa a condizione che esista un accordo in tal senso tra i proprietari confinanti e conseguano idoneo titolo abilitativo su progettazione unitaria. E' comunque ammessa la costruzione a contatto con le pareti cieche di edifici preesistenti, costruiti a confine e limitatamente alla estensione di dette pareti. Per le costruzioni da adibire a servizi dell'abitazione (garage, cantine, lavanderie, etc.) che abbiano un'altezza massima di m. 2,50 in deroga alle norme precedenti, sono ammesse distanze inferiori a m. 3,00, comunque nel rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile.

Per costruzioni o parti di esse totalmente interrato è ammessa l'edificazione sul confine.

1.c) Distanze dai confini stradali.

Per le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti, la distanza minima dal confine su strada (limite della carreggiata) è la seguente:

- m 5.00 per le strade di larghezza inferiore a m 7.00 e loro eventuali piazzole di ritorno;
- m 7.50 per le strade di maggior larghezza e loro eventuali piazzole di ritorno;

Ove le Tavole di Piano indichino graficamente la fascia di rispetto stradale, questa rappresenta comunque il limite dell'edificabilità.

Per le sopraelevazioni le distanze minime sono quelle della parte dell'edificio esistente. All'interno dei centri edificati la distanza dal confine su strade può essere inferiore a quelle sopra stabilite qualunque sia l'ampiezza della strada, fino al limite dell'allineamento con gli edifici preesistenti. Sempre comunque ed in ogni caso prospettato sopra, deve essere rispettata la distanza minima di m 10,00 dagli edifici fronteggianti.

All'esterno del perimetro dei centri edificati per la distanza dal confine su strada vale quanto previsto all'Art. 34, Punto 3.2).

A norma del Punto C.3 del D.M. 16.01.96, le distanze minime sopra previste dovranno essere idoneamente incrementate qualora lo richiedano le prescrizioni di tale Punto.

In conformità al Comma 3 dell'Art. 8 della L 447/95, la distanza dalla strada dovrà comunque essere tale da assicurare che il clima acustico (originato dal traffico veicolare) sia adeguato alla tipologia degli interventi che si intendono realizzare.

1.d) Norme generali per le distanze.

Nelle operazioni di ristrutturazione, di risanamento e di restauro, le distanze tra pareti finestrate dai confini e dalle strade, dovranno rispettare quelle esistenti.

Ove le Tavole del PRG individuino graficamente le fasce di rispetto stradale, queste rappresentano comunque il limite dell'edificabilità.

La presente VG al PRG non contempla obblighi di rispetto di specifiche distanze da limiti e/o confini di zona (con l'esclusione del caso in cui sia presente una zona sottoposta a vincoli urbanistici preordinati all'esproprio e/o zona con destinazione pubblica da cui si deve rispettare, per l'edificazione, la distanza minima di metri 5). Nel caso in cui i limiti di zona coincidono con confini di proprietà, per le distanze, si applica la norma relativa.

2) *Intervento urbanistico preventivo.*

2.a) Distanze tra gli edifici.

È prescritta in tutti i casi la distanza minima di m 10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. 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 nel caso che gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12.00.

2.b) Distanze tra gli edifici e le aree aperte alla pubblica circolazione dei pedoni e dei veicoli.

Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte aree destinate al traffico dei pedoni e dei veicoli (con la sola esclusione di aree private non aperte alla pubblica circolazione) devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m 5,00 per lato per strade di qualsiasi larghezza comprese all'interno delle Zone di espansione residenziale "C".

Relativamente alle Zone di espansione artigianale e industriale, la distanza minima da tenersi tra gli edifici e le aree aperte alla pubblica circolazione è prescritta in sede di redazione del Piano Attuativo.

Qualora le distanze tra fabbricati, computate come al presente paragrafo, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Fatto salvo quanto prescritto al primo comma (Art. 9 D.M. 2 Aprile 1968), eventuali distanze inferiori a quelle indicate in precedenza, potranno essere ammesse solo se esplicitamente individuate dalle previsioni planivolumetriche dei Piani Particolareggiati e comunque non in contrasto con quanto prescritto dal D.M. 16.01.96.

2.c) Distanze dai confini.

Fatte salve le prescrizioni di cui al precedente punto 2.a) la distanza degli edifici dai confini dell'area oggetto del Piano Particolareggiato con altre aree contermini non dovrà essere mai inferiore a m 5,00.

Nel caso sia prevista l'edificazione di edifici aventi un'altezza superiore a m 10,00, le distanze dai confini dovranno essere preventivamente stabilite e prescritte dagli elaborati del Piano Particolareggiato nel rispetto della distanza minima tra gli edifici (Cfr. presente Articolo al Punto 2.a e Art. 21, Punto B.2).

Per costruzioni o parti di esse totalmente interrato è ammessa l'edificazione sul confine.

Art. 10 - Definizione degli interventi.

Le definizioni descritte nel presente Art. 10 e nel successivo Art. 11 sostituiscono integralmente quelle previste dal Regolamento Edilizio vigente.

Costruzione:

- qualsiasi manufatto, con l'esclusione di quelli che rientrano espressamente nella categoria dei veicoli (Art. 20 del DPR 15.06.53 n. 393 e s.m.i.) e diverso da quelli sottoelencati, emergente dal suolo, inserito nel sottosuolo, realizzato con l'impiego di qualsiasi materiale; si comprende tra le costruzioni (per le finalità di conseguimento dei Titoli abilitativi) la pavimentazione e/o l'impermeabilizzazione di spazi scoperti.

- non sono da considerarsi "costruzione" e, di conseguenza, non sono soggetti a Titolo Abilitativo e a obblighi di rispetto di parametri urbanistici ed edilizi, indici, ecc., tutti quegli elementi dimensionalmente e chiaramente assegnabili al settore dell' "oggettistica" e a quello dell' "arredo mobile per esterni" e quant'altro espressamente previsto in seguito come attività e interventi liberamente effettuabili.

Le attività di tipo colturale, agrario, forestale e di giardinaggio non sono da considerarsi afferenti alle "costruzioni" e sono soggette solo alle norme civili e speciali in materia. In particolare, per l'abbattimento di alberi ubicati in parchi e giardini di valore monumentale e paesaggistico, di alberi monumentali tutelati ai sensi della L.R. n. 2 del 25 Gennaio 1977 (e s.s.m. e i.) e di alberi ornamentali che abbiano un tronco con circonferenza superiore a cm. 62 (diametro 20 cm), misurata a m. 1,20 dal colletto, deve essere inoltrata richiesta all'Amministrazione Comunale e agli altri Enti cui compete la loro tutela..

Nel rispetto delle Norme Tecniche Attuative del PRG e delle leggi e normative specifiche di settore, aventi - o meno - incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, sono attuati liberamente gli interventi non rientranti nella definizione di Costruzione ed inoltre:

a) gli interventi di Manutenzione ordinaria, quali:

Rifacimento parziale o totale di intonaci interni, con esclusione degli edifici soggetti a Restauro scientifico

Riprese, demolizioni e rifacimenti di intonaci esterni, con esclusione degli edifici del Centro Storico e degli edifici vincolati dal PRG; le riprese sono comunque eseguibili con utilizzo di materiali uguali ai preesistenti

Tinteggiature interne

Tinteggiature esterne con colore uguale all'esistente o, se diverso, purché compreso nella gamma dei colori di terra dal Giallo Fiorentino al Rosso Bolognese. Negli edifici in Centro Storico vanno concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Rivestimenti esterni con esclusione degli edifici del Centro Storico e degli edifici vincolati dal PRG

Bagni, cucine e altri locali di servizio, limitatamente alla sostituzione di pavimenti e rivestimenti, sanitari e impianti funzionali agli stessi ambienti

Sostituzione o riparazione di pavimentazioni interne, con esclusione degli edifici soggetti a Restauro scientifico; in quest'ultimo caso, la riparazione é ammessa con utilizzo di materiali uguali agli esistenti

Sostituzione di canne fumarie, di aspirazione, camini senza alterazione della posizione, della forma e delle dimensioni di quelle esistenti;

Installazione o sostituzione di elementi delle finiture esterne (lattonerie, cornicioni). Con esclusione degli edifici del Centro Storico e degli edifici vincolati dal PRG se mediante l'utilizzo di materiali diversi dall'esistente o prima non esistenti

Interventi su manti di copertura anche con l'inserimento di guaina impermeabilizzante e pannelli isolanti, ma senza modificare le quote di gronda e del coperto esistenti e senza modifica dei materiali di finitura;

Sostituzione o riparazione di infissi interni, con esclusione degli edifici soggetti a Restauro scientifico; in quest'ultimo caso, la riparazione é ammessa con utilizzo di materiali uguali agli esistenti

Manutenzione e rifacimento delle pavimentazioni esterne (ad esclusione di interventi in Centro Storico);

Pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, ringhiere e recinzioni, con esclusione degli edifici soggetti a Restauro scientifico; in quest'ultimo caso gli interventi sono ammessi senza alterazioni dei tipi e morfologia dei materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;

b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, nonché gli immobili aventi valore storico - architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali e qualora non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;

c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Sono inoltre attuati liberamente, esclusivamente per quanto attiene la normativa edilizia e nel rispetto di eventuali vincoli puntuali e di tutte le leggi, le normative e gli obblighi di distanze e quant'altri diritti dei terzi vigenti in relazione a ciascun tipo d'intervento, le seguenti attività ed interventi:

Allacciamenti di utenza all'interno delle proprietà private, con scavo di profondità variabile dal piano stradale, o di campagna

Apposizione di armadi e formazione di nicchie contenenti strumenti di misurazione delle forniture energetiche e tecnologiche da porsi in confine di proprietà

Antenna parabolica (diametro massimo cm 80) e televisiva; negli edifici in Centro Storico esclusivamente sulla copertura e in modo che non siano visibili dalla viabilità principale

Caminetti interni in presenza di canne fumarie esistenti

Caminetti da giardino di ridotte dimensioni, per un massimo di mq. 2,5 in pianta e una altezza massima di ml. 2,5, barbecue, pozzi ornamentali, fontane

Cappotti per edifici esistenti (con esclusione di quelli in Centro Storico o soggetti a tutela dal PRG) finalizzati al miglioramento del contenimento energetico, dello spessore massimo di cm 20 salvo disposizioni superiori e finiti con caratteristiche e colorazioni uguali alle preesistenti. Fino allo spessore di cm 12, la realizzazione del cappotto non influisce sulle preesistenti distanze dai confini di proprietà (comunque nel rispetto del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444). Nel caso di finiture e colorazioni diverse l'intervento è soggetto a DIA.

Cassette per attrezzi da giardino prefabbricate e interamente costruite in legno (colore naturale), opportunamente ancorate al suolo al fine di garantire idonei margini di sicurezza in relazione alle azioni del vento e a quelle sismiche, di altezza massima di metri 2,50 misurata al colmo, di superficie di base complessiva massima di metri quadrati 6,00. Le stesse non dovranno essere allacciate ai servizi a rete e dovranno essere posizionate ad una distanza di almeno 3 metri

dai confini di proprietà e nel numero massimo di una casetta per lotto. Si precisa inoltre che è ammessa l'installazione di uno solo dei citati manufatti per unità immobiliare o per area comune condominiale, purché l'area dove si intende collocare il manufatto sia destinata a giardino o verde privato e abbia una superficie non inferiore a metri quadrati 50,00. La loro collocazione è ammessa negli spazi inedificati posti in Zona Omogenea B), C) e D), con esplicita esclusione di quelli posti in Zona Omogenea A). In zona E) la loro realizzazione quali pertinenze degli edifici non più legati ad attività agricola o di edifici vincolati quali tipologici è permessa nel numero di una per edificio all'interno della relativa area cortiliva, purché questa non sia situata in fascia di rispetto stradale o zona sottoposta a vincolo di inedificabilità a norma del Piano Strutturale dell'Ambiente e del Territorio.

Condizionatori esterni, con esclusione degli edifici del Centro Storico e degli edifici vincolati dal PRG

Dehors: pertinenze di pubblici esercizi autorizzati a somministrare al pubblico alimenti e bevande, collocati esternamente agli edifici che ospitano l'esercizio stesso, su aree private o pubbliche (vedi casi descritti in seguito) e realizzati quali coperture o chiusure di volume (con opportuni tamponamenti perimetrali); gli stessi possono essere composti da ombrelloni, tende a sbraccio, a capanno, a doppia falda, a doppia cappottina, a padiglione, e da strutture in legno e/o metallo e/o vetro, non stabilmente infisse al suolo ma adeguatamente ancorate, di tipo smontabile e rimontabile senza demolizione. Fermo restando il rispetto di ogni diritto di terzi, di norma autorizzativa (non urbanistica), commerciale e concessoria, di idoneo inserimento spaziale ed ambientale, di costante pulizia, manutenzione ed igiene, di sicurezza delle strutture all'azione del vento e di eventi sismici, della fruibilità e agibilità e di quant'altro relativo all'esercizio, ai soli fini urbanistici, possono essere liberamente realizzati dehors ricorrendo le seguenti condizioni:

il cui esercizio disponga di servizi igienici;

che siano dotati di idonei tavoli e sedie, anche su pedana, delimitati o meno da fioriere e altri elementi di delimitazione o di chiusura, che rispettino comunque la fruibilità e l'accessibilità anche per i portatori di handicap

che non eccedano i 100 m² di copertura proiettati alla base

ed inoltre:

Su aree private:

che sottoscrivano un Atto unilaterale d'obbligo alla temporaneità triennale dell'installazione (eventualmente rinnovabili)

Su aree pubbliche:

che ne ottengano concessione dagli Enti preposti e sottoscrivano una Convenzione alla temporaneità annuale della installazione (eventualmente rinnovabile)

che nella stessa Convenzione sia prevista l'accettazione di pronto smontaggio del dehors stesso per motivi di emergenza o di particolari circostanze di pubblico interesse, per i relativi periodi di tempo

con strutture comunque da concordarsi con l'Ufficio Tecnico Comunale

Qualsiasi danno arrecato al suolo pubblico o a proprietà private dagli elementi e strutture che compongono i dehors deve essere risarcito dai titolari. I dehors devono essere mantenuti sempre in ordine ed in perfetto stato igienico-sanitario, di sicurezza e di decoro.

Doppi vetri

Gazebo e tettoie prefabbricati ed assimilabili (in legno o metallo), anche con funzione di riparo ad autovetture, non stabilmente infisse al suolo ma adeguatamente ancorate, con dimensioni lineari della base non superiori a m (3 x 6, o comunque a mq 18), di altezza massima di m 2,50 e

con copertura in tessuto, incannicciato o simili nella misura di uno per ogni unità residenziale, ad una distanza dei pali o dei ritti verticali di almeno 3,00 metri dai confini di proprietà. Su tali manufatti ed entro la loro superficie di copertura è permessa l'installazione di pannelli fotovoltaici. Con esclusione degli immobili posti in Centro Storico

Griglie alle pareti per adeguamento alle normative di sicurezza degli impianti;

Impianti di riscaldamento (solare termico compreso) senza obbligo di progetto

Impianti elettrici (solare fotovoltaico compreso) senza obbligo di progetto

Impianti di allarme e di sorveglianza

Inferriate, cancelletti estensibili e zanzariere su finestre e porte; nel caso di edifici plurifamiliari va assicurata l'uniformità della tipologia e dei colori. Con esclusione degli immobili in Centro Storico e degli edifici vincolati dal PRG

Insegne pubblicitarie temporanee (massimo sei mesi)

Insegne pubblicitarie, per le quali è stata rilasciata regolare autorizzazione edilizia, in cui, mantenendo lo stesso cassonetto si modifica solamente il messaggio e l'eventuale simbolo (dicitura) ad esclusione di quelle installate o visibili da strade provinciali e statali e comunque nel rispetto del Codice della Strada.

Modesti interventi alle fognature esistenti dei fabbricati destinati a civili abitazioni, ad esempio la sostituzione della fossa biologica, realizzazione di un pozzetto di ispezione e simili

Pali (anche fra loro collegati e con controventature) portinsegna, portalampade o per indicazioni segnaletiche (pubblicitarie, stradali, turistiche, informative, etc.) fino ad una altezza di m 6,00 nel rispetto di ogni alta norma non urbanistica ad essi relativa, specie in materia di collocazione, di circolazione e di eventuali concessioni o autorizzazioni. La sicurezza statica e civica deve essere comunque garantita sia per interventi su suoli pubblici che su suoli privati.

Pergolati aperti senza alcun tipo di copertura, non stabilmente infissi al suolo ma adeguatamente ancorati, con base di misure massime m (6 x 6), altezza n 2,50 e posti ad una distanza dei loro pali o ritti di sostegno di almeno m 3 dai confini e con esclusione degli edifici del Centro Storico. Per pergolati che eccedano le dimensioni sopra previste la quota in esubero sarà conteggiata quale Su e la loro realizzazione è subordinata al conseguimento di idoneo titolo abilitativo.

Predisposizione dei cantieri in presenza di avvenuto deposito di DIA o di richiesta di PdC e con esclusione di ogni volume agibile (anche di tipo amovibile) fino all'efficacia del titolo abilitativo

Prove, saggi e prelievi per indagini statiche, architettoniche, geologiche, archeologiche su parti strutturali o meno degli edifici, quando sono chiaramente limitati a tale finalità.

Serre stagionali ad uso agricolo

Chiusure con infissi di balconi in loggia, a sbalzo e/o su pilastro con luce fino a m. 2 e non superiori a 10 mq. ciascuno. Con divieto per gli edifici del Centro Storico e degli edifici vincolati dal PRG. Nel caso di edifici plurifamiliari va assicurata l'uniformità della tipologia e dei colori

Sostituzione di insegne esistenti conformi al Codice della Strada, senza alcuna variazione di misure, sagoma e posizione. Con esclusione degli edifici del Centro Storico e degli edifici vincolati dal PRG

Targhe professionali e aziendali assimilabili in materiali idonei, di misura massima cm (30 x 20). Tali targhe sono liberamente installabili anche nelle zone storiche e sugli edifici con vincolo di conservazione nel rispetto di collocazioni e disposizioni in armonia con la composizione dell'ingresso

Tende parasole, capottine, tendaggi con aggetto non superiore a ml. 2,00, comprensive di supporti metallici ancorati alle pareti. Nel caso di edifici plurifamiliari va assicurata uniformità di colore e di materiali usati. Negli edifici in Centro Storico ne vanno concordate le caratteristiche con l'Ufficio Tecnico Comunale.

I suddetti interventi (compresi quelli di Manutenzione ordinaria e ferme restando le eventuali disposizioni e le competenze previste dalle Leggi 01.06.39 n. 1089 e 29.06.39 n. 1497 e loro s.m. e i.), se attuati in zone e in edifici in cui sono esclusi, sono soggetti alla Denuncia di Inizio di Attività. Gli stessi interventi, attuati sia in regime di Attività edilizia libera, sia soggetti a Denuncia di Inizio di Attività, dovranno armonizzarsi con i materiali e i caratteri compositivi tipici degli immobili posti nelle zone storiche o paesaggistiche e degli edifici soggetti a vincolo di conservazione.

Tendoni, pergolati, gazebi, barbeque, casette per attrezzi, nonché altri manufatti, ancorché riconducibili alle categorie sopra elencate, ma realizzati in materiali e strutture esplicitamente di tipo "edile" che ne determinano consistenza e inamovibilità, sono comunque soggetti al conseguimento di idoneo Titolo Abilitativo.

Gli interventi soggetti ad Attività edilizia libera, a seconda degli specifici casi, devono essere conformi al decoro civico e al rispetto del criterio dell'uniformità e/o ai regolamenti e alle deliberazioni condominiali validamente assunti.

Ricostruzione:

qualsiasi intervento, anche parziale, teso alla riedificazione di una struttura o parte di essa demolita (ad eccezione del Ripristino Volumetrico in quanto ricompreso nella categoria della Ristrutturazione).

Ampliamento:

aumento dell'estensione planimetrica (Mq) e/o delle dimensioni volumetriche (Mc) di una costruzione esistente; non si considera "ampliamento" qualsiasi opera che, in riferimento ai punti 1) e 5) dell'Art. 7 delle presenti NTA, è esclusa dal calcolo della Superficie Utile (SU) e, di conseguenza, del Volume (V), fermo restando il rispetto di ulteriori parametri quali: Distanze, Rapporto di copertura, ecc.

Ogni intervento di ampliamento con costruzione da cielo a terra, ai fini sismici ed in particolare per quelli del D.M. 16.01.96, è da considerarsi quale "Nuova costruzione"; nel caso di ampliamenti effettuati con diverse modalità vigono le prescrizioni per le "sopraelevazioni".

Sopraelevazione:

estensione in senso verticale di tutta o di parte di una costruzione esistente;
ai fini sismici, gli incrementi di superficie realizzati attraverso aumento del numero dei piani, sono da considerarsi "Sopraelevazioni" con obbligo di adeguamento dell'intero complesso risultante e rispetto dei distacchi dal ciglio opposto stradale in conformità al Punto C.3. del D.M. 16.01.96;

per gli incrementi delle superfici esistenti realizzati per sopraelevazione di "parti dell'edificio di altezza inferiore a quella massima dell'edificio stesso" è prescritto l'obbligo di "adeguamento sismico", ma non il rispetto del Punto C.3 del D.M. 16.01.96.

Gli ampliamenti consistenti in variazioni di altezze interne necessarie a rendere abitabili (a norma del Regolamento Edilizio) ambienti già esistenti, senza aumentare il numero dei piani, sono ammissibili senza necessità di rispettare i Punti C.2 e C.3 del citato D.M. 16.01.96.

Le categorie d'intervento previste al successivo Art. 11 non si applicano agli edifici ricompresi nelle zone territoriali omogenee "A" e, più precisamente, unicamente a quelli ricompresi nella zona "A1", per i quali si applicano invece le specifiche disposizioni contenute nell'Elaborato "E1" (NTA – Zone omogenee "A") della presente VG al PRG.

Art. 11 - Categorie d'intervento.

In applicazione delle Leggi Nazionali e Regionali vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono riconducibili alle seguenti categorie:

- 1) - Manutenzione ordinaria
- 2) - Manutenzione straordinaria
- 3) - Opere asseverabili
- 4) - Restauro scientifico
- 5) - Restauro e risanamento conservativo
 - 5.1 - Restauro e risanamento conservativo, tipo A
 - 5.2 - Restauro e risanamento conservativo, tipo B
 - 5.3 - Ripristino tipologico
 - 5.4 - Demolizione senza ricostruzione
 - 5.5 - Recupero e risanamento delle aree libere
- 6) - Ristrutturazione edilizia
 - 6.1 - Ristrutturazione
 - 6.2 - Ristrutturazione pesante
 - 6.3 - Ripristino edilizio
- 7) - Ristrutturazione urbanistica
- 8) - Nuova edificazione
- 9) - Nuovo impianto
- 10) - Riqualficazione urbanistica

Relativamente al patrimonio edilizio esistente, gli interventi ricadenti nelle Categorie di cui ai Punti 1), 2), 3), 4), 5) e 6) possono effettuarsi, oltrechè secondo le modalità previste dalla Categoria ammessa per lo specifico edificio o la specifica Zona, anche con le modalità delle Categorie che la precedono nell'ordine sopra riportato, a meno di esplicite prescrizioni contrarie indicate in ciascuna di esse.

In funzione dell'obbligo della conservazione di altezze interne e delle dimensioni e della collocazione e/o della possibilità di realizzazione di aperture esterne, gli interventi ricadenti nelle

Categorie di cui ai Punti 1), 2), 3), 4) e 5) possono effettuarsi anche in deroga a quanto previsto in merito dal Regolamento Edilizio e di Igiene vigenti.

Qualora le opere previste nei vari Punti dell'Articolo comportino per gli insediamenti civili modifiche sostanziali al sistema di smaltimento dei reflui, dovrà comunque essere ottenuta preventivamente la prevista Autorizzazione allo Scarico; per modifiche sostanziali sia strutturali che di utilizzo delle canne fumarie esistenti e relativi camini dovrà essere espressamente presentata una dichiarazione di conformità delle stesse con la normativa in materia; per la realizzazione e modifica di impianti tecnologici e/o igienico sanitari essenziali dovrà essere dichiarato che gli stessi sono realizzati in conformità a quanto disposto dal DM 05.12.97 sui requisiti passivi degli edifici ed impianti tecnologici e sanitari; per le opere riguardanti gli insediamenti produttivi che comportino modifiche sostanziali all'impatto ambientale (inquinamento acustico, atmosferico, idrico e stoccaggio dei rifiuti) dovranno comunque essere presentate le relative nuove Autorizzazioni se previste (DPR 203/88 e L 319/76) ovvero parere favorevole rilasciato dall'Autorità competente su documentazione di impatto acustico (L 447/95, Art. 8, comma 4) o di stoccaggio e/o trattamento rifiuti (DL 22/97 e DM 05.02.98).

1) Manutenzione ordinaria.

Ferme restando le eventuali disposizioni e le competenze previste dalle Leggi 01.06.39 n. 1089 e 29.06.39 n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni, costituiscono interventi di Manutenzione Ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, come esemplificati nel precedente Articolo.

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

2) Manutenzione straordinaria.

Fatte salve le limitazioni di cui al primo Comma del precedente Punto 1), costituiscono interventi di Manutenzione Straordinaria, soggetti a procedura di Denuncia di Inizio di Attività (successivo Punto 3), le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti e collabenti, degli edifici.

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

Nel caso di interventi su edifici per i quali sono prescritte le Categorie d'intervento del "Restauro e del Risanamento conservativo" (e sottocategorie), "Ripristino tipologico", "Demolizione senza ricostruzione" e "Recupero e risanamento delle aree libere", vanno comunque rispettate le prescrizioni previste dalla VG al PRG esplicitamente riferite ai singoli edifici.

La Manutenzione Straordinaria non è ammessa nei casi in cui è prescritta la categoria del Restauro Scientifico, nel qual caso deve essere richiesta la Concessione Edilizia.

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

3) Opere asseverabili.

Sono quelle opere per le quali non è prescritto il rilascio di Autorizzazione o Concessione edilizie, ma sono da adottarsi procedure di Denuncia di Inizio di Attività e/o di apposite Asseverazioni.

Opere interne

In particolare, ai sensi dell'Art. 26 della Legge 47/85, con esclusione degli immobili vincolati ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39 e successive modificazioni ed integrazioni, possono essere soggette ad Asseverazione le opere interne alle costruzioni che:

- non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti;
- non comportino modifiche della sagoma "della costruzione, dei prospetti" nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
- non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
- non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera "A" dell'Art. 2 del DM 02.04.68, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Ai fini dell'applicazione del precedente Comma, non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.

Relativamente alle opere interne sopra descritte, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'Unità Immobiliare deve presentare all'Amministrazione Comunale una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico – sanitarie vigenti.

Altre opere asseverabili

Ai sensi dell'Art. 4, Comma 7, del D.L. 398/93 e sue successive conversioni, modificazioni ed integrazioni, con esclusione degli immobili ivi soggetti alle disposizioni di tutela di cui al Comma 8, possono essere soggetti a procedura di Denuncia di Inizio Attività (DIA) i seguenti interventi:

- Opere ricomprese nelle seguenti Categorie d'Intervento: Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo;

- Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- Recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- Opere interne di singole Unità Immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle Zone omogenee "A" di cui all'Art. 2 del DM 02.04.68, non modifichino la destinazione d'uso;
- Impianti tecnologici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- Varianti a Concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella Concessione Edilizia.

Modalità e procedure relative alla Denuncia di Inizio Attività sono previste ai successivi Commi del citato DL 398/93 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

Queste Opere non costituiscono intervento autonomo, ma sono da classificarsi in relazione alla natura delle opere nella casistica di cui al presente Articolo.

4) *Restauro scientifico.*

Gli interventi di Restauro Scientifico riguardano le Unità Edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

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

Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi aperti tra cui le corti, i larghi, i piazzali, i giardini, gli orti, i chiostri;
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti irrecuperabili, e senza modificare la posizione, la quota e la natura dei seguenti elementi strutturali originari:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

- c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue dell'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

5) *Restauro e risanamento conservativo.*

Gli interventi di Restauro e di Risanamento conservativo riguardano le Unità Edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perchè significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.

Gli interventi di Restauro e di Risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

I tipi di interventi della categoria Restauro e Risanamento conservativo sono specificati all'interno di sottocategorie, come previsto all'Art. 36 della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni:

- 5.1 - Restauro e Risanamento Conservativo di Tipo A
- 5.2 - Restauro e Risanamento Conservativo di Tipo B
- 5.3 - Ripristino tipologico
- 5.4 - Demolizione senza ricostruzione
- 5.5 - Recupero e risanamento delle aree libere

5.1) Restauro e Risanamento conservativo Tipo A.

Gli interventi di Restauro e Risanamento conservativo Tipo A, riguardano le Unità Edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

Il tipo di intervento prevede:

- a) La valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
 - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;

- per gli edifici ricadenti nelle zone agricole in generale tale distinzione si applica tra fronti principali e fronti secondari; nei fronti secondari è ammessa la formazione di nuove aperture e l'adeguamento delle forature di porzioni di fabbricato adibite originariamente a stalla e/o fienile, purchè l'intervento mantenga la leggibilità delle destinazioni originarie e la gerarchia delle forature;

- per le pareti esterne è da privilegiare il trattamento "faccia a vista" rispetto all'intonacatura delle medesime; il trattamento a "faccia a vista" e' comunque da utilizzare in tutti i casi in cui siano leggibili o sia possibile evidenziare le trasformazioni storiche e la sovrapposizione degli interventi sulle murature, in tutti i casi in cui le facciate o parti di esse erano originariamente a "faccia a vista" e in presenza di alcune tipologie quali, ad esempio, la RUR 900 (Cfr. Schede del Censimento dei Fabbricati Esistenti in Zona Agricola);

- il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza.

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

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto con ripristino del manto di copertura nel rispetto del materiale originario;

c) La eliminazione di superfetazioni (anche se non costituite da volumi chiusi aggiunti ma da solai, tettoie, tramezzature etc. che impediscono una corretta lettura dell'impianto tipologico) definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

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

5.2) Restauro e Risanamento Conservativo Tipo B.

Gli interventi di Restauro e Risanamento conservativo di Tipo B, riguardano le Unità Edilizie che, pur in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici o artistici di pregio, fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico.

Il tipo di intervento prevede:

a) La valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- Il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto;

- Per gli edifici ricadenti nelle zone agricole in generale tale distinzione si applica tra fronti principali e fronti secondari; nei fronti secondari è ammessa la formazione di nuove aperture e l'adeguamento delle forature di porzioni di fabbricato adibite originariamente a stalla e/o fienile, purchè l'intervento mantenga la leggibilità delle destinazioni originarie e la gerarchia delle forature;

- Per le pareti esterne è da privilegiare il trattamento "faccia a vista" rispetto all'intonacatura delle medesime; il trattamento a "faccia a vista" e' comunque da utilizzare in tutti i casi in cui siano leggibili o sia possibile evidenziare le trasformazioni storiche e la sovrapposizione degli interventi

sulle murature, in tutti i casi in cui le facciate o parti di esse erano originariamente a “faccia a vista” e in presenza di alcune tipologie quali, ad esempio, la RUR 900 (Cfr. Schede del Censimento dei Fabbricati Esistenti in Zona Agricola);

- Il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentiti adeguamenti delle altezze interne degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e salvaguardando, comunque se esistenti, elementi e spazi architettonici culturalmente rilevanti quali ad esempio vani con voltine, colonne, lesene etc.;

- Per gli edifici ricadenti nelle zone agricole in generale (quando non diversamente prescritto in altri articoli delle presenti NTA o dalle schede di censimento degli edifici esistenti), in presenza di fienili, stalle e/o altri servizi agricoli all'interno dei quali, per le loro caratteristiche, è possibile ricavare volumi chiusi, l'intervento è ammesso unicamente se viene mantenuta la leggibilità delle destinazioni d'uso originarie nel rispetto dell'impianto tipologico. E' inoltre ammesso il tamponamento delle parti porticate monopiano e/o delle strutture con ambienti a tutta altezza nelle varie tipologie in cui sono presenti (impianto quadrato bolognese, linea etc.) da eseguirsi con modalità, materiali e tecnologie tali da mantenere la massima leggibilità dell'impianto tipologico e delle destinazioni d'uso originarie (utilizzando preferibilmente ferro, legno, vetro e simili; l'eventuale tamponamento con muratura è ammissibile unicamente se impostato in modo tale da mantenere sempre in vista almeno 15 centimetri delle strutture esterne preesistenti). Anche al fine del rispetto della normativa antisismica, è ammesso l'inserimento di strutture di irrigidimento verticali ed orizzontali (travi, tiranti, setti strutturali, solai, ecc.) secondo le modalità e le finalità sopra esposte. All'interno di questi volumi chiusi è inoltre ammesso l'inserimento di collegamenti verticali da eseguirsi con l'uso di strutture leggere a giorno e tutte le destinazioni d'uso, se tipologicamente compatibili, previste all'Art. 57 delle presenti NTA.”

b) Il consolidamento ed il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio, salvaguardando gli eventuali elementi di particolare pregio;

c) L'eliminazione di superfetazioni (anche se non costituite da volumi chiusi aggiunti ma da solai, tettoie, tramezzature etc. che impediscono una corretta lettura dell'impianto tipologico) definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

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

5.3) Ripristino tipologico.

Gli interventi di Ripristino Tipologico riguardano le Unità Edilizie fatiscenti o parzialmente demolite, che non presentino valore architettonico monumentale tale da doversi assoggettare alla categoria del Restauro Scientifico, di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre Unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

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

a) Il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi, quali androni, blocchi scale, portici, etc.;

- b) Il ripristino ed il mantenimento della forma, delle dimensioni e dei rapporti fra Unità Edilizie preesistenti ed aree scoperte, quali corti, chiostri, giardini, etc.;
- c) Il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio quali la partitura delle finestre, l'ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura;
- d) La eliminazione di superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo.

Nei casi non espressamente prescritti per le singole Unità Edilizie dalle presenti Norme (per i quali è ammessa deroga ai sensi dell'Art. 12 della Legge 64/74 e Art. 9 della L.R. 35/84 e s.m.), gli interventi di completa ricostruzione effettuati nell'ambito di questa categoria, ai soli fini della normativa sismica e, più specificamente del D.M. 16.01.96, sono considerate "nuove costruzioni".

5.4) Demolizione senza ricostruzione.

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione riguardano gli elementi incongrui inseriti nelle Unità edilizie, quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico; la loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e/o a verde pubblico di cui al Piano dei Servizi.

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne.

Per superfetazione si intende ogni manufatto che, costruito in data posteriore all'organismo originale, non riveste alcun interesse per la lettura filologica e la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio; la loro individuazione dovrà essere evidenziata in sede di richiesta di Concessione Edilizia negli appositi elaborati.

5.5) Recupero e Risanamento delle Aree libere.

Gli interventi di Recupero e Risanamento delle Aree libere riguardano le aree e gli spazi liberi di pertinenza delle Unità Edilizie nel loro insieme ed esterne ad esse e di rilevante importanza come documento dei trascorsi storici dell'insediamento.

L'intervento concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e/o a verde pubblico di cui al Piano dei Servizi.

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante l'eliminazione di opere incongrue esistenti e l'esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

6) *Ristrutturazione edilizia.*

Gli interventi riguardano le Unità Edilizie che non presentano alcuna caratteristica storico - ambientale, ma sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e di impianti, senza aumento del volume e delle altezze preesistenti.

I tipi di intervento della presente categoria di Ristrutturazione Edilizia sono specificati all'interno delle seguenti sottocategorie:

- 6.1) Ristrutturazione
- 6.2) Ristrutturazione pesante
- 6.3) Ripristino edilizio

Nei casi Ristrutturazione pesante e di Ripristino edilizio, quando non espressamente prescritti per le singole Unità Edilizie dalle presenti Norme (per i quali è ammessa deroga ai sensi dell'Art. 12 della Legge 64/74 e Art. 9 della L.R. 35/84 e s.m.), gli interventi di completa ricostruzione effettuati nell'ambito di queste sottocategorie, ai soli fini della normativa sismica e, più specificamente del D.M. 16.01.96, sono considerate "nuove costruzioni".

6.1) Ristrutturazione.

Gli interventi di Ristrutturazione riguardano le Unità Edilizie con elementi o parti di esse, esterni od interni, ancora conservati nel loro assetto e nella loro configurazione originaria.

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

- a) Il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; mentre in generale deve essere salvaguardata la unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
- b) Il restauro ed il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- c) Il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi, nonché dei servizi;
- d) L'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Il tipo di intervento non prevede la possibilità di estendere le operazioni ammesse fino alla demolizione e successiva fedele ricostruzione di cui al successivo Punto 6.2, Ristrutturazione pesante.

Nel caso di interventi riguardanti Sottotetti esistenti in conformità a quanto previsto all'Art. 7, Punti 1) e 16) delle presenti NTA, limitatamente agli edifici esistenti per i quali sia comunque ammessa la categoria della "Ristrutturazione edilizia", l'intervento stesso dovrà inoltre essere conforme ai seguenti parametri:

- a) Il raggiungimento, per ciascun locale adibito ad abitazione, di un rapporto illuminante e ventilante pari o superiore ad 1/16 della loro superficie tramite aperture realizzate in falda di copertura;
- b) Questi interventi non possono comportare alcuna modificazione dell'altezza di colmo, di imposta delle falde di copertura e della pendenza delle falde medesime;
- c) Tali interventi sono comunque soggetti a Concessione Edilizia, comportano la corresponsione degli Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e di costo di costruzione, la monetizzazione è ammessa in luogo della cessione delle aree per standard urbanistici;
- d) Questi interventi dovranno prevedere le superfici per autorimesse e/o parcheggi privati da ricavare all'interno dell'area di pertinenza delle costruzioni o nelle costruzioni stesse; queste dovranno essere conformi a quanto previsto all'Art. 29 delle presenti NTA.

6.2) Ristrutturazione pesante.

Questo tipo di Ristrutturazione si attua attraverso interventi atti a riorganizzare complessivamente l'impianto strutturale, distributivo ed architettonico dell'insieme edilizio al fine di renderlo compatibile con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico circostante. Questi interventi sono perciò rivolti a trasformare l'organismo edilizio che, a seguito degli interventi stessi, può diventare in tutto o in parte diverso dal precedente, configurandosi, pertanto, anche come demolizione e successiva fedele ricostruzione nell'ambito della medesima concessione edilizia, mantenendo invariati i seguenti elementi: area di sedime, sagoma, volume complessivo e altezza.

Con la esclusione degli edifici preesistenti per i quali è d'obbligo il rispetto del Punto 1) dell'Art. 58 delle presenti NTA (Edifici che presentano caratteristiche di bene culturale o di interesse storico testimoniale), la fedele ricostruzione può essere realizzata su un'area di sedime diversa dalla precedente a condizione che sia collocata all'esterno delle fasce di rispetto relative alle zone rispettivamente regolamentate dall'Art. 34 ai Punti: 3.2) - 3.4) e 3.5), indipendentemente dalle caratteristiche del soggetto attuatore e previo il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio. La rilocalizzazione è ammessa alle seguenti ulteriori condizioni:

- deve avvenire all'interno della medesima proprietà su aree contigue e, possibilmente, all'interno della stessa area cortiliva;
- deve avvenire a non oltre metri 5,00 dal limite della fascia di rispetto di riferimento;
- è ammessa a condizione che nella nuova area di sedime non sussistano ulteriori elementi vincolativi di PRG;
- in relazione agli edifici esistenti ricadenti interamente o parzialmente entro le fasce di rispetto stradali (strade di tipo B, C ed F), è ammessa solo nel caso in cui tale viabilità sia inserita dalle Pubbliche Amministrazioni competenti in specifici programmi di ristrutturazione, potenziamento o ampliamento delle infrastrutture;
- in assenza della suddetta programmazione, è sempre ammessa per gli edifici collocati interamente o parzialmente, in prossimità di incroci fra le strade citate, all'interno dei relativi triangoli di visuale libera;
- ad integrazione della documentazione prevista per i rispettivi Atti Abilitativi (Permesso di costruire o DIA), deve essere presentata una specifica Asseverazione del professionista incaricato ai sensi degli Artt. 359 e 481 del codice penale che certifichi l'effettiva avvenuta demolizione dell'edificio preesistente prima di dare successivamente inizio ai lavori di fedele ricostruzione.

Si prevede la valorizzazione dell'insieme architettonico ed urbanistico mediante:

- a) Il mantenimento o il rifacimento parziale o totale sia delle strutture principali che degli elementi costitutivi interni e/o esterni, anche modificandone forme e dimensioni al fine di pervenire ad un organismo edilizio più coerente con il contesto ambientale in cui è inserito;
- b) La riorganizzazione dei collegamenti verticali ed orizzontali, degli spazi interni ed esterni (corti, cavedi, etc.), dei servizi e degli impianti;
- c) Lo spostamento dei solai e una diversa organizzazione degli elementi architettonici del tipo edilizio (partitura delle aperture, aggetti, balconi, etc.).

Gli interventi di Ristrutturazione pesante (nel caso in cui vi sia un aumento del numero delle Unità immobiliari preesistenti nell'edificio) dovranno prevedere le superfici per autorimesse e/o parcheggi privati da ricavare all'interno dell'area di pertinenza delle costruzioni o nelle costruzioni stesse; queste dovranno essere conformi a quanto previsto all'Art. 29 delle presenti NTA, in relazione alle diverse destinazioni d'uso.

6.3) Ripristino edilizio.

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

Il tipo di intervento prevede la ricostruzione, con nuovo intervento, nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali prevalenti nell'isolato, prevedendo la cessione o monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a mq 3 ogni mq 30 di superficie utile.

Il tipo di intervento prevede le superfici per autorimesse e/o parcheggi privati da ricavare all'interno dell'area di pertinenza delle costruzioni o nelle costruzioni stesse; queste dovranno essere conformi a quanto previsto all'Art. 29 delle presenti NTA, in relazione alle diverse destinazioni d'uso.

Gli interventi ammessi con le modalità della presente Sottocategoria non sono cumulabili con interventi di Nuova Edificazione (ampliamento, sopraelevazione, nuove volumetrie); ove ciò sia ammissibile si dovrà ricorrere pertanto alla prevista Categoria d'intervento della "Nuova edificazione" (Art. 11, Punto 8).

7) *Ristrutturazione urbanistica.*

Gli interventi riguardano le Unità Minime di Intervento e/o i Comparti attuativi previsti dalla VG al PRG, contenenti Unità Edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la

modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, ognuno risultante in contrasto con le caratteristiche dell'impianto urbano ed edilizio originario.

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

- la demolizione e costruzione, sulla base di parametri planivolumetrici specificati nelle planimetrie di Piano, ricavati dalla organizzazione morfologica e tipologica originaria e con una densità fondiaria in ogni caso non superiore a 5 mc / mq e comunque non superiore al 50% della densità fondiaria media delle Unità Minime d'Intervento e/o dei Comparti di cui al primo Comma;
- il rispetto dell'Art. 18 della Legge 06.08.67 n. 765 e sue successive modificazioni ed integrazioni e la cessione gratuita di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a 3 mq ogni 30 mq di superficie utile all'atto della Concessione.

8) Nuova edificazione.

L'intervento consiste nella realizzazione di nuove costruzioni, di ricostruzioni, di ampliamenti e di sopraelevazioni come definite all'articolo precedente.

9) Nuovo impianto.

L'intervento comprende il complesso di tutte le opere necessarie per la formazione delle nuove aree urbane, secondo le destinazioni previste nella presente VG al PRG, ed in particolare:

- Opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Realizzazione di edifici destinati a residenza, attività produttive, a servizi ed attrezzature;
- Opere di arredo urbano.

L'intervento di Nuovo impianto è soggetto all'approvazione preventiva di un Piano Urbanistico Attuativo e della relativa Convenzione.

10) Riqualificazione urbanistica.

L'intervento riguarda quelle parti del territorio esterne al Centro Storico nelle quali si prevede la sostituzione del tessuto urbanistico ed edilizio esistente con un nuovo assetto complessivo mediante un'insieme sistematico di interventi sia di carattere urbanistico che edilizio.

Sono previste la ridefinizione dell'insieme urbanistico, la sua integrazione nel limitrofo contesto urbano, la relativa dotazione di standard ed opere di urbanizzazione, la demolizione delle strutture e degli edifici incongrui, l'eventuale recupero di strutture ed edifici esistenti, interventi di nuovo impianto. L'insieme di tali interventi dovrà comunque rispettare gli indici, i parametri e le prescrizioni stabiliti dalla VG al PRG per le singole zone soggette alla presente categoria d'intervento.

L'intervento di Riqualificazione urbanistica è soggetto all'approvazione preventiva di un Piano Urbanistico Attuativo e della relativa Convenzione.

Art. 12 - Variazione della Destinazione d'uso.

Le Variazioni delle destinazioni d'uso, all'interno di quelle compatibili previste zona per zona dalle presenti NTA (altre Variazioni non sono pertanto ammesse), in presenza o meno di opere e che comportino la necessità di adeguare in aumento lo standard urbanistico, sono regolamentate dal presente articolo, in ottemperanza a quanto disposto dall'Art. 2 della LR 46/88 così come modificato dall'Art. 16 della LR 6/95.

Il mutamento d'uso, connesso o meno a trasformazioni fisiche, che comporti aumento del carico urbanistico deve essere subordinato al contemporaneo ed integrale reperimento degli standard urbanistici previsti o, relativamente alle sole Zone Omogenee "A", "B" e "D" (in quest'ultimo caso, quando non diversamente specificato, nei limiti e alle condizioni previste singolarmente Zona per Zona dagli specifici articoli di riferimento relativi alle varie Zone "D" di cui alle presenti NTA), alla loro quantificazione, realizzazione e cessione e/o monetizzazione, destinando le somme ricavate all'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e della Qualità urbana.

Quanto previsto al comma precedente, viene esteso alle zone omogenee "E" limitatamente agli interventi su edifici non funzionali all'attività agricola e/o nel caso di dismissione dall'utilizzo collegato all'attività agricola.

Il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili, non connesso a trasformazioni fisiche, all'interno delle compatibilità previste per ciascuna zona omogenea e che implichi o meno variazione in aumento degli standard urbanistici previsti, è soggetto ad Autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione Comunale. Detta Autorizzazione è rilasciata previo versamento del conguaglio tra gli oneri previsti (riferiti alle nuove costruzioni) per la destinazione d'uso già esistente e quelli per la destinazione d'uso autorizzata, se questi sono maggiori ed in base alla apposita Delibera del Consiglio Comunale.

La domanda tesa ad ottenere l'Autorizzazione, si intende accolta qualora l'Amministrazione Comunale non si pronunci entro 60 giorni dal ricevimento. In tal caso il richiedente può dar corso al mutamento d'uso previo pagamento del contributo previsto al punto precedente, determinato in via provvisoria dallo stesso.

La domanda di Autorizzazione deve essere corredata da una dichiarazione, con gli effetti di cui all'Art. 481 del Codice Penale, nella quale un professionista abilitato alla progettazione asseveri che il mutamento di destinazione d'uso è conforme a quanto indicato nel Certificato d'uso, se rilasciato, ovvero a quanto stabilito dalla presente VG al PRG e dal Regolamento Edilizio vigente, in assenza di Certificato d'uso.

In tutti i casi di mutamento di destinazione d'uso degli immobili non connesso a trasformazioni fisiche, l'interessato è tenuto a richiedere al Comune il Certificato di Abitabilità e di Agibilità previa presentazione al Catasto dei Fabbricati della denuncia del mutamento di destinazione d'uso.

La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'Unità Immobiliare è quella stabilita e desumibile dalla Licenza o dalla Concessione Edilizia ovvero dalla Autorizzazione rilasciata ai sensi di Legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

Non si ha mutamento d'uso quando si modifica l'uso in atto della Unità Immobiliare per meno del 30% della superficie utile della Unità stessa o fino a mq 30.

Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili non connesso a trasformazioni fisiche comporta, in assenza dell'Autorizzazione dell'Amministrazione Comunale ovvero in difformità della stessa, l'applicazione delle sanzioni previste dalla Legge ed il versamento del conguaglio di cui ai punti precedenti.

A tal fine, per "restituzione in pristino" deve intendersi la rimozione dell'uso abusivamente posto in essere ed il ripristino dell'uso precedente o dell'uso stabilito o ammesso.

Ogni variazione della destinazione d'uso non dovrà compromettere il rispetto delle superfici per autorimesse e/o parcheggi privati da ricavare all'interno dell'area di pertinenza delle costruzioni o nelle costruzioni stesse, che dovranno essere (o rimanere) conformi a quanto previsto all'Art. 29 delle presenti NTA, in relazione a quanto ivi disposto per le diverse destinazioni d'uso.

La Variazione della Destinazione d'uso non costituisce intervento autonomo, ma è da classificarsi in relazione alla natura delle eventuali opere nella casistica di cui al precedente Articolo.

Qualora la Variazione della destinazione d'uso comporti modifiche sostanziali dell'impatto ambientale, è prescritto l'adempimento di quanto previsto al comma 4 del precedente Art. 11.

Art. 13 - Tabella degli standard pubblici in relazione alle destinazioni d'uso.

- Funzione abitativa
- 25 mq per ogni abitante teorico computati come 25 mq ogni 100 mc di Volume, così ripartiti:
 - a) mq 6 di aree per l'istruzione dell'obbligo, asili nido, scuole materne;
 - b) mq 4 di aree per attrezzature collettive, di cui mq 1,20 per servizi religiosi;
 - c) mq 12 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport, escluse le zone di rispetto stradale, ferroviario, demaniale e cimiteriale;
 - d) mq 3 di aree per parcheggi pubblici.

- Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, alberghiere e per il soggiorno temporaneo.
- a mq 100 di superficie lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di mq 100 di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui:
 - a) mq 40 destinati a parcheggi pubblici in aggiunta a quelli privati di cui all'art. 29 delle presenti NTA
 - b) mq 60 a verde pubblico alberato e attrezzato.

- Funzioni commerciali, artigianato di servizio e artistico, studi professionali e attività sanitarie private;

- a mq 100 di Superficie di Vendita e/o aperta al pubblico, deve corrispondere la quantità minima di mq 100 di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui:

a) mq 40 destinati a parcheggi pubblici in aggiunta a quelli privati di cui all'art. 29 delle presenti NTA

b) mq 60 a verde pubblico alberato e attrezzato.

Nel caso di realizzazione di medie o grandi strutture di vendita in posizione esterna al perimetro del territorio urbanizzato del Capoluogo, la relativa Convenzione, ferma restando la cessione delle aree nelle quantità prescritte dalla VG al PRG, può stabilire la gestione privata delle stesse a cura e spese del gestore della struttura commerciale.

- Ristoranti ed affini, bar, cinema - teatri, sale da ballo, attività private di tipo culturale e di istruzione, ricreative, associative e assimilabili.

- a mq 100 di superficie aperta al pubblico, sia coperta che all'aperto, deve corrispondere la quantità minima di mq 100 di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui:

a) mq 40 destinati a parcheggi pubblici in aggiunta a quelli privati di cui all'art. 29 delle presenti NTA

b) mq 60 a verde pubblico alberato e attrezzato.

- Funzioni produttive di tipo manifatturiero, agro - industriale, gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo, commercio all'ingrosso, magazzini e depositi

- la superficie da destinare a spazi pubblici, oltre alle aree da destinare alla viabilità, non può essere inferiore al 15% della superficie (coperta e scoperta) destinata a tali insediamenti, di cui:

a) il 5% per parcheggi,

b) il restante 10% a verde pubblico ed attività collettive.

Qualora nell'ambito del medesimo insediamento siano compresenti unità immobiliari o aree per due o più differenti destinazioni funzionali, le quote di cui al presente Articolo, dovranno risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singola destinazione.

CAPO III - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 14 - Modalità di attuazione del Piano e classificazione degli interventi.

La presente VG al PRG si attua, sulla base di Programmi pluriennali di Attuazione, mediante Interventi urbanistici preventivi, Progetti Unitari con Convenzione e Interventi edilizi diretti, ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente e delle prescrizioni grafiche e normative del Piano.

Programma Pluriennale di Attuazione (PPA).

Il Programma Pluriennale di Attuazione è lo strumento finalizzato a sviluppare coerentemente la pianificazione territoriale con la programmazione economica comunale.

Intervento urbanistico preventivo.

Nelle zone ove è previsto l'intervento urbanistico preventivo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato di Attuazione, secondo norme e procedure previste dalla legislazione nazionale e regionale.

L'intervento urbanistico preventivo si articola nei seguenti piani attuativi:

- Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica di cui all'Art. 13 della Legge 1150/42 e agli Art. 20, 21 e 22 della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) di cui all'Art. 23 della L.R. 47/78, previa precisa individuazione delle zone nelle cartografie della VG al PRG;
- Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata;
- Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica e Privata (da realizzarsi nell'ambito delle Zone di Recupero individuate ai sensi dell'Art. 27 della L. 457/78 e dell'Art. 44 della L.R. 47/78 e loro successive modifiche ed integrazioni), regolati dal Titolo IV della L. 457/78;
- Piani delle aree da destinare agli Insediamenti Produttivi (PIP) di cui all'Art. 24 della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Programmi Integrati di cui alla L. 179/92 e alla L.R. 6/95 e loro successive modificazioni ed integrazioni;
- Programmi di Recupero Urbano di cui alla L. 493/93 e sue successive modificazioni ed integrazioni;

L'intervento urbanistico preventivo è richiesto nelle seguenti zone: Zone territoriali omogenee "C" (zone di espansione a prevalente destinazione residenziale), Zone territoriali omogenee "D4" e "D5" (zone a prevalente destinazione artigianale ed industriale di espansione).

La VG al PRG individua in tali zone gli ambiti territoriali relativi a ciascuno degli interventi urbanistici preventivi, Comparti, che, in conformità a quanto stabilito in ciascun Programma Pluriennale di Attuazione, possono essere attuati per fasi successive.

L'attuazione per fasi temporali è soggetta alla preventiva approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un Piano Poliennale di Intervento della durata massima di cinque (5) anni, che preveda comunque la funzionalità di ciascuno stralcio ed un primo stralcio attuativo esteso almeno al 50% dell'area costituente il Comparto come individuato nelle Tavole della VG al PRG.

Eventuali varianti che non incidono sul dimensionamento globale del Piano Particolareggiato e non comportano modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità e alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico o costituiscono adeguamento agli standard urbanistici di Legge, sono approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale. La Deliberazione diviene esecutiva ai sensi dell'Art. 3 della L. 530/47 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

In sede di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, il Consiglio Comunale può apportare rettifiche non sostanziali delle perimetrazioni delle zone e delle aree; tali rettifiche possono avvenire tramite lo scorporo dal perimetro d'intervento di aree di stretta pertinenza di edifici e di impianti esistenti e di terreni assolutamente marginali e non funzionali all'attuazione del piano; tale scorporo non può superare complessivamente il 10% della Superficie Territoriale dell'area d'intervento. Le aree così scorporate dovranno essere utilizzate ad usi agricoli o di verde privato, mentre per gli edifici, esistenti in tali aree scorporate, sono consentiti gli interventi fino alla Categoria della Ristrutturazione edilizia.

Per gli interventi urbanistici preventivi si deve richiedere il Parere dell'Ufficio Provinciale per la difesa del suolo prima della Delibera di Adozione, nonché sui Piani Particolareggiati convenzionati e sulle loro Varianti prima della Delibera di Approvazione; ciò ai fini della verifica della compatibilità delle rispettive previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio, secondo quanto previsto dall'Art. 13 della L. 64/74.

Tutti i Piani urbanistici attuativi dovranno essere corredati da una Relazione tecnica che documenti le compatibilità con le matrici ambientali (impatto acustico, clima acustico, compatibilità idraulico – depurativa della rete fognaria e del relativo impianto di trattamento, etc.) e gli strumenti adottati per conseguirle.

All'interno delle previsioni del PPA in vigore, è possibile procedere all'attuazione delle previsioni del Piano anche attraverso l'accorpamento di due o più Comparti, procedendo, in questo caso, all'elaborazione di un unico Piano Particolareggiato, ferme restando tutte le determinazioni urbanistiche caratteristiche di ciascuno di essi.

Progetto Unitario con Convenzione.

Con specifica perimetrazione le planimetrie della VG al PRG indicano zone residenziali, terziarie, produttive o miste soggette ad intervento diretto previa redazione di un Progetto Unitario e relativa Convenzione da approvarsi preventivamente alla richiesta delle singole Concessioni Edilizie.

Ferma restando la preventiva stipula della Convenzione, il Progetto Unitario deve presentare elaborati e livelli di dettaglio e completezza analoghi a quelli “definitivi” o “esecutivi” per gli edifici e per le opere di urbanizzazione, e deve essere oggetto di contestuale approvazione e rilascio della o delle relative Concessioni Edilizie.

Intervento edilizio diretto.

In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il Piano urbanistico preventivo e/o il Progetto Unitario con Convenzione e in quelle già disciplinate da Piani urbanistici preventivi approvati e convenzionati e/o da Progetti unitari approvati, la VG al PRG si attua mediante l'intervento edilizio diretto, purchè le opere di urbanizzazione primaria siano esistenti ed adeguate e/o l'intervento edilizio diretto stesso ne preveda la realizzazione e/o l'adeguamento.

In particolare nelle zone territoriali omogenee "A", come previsto dal Piano per il Centro Storico, la VG al PRG si attua attraverso: l'Intervento edilizio diretto, i Piani di Recupero pubblici o privati, i Piani Particolareggiati pubblici o privati.

Art. 15 - Programma Pluriennale di Attuazione.

La VG al PRG viene attuata mediante Programmi Pluriennali di Attuazione (PPA), riferiti, ciascuno, ad un periodo di validità compresa tra i tre ed i cinque anni ed approvati dal Consiglio Comunale, fette salve eventuali facoltà di esonero a seguito di disposizioni nazionali e/o regionali.

Il PPA viene redatto ai sensi delle seguenti disposizioni:

- L. 10/77 - L.R. 2/78 - L. 94/82 - DCR. 1466/3162 del 14.10.82 -

Il PPA, in rapporto alle previsioni di spesa pubblica ed in coerenza con i programmi e la pianificazione di ordine sovracomunale, deve contenere:

- a) il programma per la realizzazione delle infrastrutture, dei servizi e delle attrezzature pubbliche di interesse comunale e sovracomunale con l'indicazione delle aree necessarie da acquisire, delle spese relative e delle fonti di finanziamento;

- b) l'eventuale indicazione delle aree e degli immobili da espropriare per l'Edilizia Economica e Popolare di cui ai programmi previsti dall'Art. 38 della L. 865/71 e successive modificazioni ed integrazioni;

- c) l'indicazione degli interventi da effettuare sul patrimonio edilizio esistente;

- d) l'indicazione delle aree residenziali di completamento e di espansione in aggiunta alla quota di fabbisogno soddisfatta dagli interventi di cui alle lettere b) e c) del presente Articolo;

- e) l'individuazione delle aree per gli insediamenti industriali, artigianali, commerciali, direzionali, turistici di cui si intende avviare l'attuazione;

- f) gli interventi pubblici necessari per garantire la tutela e l'uso sociale dei beni storici, ambientali e del patrimonio naturale;

- g) il conto economico di massima del costo di realizzazione delle opere di iniziativa pubblica e privata previste dal PPA stesso.

Il PPA si compone dei seguenti elementi:

- una Relazione generale che ne illustri i contenuti programmatici ed urbanistici;
- gli elaborati grafici, in scala non inferiore a 1:5.000, che individuano le aree soggette ad intervento e i loro rapporti con gli strumenti urbanistici vigenti.

Il PPA non potrà essere modificato ed integrato prima di un anno dalla sua approvazione.

Fino all'approvazione del PPA non possono essere resi esecutivi i nuovi strumenti urbanistici preventivi previsti dalla presente VG al PRG.

Al di fuori del PPA sono consentiti, nel rispetto delle previsioni della VG al PRG, i soli interventi previsti dall'Art. 9 della L. 10/77 e dal Comma 3 dell'Art. 6 della L. 94/82, di seguito elencati:

- 1) Interventi di Manutenzione Ordinaria, Straordinaria ed Opere asseverabili;
- 2) Interventi di Restauro e di Risanamento conservativo;
- 3) Interventi di Ristrutturazione edilizia;
- 4) Interventi di ampliamento di edifici unifamiliari in misura non superiore al 20%;
- 5) Opere da realizzare nelle Zone Agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze del coltivatore diretto e/o dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'Art. 12 della L. 153/75;
- 6) Impianti, attrezzature, opere pubbliche e di interesse generale, realizzati dagli Enti istituzionalmente competenti, nonchè le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- 7) Opere da realizzarsi in attuazione di norme e di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- 8) Interventi da realizzare su aree di completamento che siano già dotate di opere di urbanizzazione primaria funzionalmente collegate con quelle pubbliche;
- 9) Interventi da realizzare su aree comprese nei Piani di Zona (PEEP, PIP, PAE).

Qualora, entro i termini stabiliti dal PPA, gli aventi titolo, singolarmente o riuniti in Consorzio, non abbiano presentato istanza di Concessione (relativamente alle aree delimitate ai sensi della precedente lettera d), il Comune può procedere all'esproprio oppure reinserire le aree stesse in un nuovo PPA.

Le aree espropriate conservano le destinazioni d'uso previste negli strumenti urbanistici e vanno a far parte del patrimonio comunale.

Il Comune assegna secondo criteri stabiliti dal Consiglio Comunale, che dovranno prevedere pubblici bandi di concorso, le aree in proprietà e in diritto di superficie, previa stipula di una Convenzione secondo gli Art. 7 e 8 della L. 10/77.

Le restanti aree sono assegnate secondo criteri stabiliti dal Consiglio Comunale in proprietà oppure, ove trattasi di aree per la realizzazione di impianti di carattere industriale, commerciale, artigianale e turistico, anche in diritto di superficie. Per tutte le aree di cui sopra dovranno essere

previsti appositi bandi di concorso pubblico e le assegnazioni avranno luogo previa stipula di apposita Convenzione.

Per gli interventi di edilizia residenziale assistiti dal contributo e dal concorso dello Stato ai sensi della L. 457/78, la Concessione Edilizia è rilasciata anche in pendenza dell'approvazione del PPA.

Il PPA può essere sottoposto a revisione in seguito all'approvazione di una Variante Generale al PRG oppure in conseguenza di Varianti al Piano di Zona per l'Edilizia Economica Popolare, al Piano degli Insediamenti Produttivi ed al Piano per le Attività Estrattive.

Le varianti al PPA, anche se introdotte a seguito di varianti degli strumenti urbanistici generali, non modificano i termini di scadenza del programma originario.

Art. 16 - Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica.

Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica è regolamentato dagli:

- Art. 20 (casi in cui l'adozione di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica è obbligatoria),
- Art. 21 (relativo alla formazione, approvazione ed efficacia dei Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica)
- Art 22 (relativo all'attuazione dei Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica) della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il Piano Particolareggiato deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole della presente VG al PRG, nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti NTA.

Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica viene adottato da parte del Consiglio Comunale e depositato per 30 giorni consecutivi presso la Segreteria del Comune. Il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'Albo pretorio del Comune e pubblicato sulla stampa locale.

Chiunque può prenderne visione in tutti i suoi elementi e può presentare osservazioni al Piano stesso entro e non oltre 30 giorni dal compiuto deposito presso la Segreteria comunale. I proprietari direttamente interessati possono presentare opposizioni al Piano entro e non oltre 30 giorni dal compiuto deposito.

Il Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia decide sulle osservazioni e sulle opposizioni ed approva il Piano Particolareggiato entro e non oltre 120 giorni dalla scadenza del termine di 30 giorni indicato nel Comma precedente. Con la medesima Delibera, che diviene esecutiva ai sensi della L. 62/53, è indicato il termine per l'attuazione del piano non superiore ai 10 anni. Dovranno essere indicati altresì i termini entro i quali debbono essere iniziate ed ultimate le espropriazioni.

La delibera comunale di approvazione deve essere pubblicata nell'Albo pretorio del Comune entro 30 giorni dalla data di comunicazione al Comune dell'esecutività. Entro il medesimo termine la Delibera deve essere notificata a ciascuno dei proprietari degli immobili compresi nel Piano. La delibera deve essere pubblicata anche sul Bollettino Ufficiale della Regione.

Il Comune, con Deliberazione del Consiglio Comunale ed in conformità alle previsioni dei Programmi Pluriennali di Attuazione, può autorizzare o invitare soggetti privati singoli o associati a predisporre dei progetti per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano stesso. Il Comune fissa ai proprietari delle aree e degli immobili interessati un termine per la presentazione dei progetti per gli interventi previsti dal Piano Particolareggiato. Tali progetti vengono approvati dal Consiglio Comunale previa stipula di una Convenzione con i proprietari o gli aventi titolo. Tale Convenzione deve prevedere quanto indicato nell'Art. 23 delle presenti NTA.

Art. 17 - Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP).

Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) è regolamentato dall'Art. 23 della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni, mentre, relativamente alla formazione e all'approvazione sia del PEEP che delle relative Varianti, si seguono le procedure di cui all'Art. 21 della stessa Legge Regionale relative ai Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica.

Il Comune può adottare un Piano per l'Edilizia Economica e Popolare nel quale l'estensione delle zone da includere nel Piano stesso non può eccedere quella necessaria a soddisfare il 70% del fabbisogno di edilizia abitativa nel periodo considerato.

Il PEEP si applica nelle zone destinate dalla VG al PRG a edilizia residenziale, nonché nelle zone edificate, ivi compresi i Centri Storici, su immobili o parti di essi.

Le Varianti al PEEP sono ammissibili per l'inclusione di nuove zone residenziali già previste dal PRG e per modificazioni di minima entità legate alla funzionalità di attuazione e di organizzazione urbanistica.

Le Varianti al PEEP che lo riducano e che modifichino il PRG devono essere preventivamente autorizzate secondo le procedure e le modalità previste dalla Legge.

Il PEEP dovrà contenere i criteri e le priorità per l'assegnazione delle aree ai diversi soggetti ai sensi dell'Art. 35 della L. 865/71.

Per gli interventi di edilizia economica e popolare che consistano in Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione di edifici di cui all'Art. 36, Punti A1), A2), A3) della L.R. 47/78, il Comune, con deliberazione Consiliare, prima di iniziare il procedimento di espropriazione, può invitare i proprietari degli immobili o di singoli alloggi, che risultano tali al momento della notifica del vincolo di Piano, a realizzare direttamente le opere previste dal Piano. In tal caso, il rilascio della Concessione è subordinato alla stipula di una Convenzione ai sensi dell'Art. 35 della L. 865/71.

Art. 18 - Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata.

Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata è regolamentato dall'Art. 25 della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il Piano Particolareggiato deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole della presente VG al PRG, nonchè gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti NTA.

L'approvazione dei Piani Particolareggiati è inoltre subordinata, in base alla L. 765/67, anche alla stipula fra il Comune e le proprietà interessate della relativa Convenzione, che dovrà contenere tutti gli elementi di cui all'Art.22, Comma 2, della L.R. 47/78 e L.R. 23/80 e loro successive modificazioni ed integrazioni.

Il Comune, con Deliberazione del Consiglio Comunale ed in conformità alle previsioni dei Programmi Pluriennali di Attuazione, invita o autorizza i proprietari delle aree comprese nei perimetri fissati a presentare il Piano Particolareggiato.

Qualora non vi sia accordo fra tutti i proprietari interessati per la presentazione del progetto del Piano Particolareggiato, tale progetto potrà essere presentato, con la procedura di cui all'Art. 23 della L. 1150/42, dai proprietari, o aventi titolo, rappresentanti almeno il 75% delle aree comprese nel perimetro del Piano Particolareggiato.

Se, entro il termine stabilito dal Comune, i proprietari o gli aventi titolo non provvedono a presentare il Piano nonchè lo schema di Convenzione da stipularsi con il Comune, il Comune stesso può procedere (eventualmente dopo l'inutile decorso di un secondo termine fissato), predisponendo un Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica e/o attraverso l'esproprio.

Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, prima della sua approvazione da parte del Consiglio Comunale, viene depositato per 30 giorni consecutivi presso la Segreteria del Comune, ove chiunque potrà prenderne visione ed è altresì inviato, nei casi previsti dall'Art. 3 della L.R. 46/88, così come modificato dall'Art. 15 della L.R. 6/95, alla Provincia.

La Provincia, entro il termine perentorio di 60 giorni dalla data del ricevimento, formula osservazioni, alle quali il Comune è tenuto, in sede di approvazione, ad adeguarsi ovvero ad esprimersi con motivazioni puntuali e circostanziate.

Trascorso tale termine lo strumento urbanistico attuativo si considera valutato positivamente dalla Provincia.

Chiunque può presentare osservazioni al Piano stesso entro e non oltre 30 giorni dal compiuto deposito presso la Segreteria comunale. I proprietari direttamente interessati possono presentare opposizioni al Piano entro e non oltre 30 giorni dal compiuto deposito.

Decorso tale termine il Consiglio Comunale procede ai successivi adempimenti, sentita la Commissione Edilizia. La Delibera di approvazione diviene esecutiva ai sensi dell'Art. 59 della L. 62/53. Con la medesima Delibera il Consiglio Comunale decide sulle osservazioni e sulle opposizioni.

Art. 19 - Piani di Recupero

Nell'ambito delle Zone di Recupero sono individuati immobili, complessi edilizi ed aree per i quali è possibile la formazione dei Piani di Recupero, ai sensi del Titolo IV della L. 457/78.

I proprietari di immobili e di aree, compresi nelle Zone di Recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di Piani di Recupero aventi per oggetto interventi coordinati che, comunque, devono rispettare le prescrizioni della presente VG al PRG, nonché le norme relative al Piano del Centro Storico.

I Piani di Recupero relativi alle Zone territoriali omogenee "A" non possono in ogni caso prevedere incrementi del Volume esistente.

La normativa, nell'ambito delle Zone di Recupero e dei Piani di Recupero, fa riferimento a quanto disposto dal Titolo IV della L. 457/78 e dalle LL.RR. 47/78 e 23/80 e loro successive modificazioni ed integrazioni.

Le proposte presentate dai proprietari sono esaminate dal Consiglio Comunale che, con apposita Deliberazione, autorizza la redazione del progetto di Piano.

Il Progetto di Piano è adottato, con Deliberazione del Consiglio Comunale, unitamente allo schema di Convenzione da stipularsi con il Comune.

Prima della sua approvazione da parte del Consiglio Comunale, il Piano viene depositato per 30 giorni consecutivi presso la Segreteria del Comune, ove chiunque potrà prenderne visione. Il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune e pubblicato sulla stampa locale.

Chiunque può presentare osservazioni al Piano stesso entro e non oltre 30 giorni dal compiuto deposito presso la Segreteria comunale. I proprietari direttamente interessati possono presentare, entro lo stesso termine, le opposizioni al Piano stesso.

Decorso tale termine il Consiglio Comunale procede ai successivi adempimenti, sentita la Commissione Edilizia.

La Delibera di approvazione diviene esecutiva ai sensi dell'Art. 59 della L. 62/53 e sue successive modificazioni.

Con la medesima Delibera il Consiglio Comunale decide sulle osservazioni e sulle opposizioni.

Copia della Delibera di approvazione e della relativa Convenzione viene inviata ai proprietari che hanno, dalla data di ricevimento, sei mesi di tempo per la stipula della Convenzione; trascorso tale termine il Piano è da intendersi decaduto.

Art. 20 - Piani delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi (PIP).

Il Comune può adottare il Piano delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi (PIP) i sensi dell'Art. 27 della L. 865/71 anche su zone edificate aventi, secondo la VG al PRG, destinazione d'uso compatibile.

Ai fini dell'applicazione della L. 865/71 per Insediamenti Produttivi si intendono tra l'altro quelli destinati alle seguenti attività:

- a) industriali, artigianali, direzionali;
- b) turistiche, ivi compresi i campeggi, i villaggi turistici, gli insediamenti per vacanze e simili;
- c) commerciali;
- d) di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ivi compresi i caseifici, le cantine e gli allevamenti intensivi non collegati alla conduzione del fondo e alle esigenze dell'azienda agricola;
- e) di estrazione da cave e torbiere, fatte comunque salve le disposizioni di cui alla L.R. 13/78;
- f) di distribuzione del carburante.

Ai fini del calcolo delle quote di cui all'Art. 27, Comma 6, della L. 865/71, vanno considerate tutte le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il PIP è applicabile nell'ambito delle zonizzazioni della VG al PRG ivi comprese le Zone edificate.

Nel caso delle zone edificate il Comune può procedere secondo quanto disposto all'ultimo Comma dell'Art. 16 delle presenti NTA. Le Convenzioni relative devono prevedere i contenuti di cui all'Art. 29 della L.R. 47/78 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

Per le aree assoggettate a PIP da cedere in proprietà, il Comune anzichè procedere all'esproprio può convenzionare con i proprietari l'utilizzo delle aree. Le Convenzioni dovranno prevedere i contenuti di cui all'Art. 29 della L.R. 47/78 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

Le procedure di formazione e di approvazione dei PIP sono le stesse previste per i Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica.

Art. 21 - Modalità di redazione dei Piani Particolareggiati.

I Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica e Privata e i Piani di Recupero Pubblici e Privati devono contenere i seguenti elementi:

A) Elaborati tecnici allegati.

A.1) - Schema di Convenzione ai sensi dell'Art. 22 della L.R. 47/78 e sue successive modificazioni ed integrazioni, se il Piano Particolareggiato è d'Iniziativa Pubblica, ed ai sensi dell'Art. 25 della medesima Legge, se di Iniziativa Privata; tale Schema, oltre a quanto previsto all'Art. 22 delle presenti NTA, deve comprendere l'indicazione dell'entità dell'intervento dimensionato in Superficie territoriale, il Volume e/o la Superficie utile edificabile in relazione a tutte le destinazioni d'uso previste, nonché il numero degli abitanti o degli addetti insediabili, con la quantificazione e delimitazione degli standard urbanistici e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;

A.2) - Stralcio planimetrico dello strumento urbanistico vigente con relative destinazioni d'uso e che riporti, inoltre, evidenziati i limiti di proprietà nella stessa scala delle planimetrie della VG al PRG;

A.3) - Stralcio delle NTA relative alla Zona in oggetto;

A.4) - Estratto e Certificato catastale con l'indicazione dei limiti di proprietà e dei terreni inclusi nel perimetro del Comparto attuativo con indicate le relative superfici (in scala 1:1000 o 1:2000), nonché l'elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica, l'elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;

A.5) - Relazione geologica ed analisi geotecnica con riferimenti alla Relazione geologica allegata alla VG al PRG;

A.6) - Stato di fatto piani - altimetrico, alla scala 1:500, contenente:

- Piano quotato del terreno con almeno un caposaldo di riferimento;
- Costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti;
- Rilievo del verde esistente con indicazione delle essenze;
- Elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti, reti di telecomunicazione, etc., e relative servitù
- Viabilità e toponomastica;
- Altri eventuali vincoli;

A.7) - Documentazione fotografica con indicazioni dei punti di vista;

A.8) - Dichiarazione dell'Amministrazione Comunale sull'assenza o presenza di particolari vincoli urbanistico - ambientali, ai sensi dell'Art. 49, Punto p) della L.R. 47/78 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

B) Elaborati tecnici di Progetto.

B.1) - Planimetrie di Progetto, in scala 1:500 (o di maggior dettaglio), in cui siano indicati e debitamente quotati:

- Numerazione dei lotti o delle aree di pertinenza degli edifici da realizzare con indicazione delle relative destinazioni d'uso e delle tipologie degli edifici;
- Strade e piazze;
- Spazi di verde attrezzato (pubblico, privato, condominiale)
- Spazi per i servizi pubblici;
- Spazi pubblici per sosta e parcheggio;

- Schema degli impianti tecnici, quali: acquedotto, gas, fognatura, impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica;
 - Progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica;
 - Ubicazione delle cabine necessarie alle reti tecnologiche;
 - Modalità degli allacciamenti alle reti tecnologiche esistenti;
 - Deve inoltre essere concordata con l'Azienda erogatrice la definizione delle eventuali infrastrutture indotte di carattere generale;
 - Dovrà inoltre essere documentata la sostenibilità ambientale dell'intervento per gli aspetti legati alla depurazione dei reflui, in relazione all'incremento del carico insediativo dovuto al nuovo intervento edilizio.
- B.2) - Sezioni e profili altimetrici, in scala 1:500 (o di maggior dettaglio), con indicazione delle tipologie edilizie, delle altezze degli edifici, delle distanze dai confini;
- B.3) - Sezioni e profili delle strade da realizzare all'interno del Piano Particolareggiato;
- B.4) - Schemi di arredo urbano con individuazione delle caratteristiche e delle loro collocazioni.
- B.5) - Tabella dei dati di progetto, nella quale devono essere indicati:
- La Superficie territoriale, St;
 - La Superficie fondiaria, Sf;
 - Gli indici di Utilizzazione territoriale, It, e fondiaria, Uf;
 - Il Volume, V, edificabile e/o la Superficie Utile, Su, edificabile;
 - La Superficie delle aree pubbliche.
- B.6) - Norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del Piano Particolareggiato, nelle quali saranno contenute le prescrizioni sull'uso dei materiali, le coperture, le recinzioni, le essenze arboree, etc.
- B.7) - Relazione illustrativa del Progetto contenente, fra l'altro, le modalità in cui saranno attuate e coordinate l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle edificazioni; si richiede, inoltre, la documentazione degli accordi preventivi assunti con gli Enti erogatori e gestori dei servizi a rete.
- B.8) - Relazione sulla previsione di massima della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per la realizzazione del Piano.

Per i Piani PEEP e per i Piani PIP sono richiesti esclusivamente gli elementi di cui all'Art. 4 della L. 167/62 e all'Art. 27, Quarto comma, della L. 865/71.

I Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica, i PEEP, i PIP ed i Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica saranno costituiti, oltre che da quelli stabiliti dalla Legislazione statale, dagli elaborati di cui sopra, con la possibilità di escludere i punti A.6), A.7) e A.8).

Art. 22 - Progetto Unitario con Convenzione.

Il Progetto Unitario definisce i modi di utilizzo delle aree interne al suo perimetro con indicazione:

- delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare direttamente dal privato come stabilito per ciascuna Zona e comunque in misura non inferiore a quanto stabilito dalla legislazione vigente;
- delle modalità di attuazione di dette opere di urbanizzazione;

- delle destinazioni d'uso;
- della sistemazione delle aree e dei percorsi;
- delle tipologie edilizie.

Queste prescrizioni, inderogabili in relazione alle loro quantità, possono subire lievi variazioni di collocazione a mezzo della redazione del Progetto Unitario, previo accordo sottoscritto dall'Ufficio Tecnico Comunale e purchè non pregiudichino l'assetto portante della maglia urbanistica prevista.

Nelle zone soggette a Progetto Unitario con Convenzione, l'edificabilità si calcola utilizzando quale indice di fabbricabilità un indice territoriale (It) uguale all'indice (If) di zona applicato alla superficie ricompresa nel perimetro del Progetto Unitario che, in questo caso, rappresenta la superficie territoriale di progetto (con l'esclusione di eventuali Aree di Cessione - AdC).

Il Progetto Unitario è accompagnato da una Convenzione con il Comune in relazione al tipo degli impegni previsti.

Il Progetto Unitario è presentato dalla proprietà delle aree ed è approvato, previo parere degli uffici competenti e della Commissione Edilizia, con Deliberazione della Giunta Municipale che diviene esecutiva ai sensi della L. 62/53.

Ferma restando la preventiva stipula della Convenzione, il Progetto Unitario deve presentare elaborati e livelli di dettaglio e completezza analoghi a quelli “definitivi” o “esecutivi” per gli edifici e per le opere di urbanizzazione, e deve essere oggetto di contestuale approvazione e rilascio della relativa Concessione Edilizia (o delle relative Concessioni Edilizie).

In tal caso le successive eventuali Varianti in corso d'opera seguono l'iter ordinario previsto per la Concessione Edilizia.

Art. 23 - Convenzione.

La Convenzione, da stipularsi con Atto Registrato e trascritto tra i proprietari o gli aventi titolo ed il Comune prima dell'approvazione definitiva, è dovuta per gli Interventi urbanistici preventivi e per i Progetti unitari.

La Convenzione può essere unica (Convenzione generale) o articolata (Convenzione stralcio) in relazione agli stralci di attuazione eventualmente previsti per i Piani.

La Convenzione deve prevedere:

- la cessione gratuita, entro i termini stabiliti dal Piano, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'assunzione, a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti i Comparti previsti; gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonchè i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;

- gli elementi progettuali di massima delle opere da realizzare, la suddivisione in lotti delle aree edificabili, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;

- l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di urbanizzazione secondaria, relativa all'entità degli insediamenti, secondo quanto stabilito dalle tabelle parametriche regionali e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; ovvero la possibilità di realizzare direttamente opere di urbanizzazione di interesse generale, afferenti il Comparto, a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria;

- i tempi di realizzazione degli stralci di intervento, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;

- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione generale;

- le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella Convenzione generale;

- l'eventuale cessione di aree per interventi residenziali pubblici e/o di iniziativa pubblica.

Le Convenzioni relative ai Piani di Recupero sono stipulate sulla base di una "Convenzione - tipo" deliberata dal Consiglio Comunale nel rispetto di quanto stabilito dall'Art. 32, ultimo comma, della L. 457/78.

Art. 24 - Intervento edilizio diretto.

In tutte le zone del territorio comunale, dove non sia prescritto l'Intervento urbanistico preventivo o il Progetto unitario, e in quelle disciplinate da Piani urbanistici preventivi approvati e convenzionati e/o da Progetti unitari approvati, la VG al PRG si attua, purchè le opere di urbanizzazione primaria siano esistenti e/o adeguate contestualmente all'intervento di cui alla Concessione stessa così come indicato all'Art. 4 delle presenti NTA, mediante l'Intervento edilizio diretto (Art. 27, 28, 29 e 30 della L.R. 47/78 e sue successive modificazioni ed integrazioni; L. 94/82 e L. 537/93) subordinato al rilascio di:

- Concessione Edilizia onerosa;
- Concessione Edilizia convenzionata;
- Concessione Edilizia gratuita;
- Autorizzazione.

Nelle Zone territoriali omogenee "A", al di fuori delle Zone di Recupero, è previsto unicamente l'Intervento edilizio diretto su Unità Minime di Intervento come individuate nella relativa cartografia ed alle unità funzionali per tutte le altre categorie di intervento ammesse nelle altre zone.

L'Intervento edilizio diretto può essere effettuato sia da operatori pubblici, sia da privati alle condizioni prescritte dalle presenti Norme e dal Regolamento Edilizio vigente, se ed in quanto non in contrasto con le presenti NTA.

Per le opere riconducibili agli interventi previsti all'Art. 11, Punto 3) "Opere asseverabili" delle presenti NTA, l'intervento edilizio diretto è subordinato alla

- Denuncia di Inizio Attività
o alla presentazione di
- Relazione asseverata,
secondo i casi e le modalità previste dalla Legge e dalle presenti NTA.

Non sono soggette a Concessione Edilizia, nè a Denuncia di Inizio Attività le opere pubbliche comunali. I relativi progetti dovranno peraltro essere corredati da una Relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche, edilizie e antisismiche, nonché l'esistenza dei Nulla Osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

Art. 25 - Concessione edilizia onerosa e/o convenzionata.

La Concessione Edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

Il contributo commisurato al costo di costruzione è determinato ai sensi dell'Art. 6 della L. 10/77, fatto salvo il disposto del suo successivo Art. 10, mentre quello commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione è determinato ai sensi dell'Art. 5 della stessa legge e ai sensi dell'Art. 31 della L.R. 47/78 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

La Concessione edilizia deve prevedere quanto prescritto all'Art. 28 della L.R. 47/78 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

La Concessione edilizia può essere convenzionata ai sensi dell'Art. 7 della L. 10/77.

Art. 26 - Concessione edilizia gratuita.

Nelle ipotesi previste dall'Art. 9 della L. 10/77, escluso il Punto b), la Concessione edilizia è rilasciata a titolo gratuito; la Concessione edilizia deve comunque prevedere quanto prescritto dall'Art. 30 della L.R. 47/78 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 27 - Autorizzazione.

Fermi restando gli interventi soggetti ad Autorizzazione edilizia come precisato nelle singole definizioni delle Categorie di intervento o delle Zone territoriali, nel rispetto di quanto previsto dalla vigente legislazione e dal Regolamento Edilizio vigente, la richiesta per lavori soggetti ad Autorizzazione deve specificare, tra l'altro, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli interventi e le relative destinazioni d'uso. Purchè conformi alle prescrizioni della presente VG al PRG, sono, in particolare, soggette ad Autorizzazione le seguenti opere:

- demolizione senza ricostruzione;
- relative a pertinenze (L. 94/82, Art. 7) od impianti tecnologici a servizio di edifici già esistenti;
- occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero (L. 94/82, Art. 7);
- demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere (L. 94/82, Art. 7);
- parcheggi di pertinenza realizzati al piano terreno (L. 122/89, Art. 9);
- opere ed interventi di natura edilizia ed urbanistica relativi allo smaltimento di liquami e fanghi nelle zone a ciò destinate (D.L. 30/81, Art. 2, convertito nella L. 62/82).

Per tutti gli interventi ammessi, l'istanza per l'Autorizzazione ad eseguire i lavori si intende accolta qualora l'Amministrazione Comunale non si pronunci nel termine di 60 giorni; in tale caso il richiedente, fatti salvi i diritti di terzi, può dar corso ai lavori dando comunicazione all'Amministrazione Comunale del loro inizio.

Le disposizioni in materia di Autorizzazione, non si applicano per gli interventi su immobili soggetti ai vincoli di cui alla L. 1089/39 e 1497/39, se non nei termini previsti dalle presenti NTA.

Le opere attuabili mediante Denuncia di Inizio Attività (con allegata Relazione Tecnica Asseverata), come previste dall'Art. 11, Punto 3 delle presenti NTA, sono soggette a rilascio di Autorizzazione nel caso di interventi ricadenti nelle condizioni previste dal Comma 8 dell'Art. 4 del D.L. 398/93 e sue successive conversioni, modificazioni ed integrazioni.

Art. 28 - Opere ed oneri di urbanizzazione (anche ai fini dell'Art. 5 della L. 10/77).

All'interno delle aree per servizi pubblici, che costituiscono gli standard urbanistici, anche in relazione a quanto indicato all'Art. 6, Punti 3) e 4), sono opere di urbanizzazione primaria quelle sottoelencate:

- le strade urbane a servizio dell'insediamento e/o dell'ambito urbano circostante;
- il verde pubblico attrezzato nella misura di mq 12,00 per abitante convenzionale insediabile Cfr. Art. 13 della Legge 47/78);
- gli spazi di sosta e i parcheggi pubblici nella misura complessiva di mq 3,00 per abitante convenzionale insediabile (Cfr. Art. 13 della Legge 47/78);
- le fognature e gli impianti di depurazione;
- il sistema di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica, della forza motrice, del gas e del telefono;
- la pubblica illuminazione;
- l'arredo urbano;
- gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio degli insediamenti.

Le opere di urbanizzazione primaria sono realizzate dal soggetto attuatore a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, ferma restando la cessione gratuita dell'area.

Costituiscono opere di urbanizzazione secondaria, quelle sottoelencate:

- la viabilità di interesse generale;
- gli asili nido, le scuole materne, le scuole dell'obbligo nella misura complessiva di mq 6,00 per abitante convenzionale insediabile (Cfr. Art. 13 della Legge 47/78);
- i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere nella misura di mq 2,80 per abitante convenzionale insediabile (Cfr. Art. 13 della Legge 47/78);
- le chiese e relativi servizi integrati, compresi gli altri edifici per servizi religiosi, nella misura di mq 1,20 per abitante convenzionale insediabile (Cfr. Art. 13 della Legge 47/78);
- gli spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport (con esclusione di palazzetti dello sport e di piscine coperte per attività competitive);
- i parcheggi pubblici.

Le opere di urbanizzazione sono soggette a rilascio di Concessione Edilizia gratuita in riferimento a quelle di urbanizzazione primaria e, in riferimento a quelle di urbanizzazione secondaria, solo se ricadenti nella casistica di cui all'Art. 26 delle presenti NTA.

Gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti con Deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto delle Tabelle parametriche definite dalla Regione.

La VG al PRG individua la quantità e definisce le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, determinandone, per ciascun tipo, i limiti minimi inderogabili; inoltre, ove opportuno, ne determina in modo prescrittivo, sulle tavole di Piano, l'ubicazione e la quantificazione planimetrica. Nel caso in cui tali determinazioni, grafiche e/o normative, risultino inferiori al limite minimo previsto dalla L.R. 47/78 e sue successive modificazioni ed integrazioni (mq 25,00 per ogni abitante convenzionale insediabile), è comunque prescritta l'osservanza di tale limite minimo di Legge.

Negli interventi urbanistici preventivi di nuovo impianto relativi ad insediamenti industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso la superficie da destinare a spazi pubblici e le aree attrezzate da cedere, oltre a quelle destinate alla viabilità, non possono essere comunque inferiori al 15% della Superficie territoriale (St) di tali insediamenti.

Negli interventi urbanistici preventivi e nei progetti unitari convenzionati di nuovo impianto, all'interno dei quali si prevedano (anche se in forma parziale, compatibilmente alle destinazioni d'uso ammesse zona per zona) insediamenti alberghieri, attività di ristorazione, insediamenti commerciali al dettaglio, artigianato di servizio alla residenza e/o alla persona e uffici pubblici e/o privati, le aree attrezzate da cedere, oltre a quelle destinate alla viabilità e in quanto non già quantificabili all'interno di quelle individuate nei singoli Comparti, non possono essere inferiori a mq 100 per ogni mq 100 di Superficie utile (Su) di tali attività.

Nel caso in cui i piani urbanistici preventivi o i progetti unitari con convenzione prevedano destinazioni d'uso miste (residenza, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, etc.) il calcolo delle superfici pubbliche viene effettuato in relazione all'incidenza delle singole destinazioni d'uso.

Nelle zone in cui l'intervento viene attuato secondo le categorie della conservazione, la cessione delle aree pubbliche (in alternativa alla cessione in luogo o alla relativa monetizzazione) necessarie per la realizzazione dei parcheggi e del verde, può essere sostituita, in tutto o in parte, mediante stipula di apposita convenzione, dalla cessione in altre zone pubbliche o private, a ciò destinate dalla presente VG al PRG, secondo parametri determinati da apposite Delibere del Consiglio Comunale.

Art. 29 - Garage e spazi per parcheggi privati e/o parcheggi pertinenziali a servizio delle attività.

In tutte le nuove costruzioni, negli ulteriori casi previsti dall'Art. 11 delle presenti NTA e secondo quanto previsto dalle presenti NTA per le singole zone omogenee, vanno individuati spazi di parcheggio privato (all'aperto e/o all'interno degli edifici) nella misura minima di 10 mq / 100 mc di Volume (Art. 41 sexies della L. 1150/42 e sue successive modificazioni ed integrazioni) e, in relazione alle diverse destinazioni d'uso delle aree e degli edifici, nelle quantità previste dalla Tabella inclusa nel seguito del presente Articolo. In ogni caso tutte le nuove costruzioni devono essere dotate di almeno un garage e/o posto auto pertinenziale per alloggio. Se da idonea perizia idrogeologica risulta che non è possibile la realizzazione di piani interrati e/o seminterrati, è ammessa la realizzazione dei posti auto pertinenziali all'aperto, all'interno dell'area di proprietà; i garages coperti, sempre di altezza interna non superiore a metri 2,50, possono essere realizzati anche al livello inferiore degli edifici e, in questo caso, la loro superficie non costituisce Su ai fini del calcolo degli indici urbanistici in deroga alle indicazioni previste nel Punto 1) dell'Art. 7 delle presenti NTA.

Qualora nell'ambito del medesimo insediamento siano compresenti unità immobiliari o aree per due o più differenti destinazioni funzionali, la quota di parcheggi di cui al presente Articolo, dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singola destinazione e, comunque, in misura non inferiore a quanto stabilito dalla Legge di cui al Comma 1).

Tabella dei parcheggi privati e pertinenziali per destinazione d'uso.

- Funzione residenziale 10,00 mq / 100 mc.

Considerando che ogni Posto Auto (PA) è equiparato convenzionalmente ad una superficie pari a mq 25 comprensivi di area di stazionamento e quota parte di spazio di manovra, per le altre funzioni sono prescritte le seguenti quantificazioni:

- Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative 1 PA / 25 mq di SU,
di cui almeno il 50% aperti ed accessibili al pubblico.

- Funzioni commerciali al dettaglio e artigianato di servizio; PA in rapporto alla Superficie di Vendita (SdV) o frazione di essa:

a) fino a 150 mq 1 PA / 50 mq;

Prodotti alimentari:

b) da 150 mq a 400 mq 1 PA / 30 mq;

c) da 400 mq a 800 mq 1 PA / 18 mq;

d) da 800 mq a 1500 mq 1 PA / 13 mq;

e) oltre a 1500 mq 1 PA / 8 mq;

Prodotti non alimentari:

f) da 150 mq a 400 mq 1 PA / 40 mq;

g) da 400 mq a 800 mq 1 PA / 25 mq;

h) da 800 mq a 1500 mq 1 PA / 20 mq;

i) oltre a 1500 mq 1 PA / 16 mq.

I PA dovranno essere tutti aperti ed accessibili al pubblico.

Per i "centri commerciali", "complessi commerciali di vicinato" e le "aree commerciali integrate", la dotazione di PA richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari, separatamente, la somma delle superfici degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazioni richieste alle precedenti lettere dalla b) alla i).

Nel caso di "centri commerciali", "complessi commerciali di vicinato" e "aree commerciali integrate", alle dotazioni richieste di parcheggi pertinenziali relativi alle attività commerciali si sommano le dotazioni relative alle altre eventuali funzioni presenti o previste (pubblici esercizi, attività terziarie, attività ricreative) nella misura prescritta ai punti successivi del presente articolo.

Nel caso che le diverse attività previste utilizzino i parcheggi pertinenziali in comune, in fasce orarie diverse, la convenzione dovrà prevedere discipline d'uso, quantificazioni ed orari di utilizzo per ogni diverso tipo di attività.

- Ristoranti ed affini, bar, cinema - teatri, sale da ballo, PA in rapporto alla SU aperta al pubblico, sia coperta che all'aperto 1 PA / 12 mq;

i PA dovranno essere tutti aperti ed accessibili al pubblico.

- Funzioni produttive di tipo manifatturiero, agro - industriale, commercio all'ingrosso, magazzini e depositi 1 PA / 80 mq di SU;

ove necessario i PA andranno organizzati in modo da consentire lo stazionamento e la sosta di autocarri.

- Funzioni di servizio, pubbliche o private, ivi comprese le attività culturali e di istruzione, ricreative, associative e sanitarie, nonché gli studi professionali

1 PA / 50 mq di SU;

di cui almeno il 50% aperti ed accessibili al pubblico.

- Funzioni alberghiere ed attività che prevedono il soggiorno temporaneo 1 PA / 40 mq di SU e comunque non minore di: 1 PA per camera.

Qualora l'applicazione degli indici di cui al presente Articolo, determini un numero frazionario di PA, questo va arrotondato in aumento.

TITOLO II - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO

CAPO I - USI DEL TERRITORIO

Art. 30 - Divisione del territorio comunale in zone.

Il territorio comunale di Castel Guelfo è suddiviso in zone, come descritto nelle Tavole della VG al PRG, anche ai sensi e per gli effetti del D.M. 1444/68 e dell'Art. 13 della LR 47/78 e sue successive modificazioni ed integrazioni:

PIANO STRUTTURALE DELL'AMBIENTE E DEL TERRITORIO

1.) Zone ed elementi strutturanti la forma del territorio.

- 1.1) Zona di tutela generale del sistema delle aree agricole;
- 1.2) Zone di tutela dei dossi di pianura;
- 1.3) Zone potenzialmente esondabili;
- 1.4) Zona di tutela fluviale e dei corsi d'acqua;
- 1.5) Zone di tutela delle aree caratterizzate dalle spalle di incisione;
- 1.6) Area di studio per un ambito finalizzato al riequilibrio idraulico;
- 1.7) Controllo degli apporti d'acqua;
- 1.8) Fasce di pertinenza fluviale.

2.) Zone di interesse storico, naturalistico ed ambientale.

- 2.1) Viabilità storica;
- 2.2) Zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale;
- 2.3) Aree di concentrazione di materiali archeologici.

3.) Zone a vincolo speciale.

- 3.1) Zone sismiche;
- 3.2) Sedi viarie e zone destinate alla viabilità extraurbana;
- 3.3) Zone cimiteriali;
- 3.4) Zone di rispetto delle linee elettriche ad alta tensione;
- 3.5) Zone di rispetto dei metanodotti;
- 3.6) Zone di rispetto degli oleodotti;
- 3.7) Zone di rispetto del depuratore;
- 3.8) Zonizzazione acustica;
- 3.9) Zone di rispetto delle risorse idriche;
- 3.10) Zone per gli allevamenti suinicoli e per la relativa fertirrigazione;
- 3.11) Zone di tutela dello sviluppo urbano;
- 3.12) Zone di tutela dell'assetto urbano
- 3.13) Impianti, antenne ed altre infrastrutture di telecomunicazioni.
- 3.14) Aree di danno; norme di salvaguardia per le zone interessate da eventi incidentali con conseguenze esterne a stabilimento a rischio di incidente rilevante.

PIANO DEI SERVIZI E DELLA QUALITÀ URBANA

1.) Zone per la mobilità ed il tempo libero.

- 1.1) Zone pubbliche per la viabilità urbana meccanizzata;
- 1.2) Spazi pubblici di sosta e parcheggio;
- 1.3) Zone destinate alla nuova viabilità integrata ed alberata;
- 1.4) Piste ciclabili in sede propria;
- 1.5) Percorsi pedonali;
- 1.6) Zone verdi per parchi e giardini pubblici;
- 1.7) Zone verdi attrezzate per il gioco e per lo sport;

2.) Zone per attrezzature urbane.

- 2.1) Zone per attrezzature a servizio della collettività:
 - asili nido
 - scuole materne
 - scuole elementari
 - scuole medie dell'obbligo
 - attrezzature ricreative
 - centri amministrativi pubblici e centri civici
 - centri culturali, sociali e polivalenti
 - strutture sanitarie e centri socio - assistenziali
 - centri e residenze protette per anziani e disabili
 - chiese, locali di culto e relativi servizi integrati;
- 2.2) Zone per attrezzature tecniche e manutentive;
- 2.3) Zone per le emergenze e l'uso temporaneo.

REGIME EDIFICATORIO DEL TERRITORIO.

1) Zone a prevalente destinazione residenziale.

- 1.1) Zone territoriali omogenee "A".
 - Sottozona A1 – Centro Storico;
 - Sottozona A2 – Immobili esterni al Centro Storico, soggetti a conservazione;
- 1.2) Zone territoriali omogenee "B".

Zone di completamento B1:

- Sottozona B1a;
- Sottozona B1a.1;
- Sottozona B1a.2;
- Sottozona B1a.3;
- Sottozona B1b;
- Sottozona B1c;
- Sottozona B1d;

Zone a prevalenza di verde privato B2..

1.3) Zone territoriali omogenee "C"

- Comparti C01, C02 , C03, C04, C05, C06, C07, C08 e C09 di espansione, già urbanizzati;
- Comparti C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7 e C8 di nuova espansione.

2) Zone a prevalente destinazione produttiva.

2.1) Zone territoriali omogenee "D":

- Zone D0 – Area mista di tutela della pianificazione integrata produttiva ed ambientale – Zone territoriali omogenee D0;
 - Zone D1 – Centri di raccolta per la demolizione ed eventuale recupero di parti di rottamazione di veicoli a motore, rimorchi e simili;
 - Zone D2 – A prevalente destinazione industriale ed artigianale di completamento;
 - Zone D2.1– A prevalente destinazione industriale ed artigianale di completamento D2.1;
 - Zone D2a – Industriali e artigianali di completamento per la trasformazione e la conservazione di prodotti agricoli e zootecnici;
 - Zone D2b – Zone artigianali di completamento per attività già insediate;
 - Zone D2c – Zone per artigianato di servizio e funzioni terziarie ad integrazione di attività già insediate;
 - Zone D3 – A prevalente destinazione industriale ed artigianale già urbanizzate;
 - Zone D4 - A prevalente destinazione industriale ed artigianale di espansione;
 - Zone D4a – A prevalente destinazione industriale – artigianale e terziaria di espansione;
 - Zone D5 – Per attività direzionali, commerciali e/o di servizio di espansione;
 - Zone “D5a” – Per attività direzionali, terziarie, commerciali di vicinato e ad uso abitazioni collettive – foresterie di espansione;
 - Zone “D5b” – Per attività commerciali e/o di servizio di espansione D5b;
 - Zone D6 – Produttive speciali per attività ricettive e di ristorazione in territorio agricolo;
 - Zone D7 – Industriali ed artigianali esistenti;
 - Zone D8 – Zone speciali D8
- 2.2) Zone territoriali omogenee "E"

Per le zonizzazioni indicate in tavole a diversa scala prevale sempre la tavola a scala di maggior dettaglio.

CAPO II - PIANO STRUTTURALE DELL'AMBIENTE E DEL TERRITORIO.

Art. 31 - Classificazione delle aree interessate e delle zone a vincolo speciale.

Il Piano Strutturale dell'Ambiente e del Territorio, integrato con il Piano dei Servizi e della Qualità urbana nell'ambito urbanizzato, si articola in aree di particolare interesse ed in zone a vincolo speciale, anche in conformità al Piano Territoriale Paesistico Regionale e al Piano Infraregionale, con particolare riguardo alle caratteristiche ambientali ed alla conformazione fisica dei suoli.

Queste aree costituiscono l'insieme delle risorse la cui tutela è indispensabile per la difesa idrogeologica del territorio; per la difesa dell'equilibrio antropico, biologico ed ecologico sia del territorio medesimo che delle compagini urbane; per la difesa del paesaggio agrario e dei valori geologici, storici, artistici ed ambientali; per la creazione di aree a parco e per favorire il recupero dei valori ambientali ed un più alto livello qualitativo nella fruizione di questi stessi valori.

Sono Zone comprese nel Piano Strutturale dell'Ambiente e del Territorio le seguenti aree:

- 1.) Zone ed elementi strutturanti la forma del territorio.
 - 1.1) Zona di tutela generale del sistema delle aree agricole;
 - 1.2) Zone di tutela dei dossi di pianura;
 - 1.3) Zone potenzialmente esondabili;
 - 1.4) Zona di tutela fluviale e dei corsi d'acqua;
 - 1.5) Zone di tutela delle aree caratterizzate dalle spalle di incisione;
 - 1.6) Area di studio per un ambito finalizzato al riequilibrio idraulico;
 - 1.7) Controllo degli apporti d'acqua;
 - 1.8) Fasce di pertinenza fluviale.
- 2.) Zone di interesse storico, naturalistico ed ambientale.
 - 2.1) Viabilità storica;
 - 2.2) Zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale;
 - 2.3) Aree di concentrazione di materiali archeologici.
- 3.) Zone a vincolo speciale.
 - 3.1) Zone sismiche;
 - 3.2) Sedi viarie e zone destinate alla viabilità extraurbana;
 - 3.3) Zone cimiteriali;
 - 3.4) Zone di rispetto delle linee elettriche ad alta tensione;
 - 3.5) Zone di rispetto dei metanodotti;
 - 3.6) Zone di rispetto degli oleodotti;
 - 3.7) Zone di rispetto del depuratore;
 - 3.8) Zonizzazione acustica;
 - 3.9) Zone di rispetto delle risorse idriche;

- 3.10) Zone per gli allevamenti suinicoli e per la relativa fertirrigazione;
- 3.11) Zone di tutela dello sviluppo urbano;
- 3.12) Zone di tutela dell'assetto urbano;
- 3.13) Impianti, antenne ed altre infrastrutture di telecomunicazioni.
- 3.14) Aree di danno; norme di salvaguardia per le zone interessate da eventi incidentali con conseguenze esterne a stabilimento a rischio di incidente rilevante.

Quando, nelle Tavole della VG al PRG, si abbia sovrapposizione di prescrizioni di Zona per la stessa area fisica, valgono le varie disposizioni normative e, comunque, prevalgono quelle della norma di Zona più limitativa delle trasformazioni e delle utilizzazioni.

Il territorio comunale è inserito nel Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico in relazione al Rischio Idraulico e Assetto Rete Idrografica del Bacino del Torrente Sillaro, pertanto, sono recepiti, quali parti integranti della presente VG al PRG, gli elaborati, le tavole, gli allegati e la normativa di tale Piano Stralcio che, in qualità di strumenti di pianificazione di tipo sovraordinato, integrano e prevalgono, per queste zone, su quelli previsti dalla VG al PRG.

Le misure di salvaguardia previste dalla normativa del progetto di Piano Stralcio operano fino alla definitiva approvazione del medesimo da parte dell'Ente competente e potranno essere modificate nella loro versione definitiva; in tal caso le presenti NTA e la cartografia di PRG verranno, di conseguenza, ad essa adeguate.

Art. 32 - 1) Zone ed elementi strutturanti la forma del territorio.

1.1. Zona di tutela generale del sistema delle aree agricole.

Tutto il territorio del comune di Castel Guelfo, interno al sistema delle aree agricole, è individuato dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) quale ambito facente parte dell'Unità di Paesaggio della "Pianura Bolognese", con le sue caratterizzazioni di tipo morfologico oggetto di successivi particolari punti del presente articolo (Zone di tutela dei Dossi di Pianura, Zone di tutela fluviale e dei corsi d'acqua, etc.).

Al fine di assicurare la salvaguardia degli scenari d'insieme e la tutela generale e/o di specifici elementi delle particolarità geomorfologiche di questo sistema e di privilegiarne l'utilizzazione agricola, in tale ambito la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature di carattere sovracomunale (linee di comunicazione, impianti per la trasmissione di segnali radiotelevisivi, impianti per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, impianti e sistemi per il trasporto dell'energia, etc.) è subordinata alla loro previsione all'interno di strumenti di pianificazione nazionale, regionale o infraregionale e/o alla Valutazione dell'Impatto Ambientale secondo le modalità previste dalle normative vigenti.

La salvaguardia di specifici elementi ricompresi all'interno di questa zona (ville, ville con parco, case rurali tipiche, nuclei storici, etc.) viene inoltre assicurata dalla presente VG al PRG da appositi strumenti, quali il Censimento dei fabbricati esistenti in zona agricola, l'individuazione dei

nuclei e dei fabbricati di pregio storico, architettonico e testimoniale all'interno delle NTA relative alle Zone Omogenee "A", etc.

Sono inoltre elementi peculiari di queste aree esemplari isolati o filari di essenze arboree autoctone, tabernacoli e pilastri agli incroci degli assi stradali, portali e coppie di alberature sugli accessi ai fondi e alle case coloniche.

Trattandosi di aree di pianura soggette a rischio idraulico dovrà ancora essere assicurata ed agevolata la formazione e la manutenzione di una adeguata rete scolante di superficie per favorire il regolare deflusso delle acque.

1.2. Zona di tutela dei dossi di pianura.

I dossi di pianura costituiscono l'insieme dei microrilievi che formano gli "spartiacque superficiali" di pianura associabili all'azione morfologica dei paleoalvei e si sviluppano in senso parallelo agli attuali andamenti delle aste fluviali.

Le tavole di Piano individuano le zone di tutela dei "dossi" che necessitano di salvaguardia sia da un punto di vista geomorfologico che paesistico. In queste zone sono vietati interventi edilizi o attività (attività estrattive, nuovi interventi di tipo C), D), E), F), H), e M) come definiti all'Articolo 57 delle presenti NTA) che possono alterare negativamente le caratteristiche morfologiche ed ambientali in essere. Per gli interventi di tipo infrastrutturale e per attrezzature di carattere sovracomunale valgono le prescrizioni previste al precedente Punto 1.1) del presente Articolo.

1.3. Zone potenzialmente esondabili.

Dall'esame morfoanalitico del territorio comunale e dalle indagini sulla idrologia di superficie il rischio idraulico di esondazione interessa principalmente una zona di pertinenza del Torrente Sillaro lungo il confine sud-est del Comune, passante per le località Cavazza Vecchia, Santa Maria e Fondo Dozza oltre ad alcune aree minori nella zona di via Vellaneda e via Palazzina, così come individuate nelle Tavole di Piano. In queste aree dovrà essere assicurata la costante pulizia dei fossi di scolo e degli alvei dei rii, così come il funzionamento e/o l'allestimento di opere ed accorgimenti tecnologici per il corretto smaltimento e la regimazione delle acque; dovranno essere inoltre adeguati gli invasi dei fossi, di tutti i corsi d'acqua in genere e le sezioni dei ponti, ponticelli, tombinature, etc. sulla base del più cospicuo fenomeno pluviometrico riscontrato localmente.

Nelle zone appositamente individuate come "potenzialmente esondabili" gli interventi di Nuova edificazione, di Demolizione con successiva Nuova edificazione e di ampliamento del patrimonio edilizio esistente (in relazione alla sola destinazione abitativa) sono subordinati alla presentazione di adeguata perizia a firma di idonea figura tecnica – professionale che attesti la

messa in sicurezza delle aree interessate e/o la progettazione delle relative eventuali opere da realizzare a tal fine contestualmente all'intervento edilizio e che costituirà parte integrante della Concessione Edilizia.

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse tutte le Categorie d'Intervento fino alla Ristrutturazione Edilizia, fatte salve quelle comunque singolarmente prescritte dalle Schede del Censimento dei fabbricati esistenti in territorio agricolo.

1.4. Zona di tutela fluviale e dei corsi d'acqua.

In questa zona caratterizzata dall'ambito del Canale di Medicina e da alcune aree a margine del Torrente Sillaro, così come individuate nella cartografia della VG al PRG, le disposizioni sono finalizzate a favorire l'equilibrio del suolo e del sottosuolo, della flora e della fauna, attraverso il mantenimento, la valorizzazione ed il recupero di tali elementi e dei loro equilibri naturali.

Per tali finalità, in queste zone, la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature di carattere svracomunale (linee di comunicazione, impianti per la trasmissione di segnali radiotelevisivi, impianti per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, impianti e sistemi per il trasporto dell'energia, etc.) è subordinata alla loro previsione all'interno di strumenti di pianificazione nazionale, regionale o infraregionale e/o alla Valutazione dell'Impatto Ambientale secondo le modalità previste dalle normative vigenti, quest'ultima necessaria anche nei casi in cui l'intervento abbia rilevanza meramente locale.

Sui fabbricati esistenti, con originaria destinazione abitativa, gli interventi edilizi previsti ed ammessi sono unicamente quelli relativi alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ripristino tipologico, di ristrutturazione, di restauro scientifico, di restauro e risanamento conservativo, di demolizione senza ricostruzione, di ampliamento all'interno dell'area cortiliva e di cambio di destinazione d'uso; tutti questi interventi sono ammessi se ed in quanto compatibili con i disposti normativi riguardanti le Zone Territoriali Omogenee "E - Zone agricole".

Nei limiti di quanto disposto dall'Art. 17 delle Norme del Piano Territoriale Paesistico Regionale, sono inoltre ammessi i seguenti interventi: l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva e non di tipo suinicolo, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a quattro metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo e alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti Leggi Regionali ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari.

All'interno di una fascia di larghezza pari a 10 metri lineari dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria dei corsi d'acqua, e comunque all'interno dei limiti demaniali quando maggiori, sono vietati: ogni tipo di Nuova edificazione, la utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo, etc. al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici, nonché di consentire gli accessi tecnici di vigilanza, manutenzione ed esercizio delle opere di bonifica, irrigazione e difesa del suolo.

Sono inoltre da considerarsi interventi ammissibili ed auspicabili tutti quelli rivolti alla conservazione o al ripristino delle componenti naturali, degli equilibri naturali e degli equilibri idrogeologici, quali canalizzazioni, opere di difesa idraulica, impianti tecnici di modesta entità, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse.

In particolare si ritengono opportuni e da agevolare tutti gli interventi atti a favorire il regolare deflusso delle acque, attraverso la realizzazione di casse di espansione e adeguamenti idraulici degli invasi.

Dovrà essere inoltre regolamentato l'uso di mezzi motorizzati nei percorsi fuori strada, nelle piste d'accesso tecnico e di servizio e nelle strade poderali ed interpoderali, consentendolo unicamente per i mezzi necessari alle attività agricole, zootecniche e forestali, nonché per l'esecuzione, l'esercizio, l'accesso, l'approvvigionamento e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità, annessi agricoli ed abitazioni rurali ed infine per l'espletamento delle funzioni di vigilanza, di antincendio e di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria, veterinaria, etc.

Nelle zone cartograficamente non interessate al vincolo di tutela fluviale, ma comunque caratterizzate dalla presenza di fossi, scoli, rii, etc. si raccomandano costanti interventi di manutenzione finalizzati a favorire il regolare deflusso delle acque tramite opere di imbrigliamento, pulizia degli alvei, verifica ed adeguamento delle sezioni delle tombature esistenti (anche relative ad eventuali passi carrai) e dei ponticelli.

1.5. Zona di tutela delle aree caratterizzate dalle spalle di incisione.

La Zona di tutela delle aree caratterizzate dalle spalle di incisione sono o sono state sede di drenaggio naturale attivo, accogliendo acque di risorgiva sgorgante alle loro testate, in condizione di "fossa" rispetto al piano medio di campagna.

Le tavole di Piano individuano queste zone di tutela in cui sono vietati:

- gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza, compresa la distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario, nonché dei reflui opportunamente trattati provenienti da civile abitazione o da usi assimilabili; questi sono consentiti unicamente nei limiti delle relative disposizioni statali e regionali;
- il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici;
- l'escavo di pozzi nei fondi propri ed altrui ove non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti, mentre è ammessa l'attività di studio e di ricerca di acque sotterranee;
- la realizzazione e l'esercizio di discariche per lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza;
- l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee con particolare riguardo per quelle che alimentano acquedotti per uso idropotabile.

In queste zone sono vietate le attività estrattive ed i nuovi interventi di tipo C), D), E), F), H), e M) come definiti all'Art. 57 delle presenti NTA, che possono alterare negativamente le caratteristiche morfologiche in essere.

1.6. Area di studio per un ambito finalizzato al riequilibrio idraulico.

L'area di studio per la costituzione di una zona con finalità di riequilibrio idraulico (specificatamente per la laminazione delle acque meteoriche di piena e per la formazione di una riserva idrica ad uso irriguo), è soggetta ad una preventiva ricognizione di fattibilità da parte dell'Amministrazione comunale in collaborazione con gli altri Comuni contermini, il Consorzio Bonifica Renana e i competenti Servizi dell'Amministrazione Provinciale, finalizzata alla predisposizione di un idoneo progetto di iniziativa pubblica.

Le elaborazioni e gli studi per la definizione di tale progetto dovranno prevedere interventi di rinaturalizzazione da affiancare agli interventi di adeguamento della capacità scolante della rete idrografica superficiale esistente e, ove possibile, si dovrà prevedere la costituzione di una zona umida da integrare con gli ambiti contermini rinaturalizzati e/o naturali.

In relazione agli edifici esistenti, gli interventi ammessi sono quelli previsti all'Art. 58 delle presenti NTA; ricompresa nel perimetro che delimita la presente zona, gli elaborati grafici di Piano indicano, con una apposita simbologia, l'area all'interno della quale è ammessa l'edificazione di ulteriori destinazioni d'uso abitative, accorpate in un unico fabbricato e fino ad un massimo di 300 mq. di Superficie Utile (Su), nel rispetto degli ulteriori parametri di cui all'Art. 59, Punto 3), lettere c), d) ed e) delle presenti NTA.

1.7. Controllo degli apporti d'acqua.

Al fine di non incrementare gli apporti di acqua piovana al sistema di smaltimento e favorire il riuso di tale acqua, all'interno del territorio comunale, per le zone di espansione o trasformazione o comunque nelle zone soggette a intervento urbanistico preventivo, deve essere prevista la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane per un volume complessivo di almeno 500 metri cubi per ettaro di superficie territoriale interna alle suddette zone, ad esclusione delle superfici permeabili; tali sistemi, ad uso di una o più zone, saranno localizzati in modo da raccogliere le acque piovane prima della loro immissione nel corso d'acqua o collettore di bonifica ricevente individuato dall'Autorità idraulica competente.

Modalità, caratteristiche ed ulteriori prescrizioni ed indicazioni, sono stabilite dall'Autorità idraulica competente con la quale devono essere preventivamente concordati anche i criteri di gestione.

Ulteriori prescrizioni ed indicazioni sono previste nell'Art. 20 delle Norme del Progetto di Piano Stralcio per il Bacino del Torrente Sillaro.

1.8. Fasce di pertinenza fluviale.

Ai fini della salvaguardia delle caratteristiche morfologiche, idrauliche e naturalistico – ambientali, si individuano nelle Tavole di Piano le fasce di pertinenza fluviale conformemente a

quelle contraddistinte dalla sigla PF.V nella cartografia "Assetto della rete idrografica" del Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Torrente Sillaro.

Possibilità edificatorie, limiti, prescrizioni e tutele sono previste nell'Art. 18 delle Norme del Piano sovraordinato.

In relazione alle aree perimetrate quali PF.V a margine del Canale di Medicina ricomprese nelle Tavole di PRG n° 6 e n° 7 (in scala 1:5.000) e n° 13 e n° 15 (in scala 1:2.000), esse corrispondono cartograficamente a quelle adottate dall'Autorità di Bacino Reno con Delibera di C.I. n° 1/12 del 23.04.2008 in variante al PSAI. Fino alla definitiva approvazione di tali modifiche nelle aree in oggetto vigono le previsioni e le perimetrazioni previgenti definite nella cartografia del PSAI (Tav. RI 17, RI 18 ed RI 19) e le relative determinazioni normative.

Art.33 - 2) Zone di interesse storico, naturalistico ed ambientale.

2.1. Viabilità storica.

La tutela degli elementi infrastrutturali e di corredo della "Viabilità storica", così come individuata nella Tavola n. C16 della VG al PRG, riguarda la rete stradale rilevabile nelle tavole del Catasto storico "Boncompagni" (fine Sec. XVIII) e riconfermata dalla Cartografia IGM di primo impianto.

Gli elementi caratterizzanti questa rete infrastrutturale storicizzata sono: la collocazione e l'andamento dei vari percorsi stradali, le opere di regimazione idraulica a loro margine, i relativi elementi di arredo e di corredo, i filari di essenze arboree e le altre emergenze naturalistiche o storico - testimoniali ad essa afferenti.

Per la tutela della viabilità storica, valgono le prescrizioni di seguito elencate:

- tale viabilità non può essere soppressa, nè privatizzata o comunque alienata o chiusa, salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità;
- è vietato alterare le caratteristiche essenziali degli elementi di cui al secondo comma del presente Punto, di cui deve essere agevolata la conservazione e la puntuale manutenzione;
- è prescritta la manutenzione degli aspetti strutturali, degli arredi e delle pertinenze.

2.2. Zone di particolare interesse paesaggistico – ambientale.

Le aree perimetrate come Zone di particolare interesse paesaggistico - ambientale nelle Tavole della VG al PRG sono quelle che, per le loro caratteristiche morfologiche, rivestono uno specifico interesse collettivo.

In queste Zone le seguenti infrastrutture ed attrezzature:

- a) linee di comunicazione viaria;
- b) impianti atti alla trasmissione di segnali radio - televisivi e di collegamento, nonchè impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;

- c) impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi;
 - d) sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
 - e) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico
- sono ammesse qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali e provinciali ovvero, in assenza di tali strumenti, previa verifica della compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato.

La subordinazione alla eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione e/o di programmazione di cui al Comma precedente non si applica alla realizzazione di strade, impianti per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui e per le telecomunicazioni, per i sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un Comune, ferma restando la sottoposizione a Valutazione d'Impatto Ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

La presente VG al PRG consente interventi per la pubblica fruizione dei valori tutelati attraverso la presentazione di progetti soggetti a Convenzione, per la realizzazione di:

- a) parchi le cui attrezzature, ove non preesistenti, siano mobili o amovibili e precarie;
 - b) percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
- zone alberate di nuovo impianto ed attrezzature mobili o amovibili e precarie in radure esistenti funzionali ad attività di tempo libero.

Nelle aree di cui al presente Punto sono comunque consentiti:

- a) qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti conforme alle presenti NTA e ai disposti normativi riguardanti le Zone omogenee "E" - Zone agricole;
- b) il completamento delle opere pubbliche in corso;
- c) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, nonchè la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti Leggi regionali ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari;
- d) la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonchè le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- e) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, cabine di decompressione per i gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile e simili, nonchè le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.

Le opere di cui alle lettere d) ed e) nonchè le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera c) del precedente Comma, non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati.

Dovranno inoltre prevedersi le seguenti regolamentazioni:

a) l'uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada, ivi compresi i sentieri e le mulattiere, nonché le strade poderali ed interpoderali, è consentito solamente per i mezzi necessari alle attività agricole, nonché per l'esecuzione, l'esercizio, l'approvvigionamento e le manutenzioni di opere pubbliche e di pubblica utilità, di posti di ristoro, annessi rustici ed eventuali abitazioni, 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/o veterinaria;

b) il divieto di passaggio dei predetti mezzi motorizzati nelle strade poderali ed interpoderali, è reso noto al pubblico mediante l'affissione di appositi segnali;

2.3. Aree di concentrazione di materiali archeologici.

Queste aree sono zone di tutela di beni di interesse storico – archeologico; in particolare sono aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di reinvenimenti, aree di rispetto o integrazione per la salvaguardia di paleo - habitat, aree campione per la conservazione di particolari attestazioni di tipologie e di siti archeologici, aree a rilevante rischio archeologico.

La presente VG al PRG consente unicamente interventi per la salvaguardia e lo studio dei valori tutelati attraverso specifiche azioni delle Autorità preposte alla valorizzazione dei peculiari contenuti e caratteri; la fruizione di eventuali valori ambientali, antropici e naturalistici potrà effettuarsi sulla base di piani e/o progetti pubblici; in particolare potranno essere definiti:

a) attrezzature culturali e di servizio alle attività di ricerca, studio, osservazione delle eventuali presenze archeologiche e di altri beni e valori tutelati;

b) percorsi e spazi di sosta pedonali e posti di ristoro;

c) infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, nonché di impianti tecnici di modesta entità.

Nelle aree di cui al presente Punto sono comunque consentiti, ferma restando l'esecuzione di sondaggi preliminari svolti in accordo con le competenti Autorità pubbliche ai fini della compatibilità degli interventi con i valori della zona:

a) qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti conforme alle presenti NTA, ai disposti normativi riguardanti le Zone omogenee "E" Zone agricole e alle Schede del censimento degli edifici esistenti in zona agricola;

b) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo;

c) la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;

d) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità con sola funzione di servizio locale.

Dovranno inoltre prevedersi le seguenti regolamentazioni:

a) l'uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada, ivi compresi i sentieri e le capezzagne, nonché le strade poderali ed interpoderali, e' consentito solamente per i mezzi necessari alle attività agricole e zootecniche nonché per l'esecuzione, l'esercizio, l'approvvigionamento e le manutenzioni di opere pubbliche e di pubblica utilità, posti di ristoro, annessi rustici ed eventuali abitazioni,

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/o veterinaria;

b) il divieto di passaggio dei predetti mezzi motorizzati nei sentieri, nelle capezzagne, nelle strade poderali ed interpoderali, e' reso noto al pubblico mediante l'affissione di appositi segnali;

c) le pubbliche autorità competenti possono altresì disporre l'installazione di apposite chiudende, purchè venga garantito il passaggio ai soggetti aventi diritto.

Art. 34 - 3) Zone a vincolo speciale.

3.1. Zone sismiche.

In base all'Elenco delle Località Sismiche di prima e seconda categoria, allegato alla Legge n. 1684 del 25.11.62 e sue successive modificazioni ed integrazioni (D.M. 23.07.83), il territorio del Comune di Castel Guelfo è dichiarato sismico ai sensi e per gli effetti della Legge n. 64 del 02.02.74, con grado di sismicità S=9, e D.M. 16.01.1996, con particolare riferimento ai Punti C.2 - C.3 - C.4 - C.5 - C.9.1.1.

Su tutto il territorio comunale si applicano pertanto le norme tecniche e procedurali di cui alla L. 64/74 e sue successive modificazioni, integrazioni e Decreti di aggiornamento delle relative norme tecniche.

In relazione alle fondazioni di manufatti di qualsiasi tipo si prevedono, in generale, le seguenti prescrizioni per indagini geologiche e geotecniche:

1) Prescrizioni per le indagini:

1.a) Per il progetto di massima:

Dovranno essere eseguite indagini geologiche e geotecniche per valutare la stabilità globale della zona prima ed a seguito della costruzione dell'opera in progetto e al fine di individuare i problemi che la natura dei terreni pone nella scelta delle soluzioni progettuali.

1.b) Per il progetto esecutivo:

Le indagini dovranno essere dirette ad approfondire la caratterizzazione geotecnica quantitativa del sottosuolo, inoltre per i manufatti di materiali sciolti deve anche comprendere la ricerca e lo studio dei materiali da impiegare nella costruzione.

1.c) Ampiezza delle indagini:

Lo studio geotecnico e geologico deve essere esteso alla parte del sottosuolo influenzata direttamente dalla costruzione del manufatto e che incide direttamente sul comportamento del manufatto stesso.

L'ampiezza dell'indagine deve perciò essere proporzionata alle dimensioni, al tipo, alle caratteristiche strutturali, all'importanza dell'opera, alla complessività del sottosuolo e allo stato di conoscenze dell'area in esame.

1.d) Mezzi di indagine:

I mezzi di indagine devono essere scelti, caso per caso, tra i seguenti:

- perforazione di sondaggi;
- prelievo di campioni;
- rilievo delle falde acquifere;
- prove penetrometriche statiche e/o dinamiche;
- prove S.P.T. (Standard Penetrometric Test);
- prove in laboratorio;
- prospezioni geofisiche.

1.e) Relazioni sulle indagini:

La relazione geologica deve comprendere ed illustrare la situazione litostratigrafica locale, con definizione dell'origine e natura dei litotipi, del loro stato di alterazione e fratturazione e della loro degradabilità, i lineamenti geomorfologici della zona, nonché gli eventuali processi morfologici ed i dissesti in atto e potenziali; deve precisare inoltre i caratteri geostutturali generali, la geometria e le caratteristiche delle superfici di discontinuità e fornire lo schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea.

Deve inoltre essere corredata da un chiaro inquadramento cartografico e dalle carte tematiche e sezioni geologiche necessarie ad illustrarne i contenuti.

La relazione geotecnica deve comprendere ed illustrare la localizzazione dell'area interessata, i criteri di programmazione ed i risultati delle indagini in sito e/o di laboratorio, nonché la scelta dei parametri geotecnici di progetto riferiti alle caratteristiche dell'opera da costruire e al programma di eventuali ulteriori indagini se ed in quanto risulteranno necessarie.

La relazione geotecnica deve inoltre contenere il carico limite del complesso fondazione-terreno e la previsione dei cedimenti determinati sulla base delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni stessi.

La caratterizzazione geotecnica e la ricostruzione geologica devono essere reciprocamente coerenti; a tale riguardo la relazione geotecnica deve fare esplicito riferimento alla relazione geologica e viceversa.

Stante la particolare natura dei terreni del territorio comunale di Castel Guelfo, anche in relazione ai Punti 6), 6.1) e 8) della Relazione Geologica, Geotecnica ed Ambientale allegata alla presente VG al PRG, devono essere approfonditi, in modo particolare, gli aspetti legati al rischio di liquefazione dei terreni. Nei casi in cui nella Relazione Geologica è stato assegnato un coefficiente sismico di fondazione di valore superiore all'unità si dovrà assumere un valore pari a 1,3.

3.2. Sedi viarie e zone destinate alla viabilità extraurbana.

Le Sedi viarie e le Zone destinate alla viabilità extraurbana comprendono:

- le strade extraurbane;
- i nodi stradali;
- le relative aree di rispetto.

L'indicazione grafica delle strade e dei nodi stradali (luoghi di confluenza di due o più strade, rotonde, svincoli, etc.) ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera e/o del Piano Particolareggiato, mentre ne deve comunque essere rispettata l'inedificabilità fino ai limiti esterni delle relative aree di rispetto.

Le aree di rispetto sono necessarie alla realizzazione delle nuove strade o di corsie di servizio, all'ampliamento di quelle esistenti, alla realizzazione di parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura e alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione e alla sicurezza della circolazione.

Pertanto, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, prescritte nel proseguio del presente articolo, determinano l'entità di tali aree lungo i vari assi stradali.

Le aree di rispetto stradale, pur essendo inedificabili, concorrono con la loro superficie alla formazione dell'indice urbanistico di edificabilità delle relative zone omogenee, secondo il regime edificatorio proprio di ciascuna di esse.

Queste aree possono essere utilizzate quali aree di parcheggio privato mediante idoneo atto di convenzione che impegna al reperimento di nuove idonee aree in caso di utilizzazione pubblica della stessa fascia di rispetto.

E' consentita l'installazione e/o l'adeguamento degli impianti per la distribuzione dei carburanti per autotrazione, secondo le modalità e nei termini previsti in relazione a ciascuna delle zone omogenee individuate dalle normative statali e regionali vigenti e nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse dalle presenti NTA per le Zone omogenee "A", "B", "C", "D" ed "E".

Definizioni, dimensioni, prescrizioni, distanze e distanze di sicurezza, incompatibilità, procedure, etc. sono regolamentate dal DM 1404/68, Nuovo Codice della Strada vigente e relativi Regolamenti d'Attuazione, DL n. 32/98, DL n. 346/99, Legge n. 496/99 e loro successive modifiche ed integrazioni, nonché dalla Delibera di Consiglio Regionale n. 1399/2000."

Sono inoltre consentiti ampliamenti dei cimiteri esistenti mantenendo una distanza dalla strada non inferiore agli allineamenti cimiteriali esistenti.

In sede di progettazione della rete stradale principale o primaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

Eventuali realizzazioni, da parte dei privati, di qualsiasi opera all'interno delle succitate aree e fasce di rispetto non costituiranno elemento per la valutazione del valore d'esproprio, anche in caso di loro ammissibilità urbanistica o di edificazione sulla base delle deroghe previste.

Nell'attuazione della VG al PRG, dovranno essere modificati o soppressi, quelle immissioni o quegli accessi carrabili esistenti, che risultano difformi dalle indicazioni grafiche del Piano o dalle norme di Legge vigente; il mantenimento degli altri accessi privati, esistenti alla data di adozione della presente VG al PRG, è consentito qualora non avvengano variazioni nella destinazione d'uso degli immobili serviti o ampliamenti delle costruzioni tali da generare inconvenienti per il traffico.

In presenza di detti inconvenienti l'Amministrazione Comunale può prescrivere la soppressione o lo spostamento degli accessi sulla base di un apposito progetto specifico soggetto a Convenzione.

Ai fini dell'applicazione del D.M. 01.04.68 n. 1404, del Codice della Strada Vigente e dei Regolamenti di Attuazione, le strade extraurbane sono classificate:

Tipo B) - Strade extraurbane principali - Fascia di rispetto metri 40 per lato, misurati dai due cigli della strada:

- la Strada Statale n. 253 "San Vitale";

Tipo C) – Strade extraurbane secondarie – Fascia di rispetto metri 30 per lato, misurati dai due cigli della strada:

- la Strada provinciale n. 19 “ Nuova San Carlo”, la cui introduzione declassa un tratto della vecchia San Carlo al rango di comunale (Tipo F).

Tutte le strade Provinciali (Strada Provinciale n. 51 "Medicina – Bivio Selice", Strada Provinciale n. 31 “ Colunga “ o altre di successiva classificazione), e quelle Comunali sono classificate di Tipo F), per le quali, la fascia di rispetto minima, misurata sui due lati dal rispettivo ciglio o confine stradale, è di metri 20, ad esclusione del tratto interno (rivolto verso il nucleo residenziale della località via Larga) della nuova viabilità di collegamento prevista tra l'incrocio di via Medesano – Stradone di Castel Guelfo e l'innesto di tale nuova viabilità con la via Colunga, per il quale la fascia di rispetto inedificabile è di m 10.

Confine stradale: limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Per le ulteriori strade vicinali, poderali ed interpoderali, consortili e private di uso pubblico, ove non sia indicata un'apposita fascia di rispetto, le nuove costruzioni nella Zona agricola devono rispettare una prescrizione di arretramento di metri 10.

Per tutti gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono sempre consentiti interventi fino alla categoria della Ristrutturazione edilizia compresa; nel caso in cui l'intervento si configuri con le caratteristiche della Ristrutturazione pesante come definita al Punto 6.2) dell'Art. 11 delle presenti NTA, la ricostruzione può avvenire, entro i limiti e alle condizioni previste dal medesimo Punto 6.2) dell'Art. 11, all'esterno delle fasce di rispetto.

Eventuali ampliamenti, ammissibili sulla base delle NTA per tutte le zone esterne al perimetro del territorio urbanizzato, dovranno comunque essere realizzati sul retro del fabbricato esistente rispetto al fronte stradale.

Ferma restando la conformità a quanto previsto dal DM 21.03.88 n. 449, l'Amministrazione comunale e gli altri Enti proprietari e gestori delle sedi viarie possono concedere deroghe, da valutare di volta in volta, per l'installazione di cabine MT/bt e di sostegni di linee elettriche, nelle fasce di rispetto.

3.3. Zone cimiteriali.

Le zone cimiteriali, dimensionate secondo le norme di Legge e le Deliberazioni delle Amministrazioni pubbliche competenti, comprendono:

- A) le aree destinate a cimitero;
- B) le zone destinate agli ampliamenti cimiteriali;
- C) le zone a vincolo cimiteriale di rispetto.

Le "aree destinate a cimitero", che rientrano anche all'interno del Piano dei Servizi, sono finalizzate a contenere i campi per la inumazione e la tumulazione dei morti, i cinerari, gli ossari e le relative attrezzature oltre ad eventuali locali per il culto; in tali aree il piano si attua per intervento pubblico diretto e/o per intervento diretto convenzionato.

Le zone per gli ampliamenti cimiteriali sono destinate agli ampliamenti delle aree a cimitero; in esse il piano si attua per intervento pubblico diretto previo esproprio delle stesse. In queste aree, altrimenti inedificabili, sono inoltre ammesse esclusivamente le normali attività agricole, le sistemazioni a verde e a parcheggio pubblico. Potranno inoltre essere autorizzate soltanto piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e per le onoranze dei defunti. La Concessione o l'Autorizzazione alle piccole costruzioni di cui sopra, saranno a titolo temporaneo e conformi a specifica Delibera del Consiglio Comunale.

Le zone a vincolo cimiteriale di rispetto sono inedificabili. In queste aree sono ammesse esclusivamente le normali attività agricole, le sistemazioni a verde, le strade e i parcheggi pubblici e impianti tecnologici di tipo pubblico. Potranno inoltre essere autorizzate soltanto piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e per le onoranze dei defunti. La Concessione o l'Autorizzazione alle piccole costruzioni di cui sopra, saranno a titolo temporaneo e conformi a specifica Delibera del Consiglio Comunale.

3.4. Zone di rispetto delle linee elettriche ad alta tensione.

Nelle Tavole della VG al PRG sono individuati i tracciati degli elettrodotti da Kv 220, per i quali è da applicare una fascia di rispetto comunque non inferiore a metri 20 lineari (distanza reale del conduttore, nell'ipotesi di max. Freccia, dal punto più vicino del fabbricato); non sono ammessi scavi a meno di 20 metri dai pilastri di fondazione dei tralicci. Per gli elettrodotti da Kv 380 la fascia di rispetto non può essere inferiore a m 28 lineari (distanza reale del conduttore, nell'ipotesi di max. Freccia, dal punto più vicino del fabbricato); non sono ammessi scavi a meno di 20 metri dai pilastri di fondazione dei tralicci. Per gli elettrodotti da Kv 132 la fascia di rispetto non può essere inferiore a m 10 lineari(distanza reale del conduttore, nell'ipotesi di max. Freccia, dal punto più vicino del fabbricato); non sono ammessi scavi a meno di 20 metri dai pilastri di fondazione dei tralicci.

All'interno di tali fasce non sono ammesse nuove edificazioni ai fini del non superamento dei valori limite di esposizione ai campi elettrico e magnetico. Per gli edifici esistenti all'interno di tali fasce sono ammessi tutti gli interventi fino alla Ristrutturazione edilizia compresa, purchè non siano essi soggetti a vincoli di conservazione ai sensi delle presenti NTA; nel caso di interventi di Ristrutturazione pesante secondo i criteri previsti all'Art. 11, è prevista la possibilità della ricostruzione fedele all'esterno della fascia di rispetto secondo i limiti e alle condizioni dettate dal Punto 6.2, secondo comma, del medesimo Art. 11.

Per eventuali nuovi elettrodotti aerei di tensione superiore ai 30.000 V non è consentito l'attraversamento delle Zone Omogenee "A", delle aree individuate dalla VG al PRG come territorio urbanizzato e delle aree od immobili soggetti a tutela ai sensi della Legge 1089/39 e della Legge 1497/39 e loro successive modificazioni ed integrazioni

3.5. Zone di rispetto dei metanodotti.

Nelle Tavole della VG al PRG sono individuati, con apposita simbologia, i tracciati dei metanodotti per i quali è da applicare una fascia di rispetto pari a metri 30 per parte dal limite esterno della condotta; per eventuali ulteriori tracciati e diramazioni la fascia di rispetto da applicare dovrà essere conforme ai sensi del D.P.R. del 24.11.84.

All'interno di tali fasce non sono ammesse nuove edificazioni se non previa autorizzazione dei competenti uffici. Per gli edifici esistenti all'interno di tali fasce sono ammessi tutti gli interventi fino alla Ristrutturazione edilizia compresa, purchè non siano essi soggetti a vincoli di conservazione ai sensi delle presenti NTA; nel caso di interventi di Ristrutturazione pesante secondo i criteri previsti all'Art. 11, è prevista la possibilità della ricostruzione fedele all'esterno della fascia di rispetto secondo i limiti e alle condizioni dettate dal Punto 6.2, secondo comma, del medesimo Art. 11.

3.6. Zone di rispetto degli oleodotti.

Per gli oleodotti è prevista l'applicazione di una fascia inedificabile di rispetto, per le Nuove edificazioni, pari a metri 5 per parte dal limite esterno della condotta.

Per una fascia che si estende di un metro per parte dall'asse dell'oleodotto, soggetta a servitù militare, è interdetta l'effettuazione di qualsiasi opera in elevazione o in sotterranea.

3.7. Zone di rispetto del depuratore.

Nelle Tavole della VG al PRG è individuata, con apposita simbologia, l'area inedificabile di rispetto dell'impianto di depurazione comunale per un intorno di metri 100 dal perimetro dell'impianto stesso.

L'eventuale ampliamento del depuratore implica, quindi, il contestuale adeguamento di questa zona di rispetto.

3.8. Zonizzazione acustica.

Ai fini ed ai sensi del D.P.C.M. 01.03.91, "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno" e della Legge n. 447 del 26.10.95 "Legge quadro sull'inquinamento acustico", è prevista la seguente classificazione in aree.

- Classe I - Aree particolarmente protette -

In queste aree la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione e comprendono aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo e allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbano, parchi pubblici, etc.

Per tali aree il limite massimo del Livello sonoro equivalente (Leq in Db) è di 50 diurno e 40 notturno.

- Classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale -

Rientrano in questa Classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali od artigianali.

Per tali aree il limite massimo del Livello sonoro equivalente (Leq in Db) è di 55 diurno e 45 notturno.

- Classe III - Aree di tipo misto -

Rientrano in questa Classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

Per tali aree il limite massimo del Livello sonoro equivalente (Leq in Db) è di 60 diurno e 50 notturno.

- Classe IV - Aree di intensa attività umana -

Rientrano in questa Classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree con limitata presenza di piccole industrie.

Per tali aree il limite massimo del Livello sonoro equivalente (Leq in Db) è di 65 diurno e 55 notturno.

- Classe V - Aree prevalentemente industriali -

Rientrano in questa Classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.

Per tali aree il limite massimo del Livello sonoro equivalente (Leq in Db) è di 70 diurno e 60 notturno.

- Classe VI - Aree esclusivamente industriali -

Rientrano in questa Classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

Per tali aree il limite massimo del Livello sonoro equivalente (Leq in Db) è di 70 diurno e 70 notturno.

I Progetti esecutivi delle opere e delle aree pubbliche ed i Piani Particolareggiati esecutivi relativi alle varie destinazioni sopra previste, dovranno valutare ed assicurare il rispetto dei limiti prescritti con le modalità e nei termini determinati dalla Legge, a seguito dell'approvazione del Piano per la Zonizzazione Acustica.

3.9. Zone di rispetto delle risorse idriche.

Le zone di rispetto delle risorse idriche sono istituite, ai sensi del DPR 24.05.88 n. 236, al fine di assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano.

Sono costituite da aree circolari concentriche, di diverso raggio, individuate nelle planimetrie di piano con apposita simbologia, intorno alle fonti di approvvigionamento idrico di uso pubblico.

Zona di tutela assoluta:

Nelle immediate adiacenze dei punti di captazione idrica, per un raggio non inferiore a m 10, si estende la zona di tutela assoluta. Tale zona è adibita esclusivamente alle opere di presa e a costruzioni di servizio, deve essere recintata e deve essere provvista di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Zona di rispetto:

Nelle aree che si estendono per un raggio di m 200 intorno alle sorgenti, ai pozzi e alle prese d'acqua, sono vietate le seguenti attività o destinazioni d'uso:

- a) dispersione, o immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi o liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti chimici;
- f) apertura di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di veicoli;
- l) impianti di trattamento dei rifiuti;
- m) pascolo e stazzo del bestiame.

In tale zona è inoltre vietata l'installazione di fognature o di pozzi a perdere; per quelli già esistenti è prescritta la realizzazione di adeguate opere di impermeabilizzazione oppure, ove possibile, il loro allontanamento.

3.10. Zone per gli allevamenti suinicoli e per la relativa fertirrigazione .

Gli allevamenti suinicoli e la fertirrigazione od il lagunaggio di liquami da essi derivanti, è consentita unicamente nelle Zone agricole "E", non sottoposte agli ulteriori vincoli di tutela riportati nel seguito del presente Articolo.

In queste zone è ammesso l' insediamento di nuovi allevamenti suinicoli aziendali ed intensivi, l'ampliamento e la ristrutturazione degli allevamenti esistenti.

Ai fini dello spandimento dei liquami prodotti, in queste zone, questo è consentito con un indice fisso di 30 Capi Suini Equivalenti (CSE come definiti all'Art. 60 delle presenti NTA) per ettaro (24 quintali di peso vivo / ettaro).

Gli allevamenti aziendali con superficie utile inferiore a 400 metri quadrati possono sempre ampliarsi, anche superando gli indici previsti per gli interventi di tipo B di cui all'Art. 57 delle presenti NTA, fino a raggiungere la superficie di 400 metri quadri di Su, qualora siano introdotte tecniche di conduzione che comportino un effettivo risparmio di acqua.

Gli interventi sopra descritti devono comunque rispettare le normative statali e regionali e le disposizioni sanitarie vigenti in materia.

La defluizione dei liquami suinicoli in corsi o specchi d'acqua di qualsiasi natura e nelle reti fognarie, è consentita unicamente quando i liquami medesimi siano stati sottoposti a processi di depurazione con utilizzo di impianti che soddisfino le richieste e le relative disposizioni prescritte dalle autorità sanitarie e/o competenti in materia.

Nelle Zone agricole di seguito elencate, sottoposte dal Piano Strutturale dell'Ambiente e del Territorio a specifiche e differenziate tutele, non è ammesso l'insediamento di nuovi allevamenti suinicoli aziendali ed intensivi e l'ampliamento di quelli eventualmente esistenti. Per questi sono ammessi unicamente interventi di risanamento e di igienizzazione e, solo per queste finalità, è consentito l'ampliamento della Su per la realizzazione di idonee strutture tecnologiche e senza alcun aumento del numero complessivo dei capi allevati.

Le prescrizioni del Comma precedente riguardano interventi ricadenti nelle Zone comprese nell'Art. 32, Punti 1.2), 1.3), 1.4) e 1.5), nell'Art. 33, Punti 2.2) e 2.3) e nel presente Articolo, Punti 3.3), 3.9), 3.11) e 3.12), ferme restando eventuali prescrizioni più restrittive in essi previste.

3.11. Zone di tutela dello sviluppo urbano.

Le Zone di tutela dello sviluppo urbano sono quelle aree contermini alla compagine urbana ed in parte compenstrate con questa, per le quali non è attualmente prevista l'espansione di funzioni urbane, ma delle quali è necessario salvaguardare la più ampia possibilità di future destinazioni, quali nuove infrastrutture, l'eventuale accrescimento dell'ambito edificato, la dislocazione di servizi e di strutture pubbliche, il verde urbano, le fasce di rispetto tra diverse zone funzionali, etc.

In queste Zone è fatto divieto di interventi di Nuova edificazione, di Demolizione con successiva Nuova edificazione, di ogni ampliamento volumetrico o planimetrico, di ogni frazionamento finalizzato a tali interventi.

Per i fabbricati eventualmente esistenti, purchè legittimi sotto il profilo urbanistico e purchè non limitati altrimenti in rispetto di valori architettonici ed ambientali, sono ammessi interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro scientifico, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione e Ristrutturazione pesante, Opere asseverabili, Demolizione; ogni Variazione della destinazione d'uso dovrà risultare compatibile con quelle ammesse nelle Zone territoriali omogenee "E – Zone agricole" per gli edifici esistenti, essendo tale la destinazione funzionale di tutte le aree fisiche assoggettate al vincolo di cui al presente Punto.

Sono sempre ammessi i seguenti interventi: l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a m 4.

Eventuali realizzazioni, da parte dei privati, di qualsiasi opera all'interno delle succitate aree non costituiranno elemento per la valutazione di un eventuale futuro valore d'esproprio.

Non sono comunque compatibili le seguenti destinazioni d'uso:

- Fabbricati per allevamento zootecnico di tipo aziendale e di tipo industriale intensivo, questi con annessi i fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica;

- Lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica con conseguente applicazione delle tecniche di spandimento agronomico.

- Fabbricati ed impianti produttivi di tipo industriale per la lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici; fabbricati da adibire

alla manutenzione e alla riparazione di macchine agricole; costruzioni per la prima lavorazione e il deposito di legnami, nonché per attività artigianali compatibili e/o funzionali con l'agricoltura.

- Impianti tecnici e tecnologici al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole e delle strutture aziendali, che non siano legati ad una singola azienda, quali: silos, caseifici, cantine sociali, frigo e magazzini comuni, ricoveri per macchine ed attrezzature agricole di contoterzisti, etc.

- Serre fisse per attività colturali di tipo intensivo e industriali (floricoltura, vivai, colture agricole di tipo speciale, etc.) con esclusione della destinazione a ricovero animali.

3.12. Zone di tutela dell'assetto urbano.

Le Zone di tutela dell'assetto urbano sono quelle aree contermini alla compagine urbana ed in parte compenetrata con questa, per le quali non si prevede l'espansione di funzioni urbane, ma delle quali è necessario salvaguardare la più ampia possibilità di future destinazioni, quali nuove infrastrutture, la dislocazione di servizi e di strutture pubbliche, il verde urbano, le fasce di rispetto tra diverse zone funzionali, etc.

Per i fabbricati eventualmente esistenti, purchè legittimi sotto il profilo urbanistico e purchè non limitati altrimenti in rispetto di valori architettonici ed ambientali, sono ammessi interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro scientifico, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione e Ristrutturazione pesante, Opere asseverabili, Demolizione.

In queste Zone sono vietati gli interventi di Nuova Edificazione con le esclusioni previste al penultimo Comma del presente Articolo; gli interventi di Demolizione con successiva Nuova Edificazione (è fatta salva pertanto la Ristrutturazione intesa come demolizione e fedele ricostruzione) ed in relazione ai soli servizi agricoli sono ammessi esclusivamente se finalizzati alla loro razionalizzazione e alla loro riqualificazione, nel rispetto delle Superfici utili e dei Volumi preesistenti, anche mediante eventuale accorpamento di detti servizi all'interno delle aree cortilive di pertinenza ribadendo, per essi, l'esclusione della destinazione d'uso abitativa anche di tipo temporaneo.

Ulteriori interventi e Variazioni delle destinazioni d'uso sono ammessi se compatibili con le Norme previste per gli edifici esistenti nelle Zone territoriali omogenee "E – Zone agricole", essendo tale la destinazione di zona di tutte le aree fisiche assoggettate al vincolo di cui al presente Punto.

Eventuali realizzazioni, da parte dei privati, di qualsiasi opera all'interno delle succitate aree non costituiranno elemento per la valutazione di un eventuale futuro valore d'esproprio.

Sono sempre ammessi i seguenti interventi: l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e la realizzazione di strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore a m 4 lineari oltre alla costruzione di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo e alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti Leggi regionali, ovvero di dipendenti di aziende agricole e di loro nuclei familiari, entro i limiti e le prescrizioni vigenti per le "Zone agricole - E".

Non sono comunque compatibili le seguenti destinazioni d'uso:

- Fabbricati per allevamento zootecnico sia di tipo aziendale che di tipo industriale intensivo, con annessi i fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica.
- Lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica con conseguente applicazione delle tecniche di spandimento agronomico.
- Fabbricati ed impianti produttivi di tipo industriale per la lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici; fabbricati da adibire alla manutenzione e alla riparazione di macchine agricole; costruzioni per la prima lavorazione e il deposito di legnami, nonchè per attività artigianali compatibili e/o funzionali con l'agricoltura.
- Impianti tecnici e tecnologici al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole e delle strutture aziendali, che non siano legati ad una singola azienda, quali: silos, caseifici, cantine sociali, frigo e magazzini comuni, ricoveri per macchine ed attrezzature agricole di contoterzisti, etc.

Unicamente all'interno delle Zone di tutela dell'assetto urbano collocate a Sud della Via Nuova, in prossimità del centro abitato del Capoluogo, nel caso in cui sia riscontrata ed asseverata (attraverso i rilievi dello stato di fatto degli edifici esistenti ed ulteriore documentazione disponibile di tipo catastale, ecc.) l'assenza o la carenza quantitativa (Cfr. Art. 29 delle NTA vigenti) di spazi chiusi destinati o da destinarsi ad autorimesse o parcheggi pertinenziali aperti, è ammessa l'edificazione di tali strutture in aderenza agli edifici esistenti stessi e/o, comunque, all'interno delle aree cortilive di pertinenza, nella misura massima di 10 metri quadrati ogni 100 metri cubi di volume residenziale esistente.

3.13. Impianti, antenne ed altre infrastrutture di telecomunicazioni.

In relazione agli impianti fissi per telefonia mobile, vanno rispettate le indicazioni, le caratteristiche, i vincoli, i limiti e le procedure previste dalla legislazione nazionale e regionale vigenti; in particolare, la localizzazione di tali impianti in prossimità di aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche è consentita unicamente quando il valore del campo elettrico risulta, compatibilmente con la qualità del servizio da erogare, il più vicino possibile al valore del fondo elettromagnetico.

3.14) Aree di danno; norme di salvaguardia per le zone interessate da eventi incidentali con conseguenze esterne a stabilimento a rischio di incidente rilevante.

Ai sensi della LR n. 26 del 17.12.2003 e s.m.i. e dell'Art. 9.6 delle NTA del PTCP, la cartografia di Piano individua con apposita simbologia grafica 4 zone vulnerabili o "aree di danno" riferibili ad eventi incidentali con conseguenze esterne allo stabilimento a rischio di incidente rilevante Biolchim, situato in Comune di Medicina, secondo i criteri di cui al DM 9 maggio 2001.

Esse sono:

Zona di elevata letalità (raggio metri 110,84):

- le aree ricomprese all'interno della Zona 1 sono inedificabili ai fini residenziali;
- sono unicamente ammessi gli interventi riconducibili alla lettera D) dell'Art. 60 delle presenti NTA.

Zona di inizio letalità (raggio metri 183,52):

- le aree ricomprese all'interno della Zona 2 sono inedificabili ai fini residenziali;
- la Nuova edificazione è ammessa unicamente per la realizzazione di edifici con destinazione a servizi agricoli e gli interventi riconducibili all'Art. 60 delle presenti NTA con esclusione delle lettere L), M) ed N);
- sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi previsti all'Art. 58 delle presenti NTA; in relazione alle destinazioni d'uso previste all'11° comma dell'Art. 57, si applicano unicamente quelle definite nei primi tre tratti: Residenza permanente non collegata all'attività agricola, Residenza saltuaria non collegata all'attività agricola, Servizi alla residenza e garages, se ed in quanto ammesse per tali edifici dall'Art. 58 delle presenti NTA.

Zona di lesioni irreversibili (raggio metri 327):

- l'edificazione delle aree ricomprese all'interno della Zona 3 è disciplinata dagli Artt. 56 e seguenti delle presenti NTA; sono consentiti gli interventi riconducibili all'Art. 60 delle presenti NTA con esclusione delle lettere L), M) ed N).

Zona di lesioni reversibili (raggio metri 872):

- l'edificazione delle aree ricomprese all'interno della Zona 4 è disciplinata dall'Art. 42 e dagli Artt. 56 e seguenti delle presenti NTA; sono consentiti gli interventi riconducibili all'Art. 60 delle presenti NTA con la sola esclusione degli interventi di cui alla lettera M).

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e nei casi ammessi di Nuova edificazione o di Demolizione con successiva nuova edificazione:

particolare cura andrà posta nel rinforzo strutturale delle pareti più esposte al pericolo, ricorrendo, nei casi di restauro e risanamento conservativo, anche a tecniche che possono occultare la tradizionale muratura "a faccia vista";

la realizzazione di eventuali porticati andrà effettuata nei lati "protetti" dell'edificio;

la realizzazione di nuove aperture ed il mantenimento delle preesistenti è fortemente consigliato solo nelle pareti meno esposte all'onda d'urto;

tutti gli infissi dovranno essere dotati di vetri antisfondamento dello spessore ritenuto idoneo;

ogni altra precauzione per limitare e/o minimizzare i rischi e i danni dell'onda d'urto a seguito di esplosione.

CAPO III - PIANO DEI SERVIZI E DELLA QUALITÀ URBANA.

Art. 35 - Classificazione delle aree del Piano dei Servizi e della Qualità urbana.

Il Piano dei Servizi e della Qualità urbana, integrato con elementi del Piano Strutturale dell'Ambiente e del Territorio, assicura, agli insediamenti, le aree necessarie per la dotazione di servizi, di spazi pubblici e per le attività collettive, a verde pubblico e per il tempo libero, alla mobilità e ai parcheggi (Zone Omogenee "F e G" dell'Art. 13 della L.R. 47/78).

Queste aree garantiscono, inoltre, gli standard urbanistici previsti nell'Art. 46 della L.R. 47/78 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

Sono Zone comprese nel Piano dei Servizi e della Qualità urbana le seguenti aree:

- 1.) Zone per la mobilità ed il tempo libero.
 - 1.1) Zone per la viabilità urbana meccanizzata;
 - 1.2) Spazi pubblici di sosta e parcheggio;
 - 1.3) Zone destinate alla nuova viabilità integrata ed alberata;
 - 1.4) Piste ciclabili in sede propria;
 - 1.5) Percorsi pedonali;
 - 1.6) Zone verdi per parchi e giardini pubblici;
 - 1.7) Zone verdi attrezzate per il gioco e per lo sport.

- 2.) Zone per attrezzature urbane.
 - 2.1) Zone per attrezzature a servizio della collettività:
 - asili nido
 - scuole materne
 - scuole elementari
 - scuole medie dell'obbligo
 - attrezzature ricreative
 - centri amministrativi pubblici e centri civici
 - centri culturali, sociali e polivalenti
 - strutture sanitarie e centri socio - assistenziali
 - centri e residenze protette per anziani e disabili
 - chiese, locali di culto e relativi servizi integrati

 - 2.2) Zone per attrezzature tecniche e manutentive.

 - 2.3) Zone per le emergenze e l'uso temporaneo.

La realizzazione delle infrastrutture previste ai successivi Articoli 37 e 38 è vincolata al disposto dell'Art. 8 della L 447/95 (Legge quadro sull'inquinamento acustico).

Ai sensi della legislazione vigente e nel rispetto delle normative in materia di vincolo sismico, si prescrive che l'attuazione dei comparti attuativi, dei progetti unitari convenzionati e degli interventi diretti sia subordinata ad adeguati rispettivi approfondimenti geognostici, idrogeologici e geofisici, sulla base della classificazione in zona 2 del territorio comunale.

Art. 36 - 1) Zone per la mobilità ed il tempo libero.

1.1) Zone pubbliche per la viabilità urbana meccanizzata.

Le Zone pubbliche per la viabilità urbana meccanizzata assicurano la percorribilità della compagine edificata e comprendono

- strade urbane esistenti;
- nuove strade previste dalla VG al PRG;
- sistemazioni ed allargamenti di strade esistenti.

In tali aree il Piano si attua sia per intervento edilizio diretto, sia tramite intervento urbanistico preventivo, quando lo richieda la complessità delle opere.

Nelle zone di nuova edificazione, soggette a Piano Particolareggiato e/o a Convenzione, e nelle aree di completamento (ove necessario) la realizzazione della nuova viabilità, con le eccezioni sotto riportate, dovrà rispettare la larghezza minima di metri 9,00 con le seguenti caratteristiche:

- n. 2 corsie di transito, ciascuna di m 3,00 di larghezza;
- n. 2 marciapiedi, ciascuno di m 1,50 di larghezza.

Nel caso di insediamenti produttivi le strade devono avere una sezione minima di carreggiata di metri 8,00, al netto di cunette, marciapiedi, piste ciclabili, parcheggi, aiuole, etc.

I tratti di strada a fondo cieco (debitamente segnalati all'innesto con la restante viabilità) devono essere dotati di piazzola di ritorno di dimensione adeguata ad un'agevole manovra per l'inversione di marcia, comunque aggiuntiva rispetto ad eventuali aree di parcheggio.

Dimensioni e caratteristiche inferiori a quelle prescritte nei Commi precedenti sono unicamente ammesse per tratti stradali esplicitamente previsti quali tratti in proprietà e gestione di completa competenza privata (illuminazione, manutenzione, impianti tecnologici, etc.).

La viabilità con caratteristiche diverse è esplicitamente identificata nelle Tavole della VG al PRG e normata dalle prescrizioni di cui al Punto 1.3) del presente Articolo.

Eventuali fasce di rispetto stradale, individuate nella cartografia di Piano, pur essendo inedificabili, concorrono con la loro superficie alla formazione dell'indice urbanistico di edificabilità delle relative zone omogenee, secondo il regime edificatorio proprio di ciascuna di esse.

1.2) Spazi pubblici di sosta e parcheggio.

Negli elaborati grafici della VG al PRG:

- Le aree individuate con in simbolo "P", sono destinate a parcheggio pubblico.
- Le aree individuate con in simbolo "Pa", sono destinate a parcheggio pubblico alberato, nelle quali il verde alberato di nuovo impianto (utilizzabile anche come aiuola atta all'organizzazione complessiva degli spazi di sosta) è stabilito in 20 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di area destinata a parcheggio pubblico e come tale computato.

Nelle Zone di nuova edificazione, soggette a Piano Particolareggiato e/o a Convenzione, la VG al PRG prescrive ubicazione e dimensioni delle aree destinate a parcheggio pubblico da realizzarsi quali opere di urbanizzazione; nel caso in cui queste prescrizioni risultino inferiori al limite minimo previsto dall'Art. 46 della L.R. 47/78 e sue successive modificazioni ed integrazioni, è comunque prescritta l'osservanza di tale limite minimo di Legge o comunque dei limiti minimi stabiliti, zona per zona, dalle presenti NTA, anche in riferimento alle diverse destinazioni d'uso ammesse.

1.3) Zone destinate alla nuova viabilità integrata ed alberata.

Nelle Zone di nuova edificazione a prevalente destinazione residenziale, soggette a Piano Particolareggiato, la VG al PRG prescrive tracciati e tipologia della nuova viabilità di tipo integrato caratterizzata dalla presenza di alberature.

Tale viabilità, da realizzarsi contestualmente alle altre urbanizzazioni primarie, è prevista nelle seguenti tipologie individuate con apposita simbologia negli elaborati grafici:

- 1) - Larghezza complessiva minima = metri 14,00
 - un marciapiede di larghezza m 1,50
 - un'aiuola alberata di larghezza m 1,50
 - 2 corsie di marcia di larghezza m 3,50 ciascuna
 - un'aiuola alberata di larghezza m 1,50
 - una pista pedonale e ciclabile di larghezza m 2,50

- 2) - Larghezza complessiva minima = metri 16,00
 - un marciapiede di larghezza m 1,50
 - un'aiuola alberata di larghezza m 1,50
 - 2 corsie di marcia di larghezza m 3,50 ciascuna
 - un parcheggio pubblico in linea di larghezza m 2,00
 - un'aiuola alberata di larghezza m 1,50
 - una pista pedonale e ciclabile di larghezza m 2,50

1.4) Piste ciclabili in sede propria.

Le Tavole della VG al PRG individuano la rete delle piste ciclabili in sede propria.

Sono parte costitutiva di questi tracciati le piste ciclabili previste nelle Zone destinate alla nuova viabilità integrata ed alberata di cui al precedente Punto 1.3) del presente Articolo e che saranno realizzate contestualmente ai comparti soggetti a Piano Particolareggiato che le comprendono, come opere di urbanizzazione.

Al di fuori di tali comparti, le piste ciclabili si attuano sia per intervento edilizio diretto, sia tramite intervento urbanistico preventivo.

La larghezza minima della piste ciclabili in sede propria e le ulteriori caratteristiche tecniche e progettuali sono fissate dal Capo II del DM 557/99 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Le piste ciclabili esistenti, di larghezza inferiore, dovranno essere adeguate nel caso di interventi programmati di ristrutturazione della viabilità e quando gli spazi fisici esistenti lo consentono.

Dovrà esserne assicurata fisicamente la separazione dalle sedi per la viabilità meccanizzata, privilegiando l'impiego di aiuole verdi alberate. Potranno essere inclusi tra le piste ciclabili tratti di viabilità in cui esse assumono le caratteristiche di piste ciclabili su corsie riservate, percorsi promiscui pedonali e ciclabili, percorsi promiscui ciclabili e veicolari secondo le modalità e le caratteristiche fissate dal DM 557/99 e sue successive modifiche ed integrazioni.

1.5) Percorsi pedonali.

Marciapiedi e percorsi pedonali in sede propria dovranno avere larghezza non inferiore a metri 1,50, ovunque ne sia possibile la realizzazione, e comunque adeguata ai flussi pedonali e alle attività prospicienti i marciapiedi stessi.

Per tale larghezza dovranno essere privi di ostacoli che ne riducano la sezione libera transitabile quali alberature e relative aiuole, impianti di pubblica illuminazione, impianti semaforici e segnaletici, cestini porta rifiuti, impianti pubblicitari, panchine, fioriere, etc.

I marciapiedi dovranno essere dotati di idonei smussi e scivoli al fine di agevolare la loro percorribilità; è comunque obbligatorio il rispetto delle norme inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche.

1.6) Zone verdi per parchi e giardini pubblici.

Tali zone sono destinate alla conservazione e alla creazione dei parchi urbani e dei giardini pubblici. In queste zone sono consentite, unicamente, costruzioni che integrano la destinazione della

zona e cioè attrezzature per il gioco dei bambini ed, inoltre, chioschi, panchine, gazebo, serre, recinzioni, fontane, ecc. aventi stretto carattere di arredo del verde e comunque di uso pubblico.

In queste zone il Piano si attua, normalmente, per intervento diretto di iniziativa pubblica (anche tramite Convenzione con terzi).

Le distanze fra i fabbricati, dai confini e dalle strade sono disciplinate dall'Art. 9, fatti salvi manufatti ed impianti a titolo precario.

È richiesto inoltre quanto previsto all'Art.29 delle presenti NTA.

Nelle Zone di nuova edificazione, soggette a Piano Particolareggiato e/o a Convenzione, la VG al PRG prescrive ubicazione e dimensioni delle aree destinate a verde pubblico da realizzarsi quali opere di urbanizzazione; nel caso in cui queste prescrizioni risultino inferiori al limite minimo previsto dall'Art. 46 della LR 47/78 e sue successive modificazioni ed integrazioni, è comunque prescritta l'osservanza di tale limite minimo di Legge o comunque dei limiti minimi stabiliti, zona per zona, dalle presenti NTA.

1.7) Zone verdi attrezzate per il gioco e lo sport.

Tali zone sono destinate al gioco, allo sport e al tempo libero e cioè agli impianti ricreativi e sportivi. In particolare sono destinate ad ospitare impianti scoperti o coperti e le relative attrezzature quali tribune, spogliatoi, palestre, servizi tecnici, piscine, etc. per tutte le discipline sportive, ed inoltre attrezzature di complemento, come chioschi/bar/tavola calda delle dimensioni correlate alle strutture esistenti o di progetto, panchine, gazebo, recinzioni, fontane, ecc. aventi stretto carattere di arredo e comunque di uso pubblico.

In queste Zone il Piano si attua, normalmente, per intervento diretto di iniziativa pubblica.

Le distanze: fra i fabbricati, dai confini e dalle strade sono regolate dall'Art. 9, fatti salvi manufatti ed impianti a titolo precario.

Per i parcheggi privati deve inoltre essere rispettato quanto previsto all'Art. 29 delle presenti NTA.

In queste Zone, oltre che direttamente dall'Amministrazione Comunale, le attrezzature di cui al presente Punto, potranno essere realizzate anche da Enti, Associazioni o privati sulla base di un'apposita Convenzione da stipularsi con il Comune; tale possibilità sarà concessa a seguito di apposita Delibera del Consiglio Comunale.

In tale caso sarà redatto ed allegato alla convenzione uno schema generale di utilizzo dell'area di intervento.

Per quanto concerne l'area a cui si riferiscono le sigle della destinazione specifica (SP, attrezzature sportive), si precisa che questa viene definita sulla base della sua unitarietà urbanistica, come cioè individuata da strade e confini, indipendentemente cioè dalle divisioni generiche e/o di comparto che si possono rilevare in cartografia.

Art. 37 - 2) Zone per attrezzature urbane

Le zone per attrezzature urbane sono destinate ai servizi di uso pubblico e di interesse generale. Tali zone si suddividono in zone per attrezzature a servizio della collettività, in zone per attrezzature tecniche e manutentive.

Per queste zone, nel caso di realizzazione di attrezzature e di impianti da parte di Enti e di privati, i proprietari o gli aventi titolo dovranno sottoscrivere apposita Convenzione con il Comune per garantire la finalità di interesse pubblico dell'opera e della sua gestione e cedere le aree relative alle urbanizzazioni primarie. La Delibera di Consiglio Comunale può, motivatamente, riconoscere la finalità di pubblico interesse anche per opere e destinazioni d'uso aggiuntive a quelle sotto elencate. Per ottenere la Concessione Edilizia, le aree in oggetto dovranno, comunque, essere dotate di urbanizzazione primaria.

2.1) Zone per attrezzature a servizio della collettività.

Tali zone sono destinate all'istruzione, al culto, ai centri civici, sociali, culturali, sanitari, amministrativi e per pubblici servizi.

In queste Zone il Piano si attua, normalmente, per intervento edilizio diretto applicando le Norme di legge specifiche per ciascuna funzione.

Le distanze fra i fabbricati, dai confini e dalle strade sono disciplinate dall'Art. 9.

Per i parcheggi privati deve inoltre essere rispettato quanto previsto all'Art. 29 delle presenti NTA.

In particolare rientrano in queste zone:

- asili nido
- scuole materne
- scuole elementari
- scuole medie dell'obbligo
- attrezzature ricreative
- centri amministrativi pubblici e centri civici
- centri culturali, sociali e polivalenti
- strutture sanitarie e centri socio - assistenziali
- centri e residenze protette per anziani e disabili
- chiese, locali di culto e relativi servizi integrati.

2.2) Zone per attrezzature tecniche e manutentive.

Tali zone sono destinate ai mercati pubblici, ai depositi e magazzini pubblici, ai macelli, all'erogazione di servizi di rete, alle stazioni e ai depositi per gli autobus di linea, agli impianti di depurazione, agli acquedotti, alle caserme, alle carceri.

In tali zone il piano si attua, normalmente, per intervento edilizio diretto.

Le distanze: fra i fabbricati, dai confini e dalle strade sono disciplinate dall'Art. 9.

Per i parcheggi privati deve inoltre essere rispettato quanto previsto all'Art. 29 delle presenti NTA.

2.3) Zone per le emergenze e l'uso temporaneo.

Tali zone sono destinate alle necessità della protezione civile per far fronte alle eventuali calamità naturali o ad altri casi di emergenza.

In queste zone il piano si attua per intervento pubblico diretto.

In queste aree dovranno essere assicurate:

- la sicurezza geologica ed idrologica;
- un rapido deflusso delle acque meteoriche;
- un'idonea conformazione del sedime per ospitare strutture prefabbricate e mezzi meccanici di movimentazione;
- la predisposizione di punti per gli allacciamenti (fognature, acquedotto, energia elettrica, etc.);
- percorsi pedonali e meccanizzati;
- aree idonee all'atterraggio di elicotteri;
- altre predisposizioni ed interventi previsti dalle normative generali della Protezione civile.

Tutte le opere dovranno avere modalità di realizzazione e caratteristiche conformi a quelle prescritte da tali normative.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale l'utilizzo di queste aree per attività temporanee di spettacolo, di riunione, etc.

CAPO IV - REGIME EDIFICATORIO DEL TERRITORIO.

Art. 38 - Classificazione delle Zone Territoriali.

1) Zone a prevalente destinazione residenziale.

1.1) Zone territoriali omogenee "A".

- Sottozona "A1" - Centro storico di Castel Guelfo;

- Sottozona "A2" – Immobili esterni al Centro Storico soggetti a conservazione.

1.2) Zone territoriali omogenee "B".

-Zone di completamento "B1":

- Sottozona "B1a";

- Sottozona "B1a.1";

- Sottozona "B1a.2";

- Sottozona "B1a.3";

- Sottozona "B1b";

- Sottozona "B1c";

- Sottozona "B1d";

- Zone a prevalenza di verde privato "B2".

1.3) Zone territoriali omogenee "C"

- Comparti "C01", "C02", "C03", "C04", "C05", "C06", "C07", "C08" e "C09" di espansione, già urbanizzati;

- Comparti "C1", "C2", "C3", "C4", "C5", "C6", "C7" e "C8" di nuova espansione;

2) Zone a prevalente destinazione produttiva.

2.1) Zone territoriali omogenee "D":

- Zone D0 – Area mista di tutela della pianificazione integrata produttiva ed ambientale – Zone territoriali omogenee D0;

- Zone D1 – Centri di raccolta per la demolizione ed eventuale recupero di parti di rottamazione di veicoli a motore, rimorchi e simili;

- Zone D2 – A prevalente destinazione industriale ed artigianale di completamento;

- Zone D2.1– A prevalente destinazione industriale ed artigianale di completamento D2.1;

- Zone D2a – Industriali e artigianali di completamento per la trasformazione e la conservazione di prodotti agricoli e zootecnici;

- Zone D2b – Zone artigianali di completamento per attività già insediate;

- Zone D2c – Zone per artigianato di servizio e funzioni terziarie ad integrazione di attività già insediate;

- Zone D3 – A prevalente destinazione industriale ed artigianale già urbanizzate;

- Zone D4 - A prevalente destinazione industriale ed artigianale di espansione;

- Zone D4a – A prevalente destinazione industriale – artigianale e terziaria di espansione;

- Zone D5 – Per attività direzionali, commerciali e/o di servizio di espansione;

- Zone "D5a" – Per attività direzionali, terziarie, commerciali di vicinato e ad uso abitazioni collettive – foresterie di espansione;

- Zone "D5b" – Per attività commerciali e/o di servizio di espansione D5b;

- Zone D6 – Produttive speciali per attività ricettive e di ristorazione in territorio agricolo;
- Zone D7 – Industriali ed artigianali esistenti;
- Zone D8 – Zone speciali D8

2.2) Zone territoriali omogenee "E"

Quando, nelle Tavole della VG al PRG, si abbia sovrapposizione di prescrizioni relative alle Zone Territoriali e alle Zone del Piano Strutturale dell'Ambiente e del Territorio, le aree fisiche interessate sono soggette all'insieme di tali Norme e, comunque, a quelle più restrittive delle trasformazioni e delle modificazioni, in caso di discordanza.

Art. 39 - Zone a prevalente destinazione residenziale.

Le zone a prevalente destinazione residenziale sono quelle destinate alla residenza e alle funzioni connesse e compatibili con essa come in seguito specificate.

Fatte salve le particolari modalità d'intervento e le destinazioni d'uso a carattere prescrittivo definite per la Zona "A1" dall'apposito Piano per il Centro Storico, in tali zone ulteriori destinazioni d'uso compatibili, oltre alla residenza con le proprie pertinenze di servizio, sono:

- esercizi di vicinato per il commercio al dettaglio e pubblici esercizi;
- funzioni di servizio, pubblico o privato;
- attività sociali, culturali, politiche, religiose, assistenziali, sanitarie, professionali;
- attività di ristorazione, ricreative e di spettacolo, alberghiere e di soggiorno temporaneo;
- attività direzionali, finanziarie e assicurative;
- depositi e magazzini di superficie non superiore a mq 150;
- attività artigianali di "servizio alla residenza e alle persone" (barbiere, parrucchiere, lavasecco, riparazioni di calzature, sartorie, pasta fresca, rosticcerie, orologiai e simili, etc.) con una superficie utile massima uguale o inferiore a mq 150.

Gli esercizi di vicinato per il commercio al dettaglio di SdV fino a mq 150 (incrementabili della superficie destinata a deposito) e i pubblici esercizi sono ammessi nei termini e nei parametri previsti per ciascuna Zona.

Non possono essere previste in tali zone funzioni diverse da quelle sopra indicate, funzioni con esisto sonoro superiore a 45/55 decibel quale misura esterna (trattandosi di Zona in Classe II, Art. 34, Punto 3.8) ed ogni altra funzione che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, sentito il parere dei competenti Uffici Sanitari e della Commissione Edilizia, siano incompatibili con la residenza in quanto comportino eccessivo aumento del carico urbanistico e/o inconvenienti igienico - sanitari e ambientali.

In queste zone sono ammesse stazioni di servizio e di riparazioni per autoveicoli. Dette stazioni devono avere una superficie di parcheggio privato uguale almeno a due volte la superficie utile dell'officina e, inoltre, devono essere dotate di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicino la produzione di rumori molesti e nei quali l'esito sonoro sia contenuto in 45/55 decibel (trattandosi di Zona in Classe II, Art. 34, Punto 3.8).

Gli indici di visuale libera delle zone residenziali devono in ogni caso rispettare le norme dell'Art. 9 del DM 02.04.68, nonchè quanto previsto dalle presenti NTA.

Le zone a prevalente destinazione residenziale comprendono:

- 1) Zone territoriali omogenee "A" di cui all'Art. 36 L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni (Zone di carattere storico-artistico e di particolare pregio ambientale);
- 2) Zone territoriali omogenee "B" di cui all'Art. 37 L.R.47/78 e successive modificazioni ed integrazioni (Zone a prevalente destinazione residenziale di completamento);
- 3) Zone territoriali omogenee "C" di cui all'Art. 38 L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni (Zone a prevalente destinazione residenziale di espansione).

Gli edifici o parte di edifici esistenti in queste zone aventi destinazioni d'uso non consentite ai sensi dei precedenti commi, possono essere oggetto di sola manutenzione ordinaria e straordinaria; nel caso in cui essi siano oggetto di specifica richiesta di trasformazione, comunque soggetta a rilascio di Concessione edilizia, non potranno essere riproposte le destinazioni antecedenti l'intervento, in quanto incompatibili con le presenti NTA.

Ai sensi della legislazione vigente e nel rispetto delle normative in materia di vincolo sismico, si prescrive che l'attuazione dei comparti attuativi, dei progetti unitari convenzionati e degli interventi diretti sia subordinata ad adeguati rispettivi approfondimenti geognostici, idrogeologici e geofisici, sulla base della classificazione in zona 2 del territorio comunale.

Art. 40 - Zone di carattere storico - artistico, di particolare pregio ambientale e culturale e Piano per il Centro Storico

(Zone territoriali omogenee "A" di cui all'Art. 36 della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni)

Sono 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 per le loro caratteristiche possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

Tali zone comprendono:

- 1) gli insediamenti storici uniti senza soluzione di continuità con l'espansione urbana: essi riguardano, oltre al nucleo originario, gli organici ampliamenti ad esso storicamente connessi anche se non contigui;
- 2) gli insediamenti storici isolati (nuclei composti da più fabbricati o fabbricati singoli).

La zona territoriale omogenea "A" si articola:

Sottozona A1 - Centro Storico di Castel Guelfo;

Sottozona A2 -Immobili esterni al Centro Storico soggetti a conservazione ambientale ed architettonica.

Sottozona A1

Premesso:

- che il Comune di Castel Guelfo si è dotato di due strumenti urbanistici riguardanti il Centro Storico del Capoluogo:

“ Piano del Centro Storico di Castel Guelfo “

“ Piano di Recupero della zona storica “;

- che il Piano di Recupero costituisce, di fatto, una puntualizzazione delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano del Centro Storico sia in relazione alla attribuzione delle Categorie di Intervento, sia in termini di destinazioni d’uso degli spazi edificati e di quelli scoperti;

- che le previsioni del Piano di Recupero sono attualmente in fase di attuazione sia da parte dei privati, con interventi convenzionati, sia da parte dell’Amministrazione comunale;

la presente Variante Generale al PRG recepisce i contenuti del Piano di Recupero quale “ Piano del Centro Storico di Castel Guelfo “, relativo alle proprie Zone omogenee “A” – Sottozona A1.

Gli elaborati che costituiscono le previsioni della presente VG al PRG unicamente per l’ambito di questa sottozona A1 sono:

- E1 “Norme Tecniche di Attuazione”;

-E2.a “Unità Minime di Intervento e Categorie Operative della Conervazione” (Tav. Rapp. 1:500);

- E2.b “Destinazioni d’uso degli spazi edificati e degli spazi scoperti” (Tav. Rapp. 1:500).

In particolare le “Norme Tecniche di Attuazione” (Elaborato E1) si applicano unicamente entro il perimetro della Sottozona A1 e compatibilmente con le previsioni cartografiche degli Elaborati E2.a ed E2.b.

Sottozone A2

In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto con Convenzione sulle Unità Minime di Intervento identificate dalle particelle catastali o da loro aggregazioni organiche per funzione e/o struttura.

Gli elaborati relativi allo stato di fatto e al progetto dovranno essere conformi a quanto previsto per gli edifici ricadenti all’interno della Sottozona “A1”.

Le destinazioni d’uso ammesse sono quelle previste dall’Art. 39 delle presenti NTA.

Le Sottozone territoriali “A2” si suddividono in:

A2a – di valore monumentale, Categoria di intervento ammessa: “Restauro scientifico”, Art. 11, Punto 4) delle presenti NTA;

A2b – di valore storico e ambientale; Categoria di intervento ammessa: “Restauro e risanamento conservativo di Tipo B”, Art. 11, Punti 5) e 5.2); in caso di interventi relativi ad edifici o parti di essi fatiscenti e/o parzialmente demoliti sono ammessi interventi di “Ripristino tipologico”, Art. 11, Punti 5) e 5.3) delle presenti NTA.

Nelle Zone territoriali omogenee “A”, Sottozone “A1” e “A2”, non è ammessa l’installazione e/o la permanenza di impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione.

Art. 41 - Zone di completamento a prevalente destinazione residenziale

(Zone territoriali omogenee "B") di cui all'Art. 37 LL.RR 47/78 e 23/80 e loro successive modificazioni ed integrazioni).

Sono "Zone territoriali omogenee B" le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone "A" ed a prevalente destinazione residenziale di cui all'Art. 37 della L.R. 47/78 e 23/80 e loro successive modificazioni ed integrazioni.

In tali zone la VG al PRG si attua per intervento edilizio diretto, per intervento urbanistico preventivo (recependo i dettami della L. 457/78, Titolo IV e della L.R. 47/78 e L.R. 23/80 e loro successive modifiche ed integrazioni) e per interventi diretti soggetti a progetto unitario e a convenzione con il Comune; in quest' ultimo caso l’edificabilità si calcola come prescritto all’Art.22 delle presenti NTA.

Le destinazioni d'uso di tali zone sono quelle previste dall'Art. 39 delle presenti NTA.

Le "Zone territoriali omogenee B" si suddividono in:

1) Zone "B1" – Completamento dei nuclei residenziali

Sottozone B1.a
Sottozone B1.a.1
Sottozone B1.a.2
Sottozone B1.a.3
Sottozone B1.b
Sottozone B1.c
Sottozone B1.d

2) Zone “ B2” – Zone a prevalenza di verde privato

Nelle Zone e Sottozone "B", tra aree fisiche ricadenti in diverse tipologie delle stesse, non è richiesto il rispetto della distanza dal confine di zona per aree fisiche della stessa proprietà, fatti salvi i diritti dei terzi ed ogni altra prescrizione e parametro relativi alle varie zone.

In tali Zone l'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, si riserva la facoltà di tutelare i fabbricati esistenti di particolare interesse culturale, storico ed architettonico, mediante le procedure di Variante di cui all'Art. 15 della LR 47/78 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Nelle Zone territoriali omogenee "B1" e "B2" non è ammessa l'installazione e/o la permanenza di impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione.

Art. 42 - Zone territoriali omogenee "B1".

Sono zone territoriali omogenee "B1" le zone a prevalente destinazione residenziale di completamento dei nuclei di residenza esistenti, alle quali le previsioni dello strumento urbanistico generale attribuiscono una funzione di completamento dei nuclei residenziali medesimi.

In tali zone la VG al PRG si attua per "intervento edilizio diretto" su un'area avente superficie minima come di seguito definita, salvo il caso in cui la proprietà, alla data di adozione del PRG precedente la presente VG, risulti essere inferiore a tale misura e, ove indicato, mediante intervento con Progetto Unitario Convenzionato.

Nelle zone B1, nel caso di interventi su edifici esistenti, sono ammesse le seguenti Categorie d'intervento: Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro scientifico, Restauro e risanamento conservativo, Demolizione, Recupero e risanamento delle aree libere, Ristrutturazione e Ristrutturazione pesante, Ristrutturazione urbanistica, Variazione della destinazione d'uso (tra quelle ammesse), Opere asseverabili.

Nel caso di Restauro scientifico, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione e Ristrutturazione pesante su fabbricati esistenti è consentita la conservazione del volume esistente.

Nel caso di Demolizione con successiva Nuova edificazione e di Nuova edificazione l'intervento è soggetto agli indici in seguito esposti.

Nel caso di Ristrutturazione urbanistica, oltre a tutte le prescrizioni previste per tale categoria d'intervento all'Art. 11, Punto 7), devono essere comunque rispettati gli indici in seguito esposti.

Nelle zone "B1" valgono, quando conformi alla categoria d'intervento di progetto, le seguenti prescrizioni:

a) parcheggi privati per la destinazione residenziale e per le altre destinazioni ammissibili secondo quanto stabilito all'Art. 29 delle presenti NTA;

b) nei casi di Demolizione con successiva Nuova edificazione o di Nuova edificazione, all'atto del rilascio della Concessione Edilizia, relativa a ciascun lotto minimo di intervento, è d'obbligo la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti.

In questi casi deve essere previsto uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a 5 metri quadrati ogni 100 metri cubi di costruzione, non recintati da cedersi gratuitamente al Comune all'atto del rilascio della Concessione edilizia, fatte salve diverse quantificazioni degli standards in relazione ad eventuali destinazioni diverse dalla residenza.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di concedere, in alternativa, la monetizzazione di tali standard per la realizzazione del Piano dei Servizi.

È prescritta la previsione di una Superficie permeabile minima, almeno pari al 40% della Superficie fondiaria al netto della Superficie coperta.

c) ove del caso, un apposito perimetro sulle tavole di Piano individua le aree sulle quali è prescritta la elaborazione di un progetto unitario e la stipula di una Convenzione con il Comune in relazione alla eventuale cessione di aree per servizi e/o alla realizzazione di opere di urbanizzazione, ferme restando le quantificazioni minime sopra previste in relazione ai parcheggi privati e agli standard; il definitivo disegno urbanistico dell'area, gli aspetti qualitativi e gli ulteriori impegni della proprietà potranno essere oggetto di ulteriore precisazione e/o ridefinizione (rispetto alle eventuali indicazioni cartografiche riportate nelle Tavole della VG al PRG) in sede di redazione del Progetto Unitario e della relativa Convenzione; il rilascio della concessione edilizia relativa al progetto unitario sito in via Larga è anche subordinato all'acquisizione del parere favorevole dell'Ufficio viabilità della Provincia di Bologna in merito alla soluzione progettuale definitiva del tracciato, alla dislocazione degli accessi carrai ed al rispetto delle distanze regolamentari dei fabbricati dalle strade esistenti e di progetto.

d) le distanze tra fabbricati, dai confini e dalle strade sono regolate dall'Art. 9) delle presenti NTA.

Le Zone B1 si suddividono nelle seguenti Sottozone:

B1a, B1a.1, B1a.2, B1a.3, B1b, B1c, B1d.

Sottozone di completamento B1a

a) S_m = Superficie minima di intervento = 500 mq
b) I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,00 mc/mq

Nel caso di Nuova Edificazione e di Demolizione con successiva Nuova Edificazione:

c1) H = Altezza del fabbricato = 8,50 m
c2) H_{max} = Altezza massima = 10,00 m
d) Visuale libera = 0,5
e) Q = Rapporto massimo di copertura = 50%

Sottozone di completamento B1a.1

a) S_m = Superficie minima di intervento = 2.000 mq
b) I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria = 0,80 mc/mq

Nel caso di Nuova edificazione e di Demolizione con successiva edificazione:

c1) H = Altezza del fabbricato = 8,50 m
c2) H_{max} = Altezza massima = 10,00 m
d) Visuale libera = 0,5
e) Q = Rapporto do copertura = 50%

Sottozone di completamento B1a.2

- a) S_m = Superficie minima di intervento = 500 mq
b) I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,00 mc/mq
Nel caso di Nuova edificazione e di Demolizione con successiva edificazione:
c1) H = Altezza del fabbricato = 8,50 m
c2) H_{max} = Altezza massima = 10,00 m
d) Visuale libera = 0,5
e) Q = Rapporto di copertura = 50%

Non sono ammessi piani totalmente interrati; la realizzazione di superfici per garage e per servizi alla residenza, di altezza interna non superiore a m 2,50, al livello inferiore del fabbricato, non costituisce Superficie Utile (S_u) ai fini del calcolo degli indici urbanistici, in deroga alle indicazioni relative agli interrati e ai seminterrati di cui all'Art. 7 Punto 1) delle presenti NTA.

Sottozone di completamento B1a.3

- a) S_m = Superficie minima di intervento = l'intera sottozona
b) I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria = 0,50 mc/mq
Nel caso di Nuova edificazione e di Demolizione con successiva edificazione:
c1) H = Altezza del fabbricato = 8,50 m
c2) H_{max} = Altezza massima = 10,00 m
e obbligo di spostamento dell'area di sedime all'esterno della fascia di rispetto stradale
d) Visuale libera = 0,5
e) Q = Rapporto di copertura = 50%

Non sono ammessi piani totalmente interrati; la realizzazione di superfici per garage e per servizi alla residenza, di altezza interna non superiore a m 2,50, al livello inferiore del fabbricato, non costituisce Superficie Utile (S_u) ai fini del calcolo degli indici urbanistici, in deroga alle indicazioni relative agli interrati e ai seminterrati di cui all'Art. 7 Punto 1) delle presenti NTA.

Le caratteristiche dell'accesso su Via Mulino dovranno essere preventivamente concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale compatibilmente con le soluzioni tecniche previste per la realizzazione dell'adiacente rotatoria; a tale scopo dovrà essere inoltre prevista la cessione gratuita al Comune delle aree minime indispensabili per la realizzazione della rotatoria in oggetto.

Sottozone di completamento B1b

- a) S_m = Superficie minima di intervento = 500 mq
b) I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,50 mc/mq
Nel caso di Nuova Edificazione e di Demolizione con successiva Nuova Edificazione:
c1) H = Altezza del fabbricato = 8,50 m
c2) H_{max} = Altezza massima = 10,00 m
d) Visuale libera = 0,5

e) Q = Rapporto massimo di copertura = 50%

Nel caso di intervento soggetto a Progetto Unitario con convenzione, nelle sottozone di completamento B1b, l'edificabilità si calcola direttamente con:

It = Indice di fabbricabilità territoriale = 1,00 mc/mq

Sull'area ricompresa nel perimetro del Progetto Unitario, a sostituzione dell'indice previsto al precedente punto b) e fatti salvi gli altri indici di cui ai punti a), c), d), ed e), fermo restando che l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti.

Inoltre, il Progetto Unitario previsto in Località Via Larga, al fine di assicurare un clima acustico conforme al quadro normativo vigente in materia, dovrà prevedere l'obbligo, a carico dei soggetti attuatori, degli approfondimenti inerenti il clima acustico della Zona e la conseguente eventuale realizzazione delle opere di protezione attiva che si rendessero necessarie per la mitigazione dell'impatto acustico.

Sottozone di completamento B1c

a) Sm = Superficie minima di intervento = 500 mq

b) If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 2,00 mc/mq

Nel caso di Nuova Edificazione e di Demolizione con successiva Nuova Edificazione:

c1) H = Altezza del fabbricato = 8,50 m

c2) H max = Altezza massima = 10,00 m

d) Visuale libera = 0,5

e) Q = Rapporto massimo di copertura = 50%

Sottozone di completamento B1d

a) Sm = Superficie minima di intervento = 500 mq

b) If = Indice di fabbricabilità fondiaria = 0,60 mc/mq

c) H = Altezza massima = 8,00 m

d) Visuale libera = 0,5

e) Q = Rapporto massimo di copertura = 50%

In questa Sottozona B1d la fascia minima di rispetto dal Canale di Medicina è di m 10, misurati dalla sponda.

Art. 43 - Zone a prevalenza di verde privato "B2".

Queste zone comprendono proprietà private attualmente caratterizzate dalla sistemazione a verde o aree cortilive, già di tipo agricolo, oggi in larga misura inserite negli ampliamenti della compagine urbana e/o produttiva.

In queste zone è richiesto il mantenimento e la manutenzione del verde e delle alberature esistenti di pregio; è prescritta la sostituzione e l'integrazione delle essenze arboree comunque esistenti con specie idonee ai contesti naturali ed ambientali.

In tali aree è consentita una impermeabilizzazione del suolo fino ad un massimo del 10% della superficie, al netto dell'area coperta da eventuali fabbricati esistenti o di progetto se ed in quanto ammissibili.

In esse non è ammessa la Nuova Edificazione.

Sugli edifici eventualmente esistenti sono ammessi interventi di Manutenzione ordinaria e Manutenzione straordinaria, Restauro scientifico, Restauro e risanamento conservativo, Ripristino tipologico, Ristrutturazione e Ristrutturazione pesante, Variazione della destinazione d'uso (tra quelle ammesse per le zone "B"), Opere asseverabili.

La Demolizione con successiva Nuova Edificazione è consentita unicamente su aree esplicitamente soggette a Progetto Unitario con Convenzione sulla base dei volumi esistenti, anche mediante Variazione della destinazione d'uso. Questi interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni e parametri:

Nel caso di Demolizione con successiva Nuova Edificazione:

- a1) H = Altezza del fabbricato = 8,50 m
- a2) H max = Altezza massima = 10,00 m
- b) VI = Visuale libera = 0,5;
- c) Q = Rapporto massimo di copertura = 50%;
- d) parcheggi privati per la destinazione residenziale e per le altre destinazioni ammissibili secondo quanto stabilito all'Art. 29 delle presenti NTA;
- e) obbligo della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti;
- f) previsione di uno standard di parcheggio pubblico non inferiore a 5 metri quadrati ogni 100 metri cubi di costruzione, non recintati da cedersi gratuitamente al Comune all'atto del rilascio della Concessione Edilizia, fatte salve diverse quantificazioni degli standard in relazione ad eventuali destinazioni diverse dalla residenza; l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di concedere, in alternativa, la monetizzazione di tale standard per la realizzazione del Piano dei Servizi;
- g) previsione di una superficie permeabile minima, almeno pari al 40% della superficie fondiaria al netto della superficie coperta;
- h) le distanze tra fabbricati, dai confini e dalle strade sono regolate dall'Art. 9 delle presenti NTA;
- i) per questi interventi non rientrano nel calcolo del Volume esistente tettoie e/o porticati anche se aperti su un solo lato, oltre ad appodati e proservizi di altezza inferiore a m 2,50 ed altri volumi incongrui o precari esistenti (garage in lamiera e simili, legnaie, ripostigli, depositi, etc.).

Nei soli casi di accertabile e documentabile inadeguatezza o carenza di idonei servizi igienici o tecnologici e/o nel caso in cui nell'unità edilizia esistente la superficie utile

complessiva destinata ad abitazione risulta inferiore a 120 metri quadrati (anche a seguito dell'eventuale cambio d'uso di edifici adiacenti destinati ad altre funzioni), è consentito un ampliamento "una tantum" finalizzato al raggiungimento di tale superficie; tale misura deve intendersi riferita all'intera unità edilizia.

Non sono ricompresi nelle Zone di cui al presente Articolo e alle determinazioni di cui sopra gli edifici che, pur ricadendo fisicamente al loro interno, sono soggetti a specifica Categoria di Intervento sulla base del Censimento dei fabbricati esistenti in zona agricola.

Nel caso in cui la cartografia di Piano individui porzioni classificate come verde privato inserite all'interno di Comparti attuativi relativi a "Zone di espansione a prevalente destinazione residenziale" di cui all'Art. 44 delle NTA, tali aree marginali di verde privato sono da considerarsi inedificabili e non concorrono in alcun modo alla determinazione della Superficie territoriale St di cui al punto 2) dell'Art. 6 delle NTA e, di conseguenza, al calcolo dell'Indice di fabbricabilità territoriale It previsto per quel Comparto.

Art. 44 - Zone di espansione a prevalente destinazione residenziale

(zone territoriali omogenee C) di cui all'Art. 38 della L.R. 47/78 e 23/80 e successive modificazioni ed integrazioni).

Sono zone territoriali omogenee "C" le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a prevalente destinazione residenziale, di cui all'Art. 38 della L.R. 47/78 e 23/80 e successive modificazioni ed integrazioni.

In tali zone la VG al PRG si attua obbligatoriamente per "intervento urbanistico preventivo" (Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica o Privata) con una superficie minima di intervento pari all'intera area dei Comparti, come perimetrati nelle tavole della VG al PRG e come definiti dalle presenti NTA.

Le destinazioni d'uso di tali zone sono quelle previste dall'Art. 39 delle presenti norme entro le limitazioni in esso previste; le destinazioni non residenziali, compatibili, possono raggiungere una quota massima pari al 20% della superficie utile realizzabile e devono raggiungere le quote minime, ove previste, nei singoli compartimenti: tali destinazioni non residenziali potranno essere previste in sede di formazione dello strumento attuativo particolareggiato ed organicamente collocate all'interno delle previsioni del piano particolareggiato stesso.

Eventuali successive variazioni nella localizzazione delle destinazioni d'uso non residenziali compatibili non potranno comunque eccedere la quota massima ammessa pari al 20%, di cui sopra, e non dovranno compromettere l'assetto urbanistico generale dell'area; in ogni caso, in sede di approvazione dei Piani Particolareggiati attuativi lo standard urbanistico dovrà essere dimensionato con riferimento alle destinazioni residenziali e non residenziali consentite.

L'eventuale insediamento di esercizi di vicinato per il commercio al dettaglio non potrà superare la metà del 20% delle Su ammesse per destinazioni diverse dalla residenza.

Nelle Zone territoriali omogenee "C" è ammessa l'installazione e /o l'adeguamento di impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione secondo le modalità e le condizioni previste per le ZONE 2 di cui alla Delibera di CR n. 1399/2000 e sulla base delle normative regionale e nazionali vigenti (Cfr. anche Art. 34, Punto 3.2), Comma 7).

Nell'ambito delle "Zone territoriali omogenee C" si distinguono i seguenti comparti, ciascuno soggetto a intervento urbanistico preventivo, mediante Piano Particolareggiato:

- 1) Comparti "C01" – "C02" – "C03" – "C04" – "C05" – "C06" – "C07" – "C08" – "C09";
- 2) Comparto "C1"
- 3) Comparto "C2"
- 4) Comparto "C3"
- 5) Comparto "C4"
- 6) Comparto "C5"
- 7) Comparto "C6"
- 8) Comparto "C7"
- 9) Comparto "C8"

In tali Comparti valgono gli indici e le prescrizioni riportati nel seguito del presente articolo, oltre alle previsioni e determinazioni grafiche previste sulle Tavole della presente Variante al PRG per ciascun Comparto.

- 1) Comparti "C01" - "C02" - "C03" - "C04" - "C05" – "C06" – "C07" – "C08" – "C09"

Tali comparti, già previsti nel PRG precedente la presente VG come "Zona residenziale di espansione C", risultano oggi già urbanizzati e realizzati. Nel caso di eventuali interventi all'interno di questi comparti valgono le prescrizioni previste dai Piani Particolareggiati di Attuazione approvati, dalle loro Convenzioni e dai seguenti indici:

"C01"	It = 1,00 mc/mq H = 8,50 m Vl = 0,5
"C02"	It = 1,00 mc/mq H = 8,50 m Vl = 0,5
"C03"	It = 0,75 mc/mq H = 8,50 m Vl = 0,5
"C04"	It = 0,75 mc/mq H = 8,50 m Vl = 0,5
"C05"	It = 1,00 mc/mq H = 8,50 m Vl = 0,5
"C06"	It = 1,50 mc/mq H = 12,00 m Vl = 0,5

“C07”	It = 1,25 mc/mq H = 11,50 m Vl = 0,5
“C08”	It = 1,00 mc/mq H = 8,50 m Vl = 0,5
“C09”	It = 1,00 mc/mq H = 8,50 m Vl = 0,5

2) Comparti "C1" - "C2" - "C3" - "C4" - "C5" - "C6" – “C7” – “C8”

All'interno di questi Comparti il presente Piano individua: aree per parcheggi, per rete stradale, per verde pubblico attrezzato e per altre opere di urbanizzazione. Queste concorrono, come superficie, al computo dell'indice di fabbricabilità territoriale (It).

In sede di redazione del Piano Particolareggiato di Attuazione, tali destinazioni devono essere rispettate, anche se restano possibili eventuali lievi aggiustamenti che non modifichino le quote delle aree da realizzare e/o da cedere e il disegno della maglia urbanistica prevista.

Il Piano Particolareggiato Attuativo deve attenersi ai dimensionamenti e alle destinazioni d'uso riportati in cartografia (da realizzarsi obbligatoriamente), e, ove in difetto, deve soddisfare le seguenti prescrizioni in materia di urbanizzazioni come limite minimo inderogabile.

Aree e opere di Urbanizzazione primaria (S1)

Cessione di aree e realizzazione delle opere:

- Parcheggio pubblico = 5 mq / 100 mc
- Parcheggio pubblico per portatori di handicap = 1 pa / 50 pa
(pa = posto auto)
- Verde pubblico attrezzato = 12 mq / 100 mc
- Strade pubbliche:

La viabilità pubblica espressamente evidenziata nelle Tavole di Piano avrà le caratteristiche previste all'Art. 36, Punto 1.3) secondo le determinazioni riportate sulle Tavole della VG al PRG

- Piste ciclabili e pedonali;
- Aree per attrezzature tecnologiche di servizio all'insediamento.

Realizzazione di opere:

- Sistema di smaltimento fognante
- Sistema di distribuzione dell'acqua
- Sistema di distribuzione dell'energia elettrica
- Sistema di distribuzione del gas metano

- Arredo urbano e segnaletica pubblica
- Illuminazione pubblica
- Rete telefonica

Aree di Urbanizzazione secondaria (S2)

Cessione di aree o monetizzazione con riferimento all'apposita vigente Delibera di Consiglio Comunale:

- Aree per S2 = 10 mq / 100 mc

Autorimesse e/o parcheggi privati

Le superfici per autorimesse e/o parcheggi privati da ricavare all'interno dell'area di pertinenza delle costruzioni o nelle costruzioni stesse, dovranno essere conformi a quanto previsto all'Art. 29 delle presenti NTA, in relazione alla residenza e alle altre destinazioni compatibili.

Superficie permeabile (Sp).

È prescritta la previsione di una Superficie permeabile minima, almeno pari al 40% della Superficie fondiaria al netto della Superficie coperta.

All'interno di ogni Comparto attuativo i Piani Particolareggiati devono contemplare il rispetto di una proporzione che preveda la realizzazione di alloggi di Superficie utile inferiore a 65 metri quadrati fino al raggiungimento della misura massima del 40% del totale del numero degli alloggi previsto nel Comparto medesimo.

3) Prescrizioni di Comparto.

Comparto "C1"

Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata

It = 1,00 mc / mq

H. = m 9,00

H. massima = m 10,50

Vl = 0,5

Non sono ammessi piani totalmente interrati; la realizzazione di superfici per garage e per servizi alla residenza, di altezza interna non superiore a m 2,50, al livello inferiore del fabbricato, non costituisce Superficie Utile (Su) ai fini del calcolo degli indici urbanistici, in deroga alle indicazioni relative agli interrati e ai seminterrati di cui all'Art. 7 Punto 1) delle presenti NTA.

Comparto "C2"

Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata

It = 1,00 mc / mq

H. = m 9,00

H. massima = m 10,50

Vl = 0,5

Non sono ammessi piani totalmente interrati; la realizzazione di superfici per garage e per servizi alla residenza, di altezza interna non superiore a m 2,50, al livello inferiore del fabbricato,

non costituisce Superficie Utile (Su) ai fini del calcolo degli indici urbanistici, in deroga alle indicazioni relative agli interrati e ai seminterrati di cui all'Art. 7 Punto 1) delle presenti NTA

Comparto "C3"

Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata

It = 0,75 mc / mq

H. = m 8,50

H. massima = m 10,00

Vl = 0,5

Comparto "C4"

Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata

It = 0,75 mc / mq

H. = m 8,50

H. massima = m 10,00

Vl = 0,5

Comparto "C5"

Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata

It = 0,75 mc / mq

H. = m 8,50

H. massima = m 10,00

Vl = 0,5

Comparto "C6"

Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata

It = 0,75 mc / mq

H. = m 8,50

H. massima = m 10,00

Vl = 0,5

Comparto "C7"

Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata

It = 0,75 mc / mq

H. = m 8,50

H. massima = m 10,00

Vl = 0,5

Comparto "C8"

Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata

It = 0,75 mc/mq

H = m 8,50

H massima = m 10,00

Vl = 0,5

L'area a verde privato ricompresa all'interno del perimetro del Comparto, analogamente alle Aree di Cessione, non concorre alla determinazione del calcolo della St e dell'It.

Art. 45 - Zone a prevalente destinazione produttiva.

In rapporto alla morfologia, alle destinazioni d'uso ammesse ed alle modalità di intervento previste, la VG al PRG individua i seguenti tipi di Zone a prevalente destinazione produttiva, suddividendole fra quelle per prevalenti attività secondarie e terziarie e quelle per attività prevalentemente agricole.

2.1) Zone territoriali omogenee "D":

- Zone D0 – Area mista di tutela della pianificazione integrata produttiva ed ambientale – Zone territoriali omogenee D0;
- Zone D1 – Centri di raccolta per la demolizione ed eventuale recupero di parti di rottamazione di veicoli a motore, rimorchi e simili;
- Zone D2 – A prevalente destinazione industriale ed artigianale di completamento;
- Zone D2.1– A prevalente destinazione industriale ed artigianale di completamento D2.1;
- Zone D2a – Industriali e artigianali di completamento per la trasformazione e la conservazione di prodotti agricoli e zootecnici;
- Zone D2b – Zone artigianali di completamento per attività già insediate;
- Zone D2c – Zone per artigianato di servizio e funzioni terziarie ad integrazione di attività già insediate;
- Zone D3 – A prevalente destinazione industriale ed artigianale già urbanizzate;
- Zone D4 - A prevalente destinazione industriale ed artigianale di espansione;
- Zone D4a – A prevalente destinazione industriale – artigianale e terziaria di espansione;
- Zone D5 – Per attività direzionali, commerciali e/o di servizio di espansione;
- Zone “D5a” – Per attività direzionali, terziarie, commerciali di vicinato e ad uso abitazioni collettive – foresterie di espansione;
- Zone “D5b” – Per attività commerciali e/o di servizio di espansione D5b;
- Zone D6 – Produttive speciali per attività ricettive e di ristorazione in territorio agricolo;
- Zone D7 – Industriali ed artigianali esistenti;
- Zone D8 – Zone speciali D8

2.2) Zone territoriali omogenee "E"

2) Zone territoriali omogenee "E"

Art. 46 - Zone territoriali omogenee "D".

(di cui all'Art. 39 della L.R. 47/78 e 23/80 e successive modificazioni ed integrazioni).

Le Zone territoriali omogenee "D" sono prevalentemente destinate ad attività artigianali, industriali e terziarie.

In queste Zone, nel rispetto dei successivi Articoli e delle indicazioni cartografiche della VG al PRG, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- A) Attività artigianali di servizio, artigianali ed industriali di tipo manifatturiero, delle costruzioni e degli impianti con esclusione delle attività classificate a rischio d'incidente rilevante (L 175/88 e successive modificazioni ed integrazioni); le attività classificabili quali "insalubri" (Art. 216 del TU Leggi sanitarie 1939 e successive modificazioni ed integrazioni) devono dimostrare, con apposita relazione, di aver adottato i dispositivi e le soluzioni atte a mitigare, nei limiti previsti dalla normativa vigente in materia, l'impatto ambientale o sanitario potenziali. Qualora venga ritenuto necessario dall'autorità competente, deve inoltre essere dichiarata la disponibilità a realizzare gli interventi che la tecnologia al momento più idonea può fornire per mitigare ulteriormente l'impatto.

Nell'ambito produttivo S. Carlo, in considerazione delle caratteristiche di cui dovrà dotarsi per tendere ad assumere i requisiti di APEA (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata), l'insediamento di nuove industrie e/o attività potenzialmente insalubri, di cui al D.M. 05/09/1994, potrà avvenire solo se esplicitamente autorizzate in via preliminare dall'Amm.ne Comunale sulla base di dettagliate e puntuali valutazioni effettuate da ARPA ed ASL relativamente al grado di rischio e compatibilità ambientale. Nell'autorizzazione il Comune dovrà valutare ulteriormente l'impatto di tipo paesaggistico sentita la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

- B) Attività di lavorazione, di trasformazione e di conservazione dei prodotti dell'agricoltura e della zootecnia, escluso i prodotti a rischio di inquinamento secondo il parere dei competenti Uffici;

- C) Magazzini, depositi, frigoriferi, silos, rimesse, attività di trasporto;

- D) Centri di raccolta per la demolizione ed eventuale recupero di parti di rottamazione di veicoli a motore, rimorchi e simili;

- E) Attività commerciali all'ingrosso;

- F1) Attività commerciali di vicinato, sia alimentari che non alimentari, di superficie massima di vendita (SdV) di mq 150;

- F2) Attività commerciali non alimentari fino alla tipologia di strutture medio – piccole e cioè non superiori ad una SdV di 800 Mq;

- F2.a) Attività commerciali alimentari e non alimentari fino alla tipologia di strutture medio – piccole e cioè non superiori ad una SdV di 800 Mq limitatamente al Capoluogo di Castel Guelfo;

- F3) Funzioni commerciali non alimentari fino alla tipologia di strutture medio – grandi e cioè non superiori ad una SdV di 1.500 Mq);

- F4) Area commerciale integrata (ACI) del settore non alimentare;

- G) Attività ricettive di piccola consistenza quali affitta camere e attività saltuaria di alloggio e prima colazione (Art. 10 e Art. 13 LR n. 16/2004), attività ricreative, pubblici esercizi (i pubblici esercizi ricomprendono bar, caffè, ristoranti, trattorie, osterie, pizzerie o altri esercizi in cui si vendono, per il consumo sul posto o altrove, alimenti e bevande), rivendite di giornali, tabaccherie, ecc.;

- H) Attività amministrative e terziarie;

- I) Servizi pubblici e privati compresi i servizi alla persona;

- L) Studi, uffici, ambulatori professionali, laboratori, ecc.;

- M) Attività ricettive strutture ricettive alberghiere di cui all'Art. 5 della LR n. 16/2004), foresterie, ecc.

In tutte le zone produttive D, quando non diversamente specificato per ciascuna di esse, l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, edifici, locali ed attrezzature di natura ricreativa e sociale, mense aziendali e interaziendali, mostre, servizi tecnici e amministrativi necessari alla gestione delle aziende, locali per la commercializzazione di prodotti attinenti l'attività aziendale, ecc., intesi come destinazioni d'uso integrative, collaterali e funzionali all'attività aziendale principale, sono sempre ammessi all'interno delle destinazioni d'uso di cui alle precedenti lettere A, B, C ed E; la somma delle quote di Superficie utile destinate a tali funzioni nonché delle eventuali superfici abitative, non possono superare il 50% della Su complessiva consentita.

Nel caso in cui, nei fabbricati esistenti, il cambio d'uso (fra le destinazioni ammesse) comporta un incremento del carico urbanistico, è richiesta la verifica delle dotazioni degli standard urbanistici che, se carenti, dovranno essere in ogni caso garantiti in relazione alla nuova funzione prevista; mentre la quota per il verde pubblico può essere monetizzata, quella per la dotazione di parcheggi pubblici è monetizzabile unicamente nel caso in cui le nuove destinazioni d'uso siano riferibili ad attività la cui Superficie utile (SdV nel caso di struttura medio piccola risulta inferiore a 800 metri quadrati.

In generale, a particolare definizione della Superficie utile (Su) come definita all'Art. 7, Punto 1) delle presenti NTA, sono esclusi dalla stessa gli impianti e le attrezzature tecniche all'aperto (silos, impianti tecnologici, nastri trasportatori e similari); ogni altra costruzione, purché chiusa su tutti i lati e coperta, ancorché di natura temporanea o precaria, deve essere considerata quale Superficie utile. Le tettoie a sbalzo o su pilastri, completamente aperte su ogni lato o, se costruite a ridosso dei fabbricati principali completamente aperte sui restanti lati, non vengono computate ai fini della utilizzazione fondiaria o territoriale se la loro Superficie coperta non supera il 25% della SU dei fabbricati in progetto od esistenti; devono comunque essere rispettati i distacchi dai confini.

Relativamente alla destinazione abitativa e con esclusione dei lotti sui quali venga realizzata una SU totale inferiore a 300 metri quadrati, è consentita la realizzazione di una o più abitazioni per il custode e/o per il titolare dell'azienda, fino ad un massimo complessivo di 300 metri quadrati di Su netta abitabile (calcolata come all'Art. 3 del DM n. 801 del 10.05.77) per ogni lotto individuato dagli elaborati del Piano Particolareggiato attuativo o derivante da frazionamento catastale, nel rispetto delle superfici minime, per le zone di completamento. Queste abitazioni possono essere realizzate solo contestualmente o successivamente alla realizzazione delle superfici per le attività produttive.

In relazione alle aziende aventi una superficie utile complessiva di almeno 3.000 metri quadrati, all'interno della quota massima dei 300 metri quadrati ammessi con destinazione d'uso abitativa e per una percentuale massima pari ad un terzo di essi, è consentita la realizzazione di locali ad uso foresteria da utilizzarsi unicamente in funzione dell'attività dell'azienda insediata. Tali locali dovranno essere costituiti unicamente da camere da letto con relativo servizio igienico.

Nelle zone soggette o già assoggettate a Piano Particolareggiato attuativo, ulteriori frazionamenti successivi all'approvazione dei Piani attuativi stessi devono in ogni caso rispettare le dimensioni del lotto minimo ammesso.

Il rilascio delle Concessioni Edilizie, nel caso di intervento edilizio diretto di Nuova edificazione o di Demolizione con successiva Nuova edificazione, è subordinato alla realizzazione, contestualmente all'intervento, delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti. Non sono consentiti in ogni caso gli scarichi in fognatura, canali o corsi d'acqua senza preventiva autorizzazione o avvenuta depurazione secondo le disposizioni che saranno impartite, di volta in volta, dalle Autorità competenti in relazione alla composizione chimica e organica degli scarichi, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico – sanitari vigenti, nonché l'immissione di fumi o prodotti gassosi nell'atmosfera senza l'autorizzazione delle Autorità competenti.

Gli interventi sono inoltre soggetti a rilascio di Nulla Osta sulla base di idonea documentazione di impatto acustico, in conformità al disposto dell'Art. 8 della L. 447/95.

Gli interventi devono prevedere la sistemazione delle aree scoperte con la piantumazione di una quantità minima di alberi di alto fusto pari a uno ogni 100 metri quadrati di Su edificata per le aree di nuova realizzazione e uno ogni 200 metri quadrati di Su preesistente per gli ampliamenti nelle aree di precedenti insediamenti o in insediamenti già esistenti.

Tutte le attività industriali, artigianali ed i pubblici esercizi sono tenuti ad applicare le norme generali per l'igiene del lavoro previste dal DPR 19.03.1956 n. 303 e successive modificazioni ed integrazioni.

In tutte le Zone territoriali omogenee "D", è ammessa l'installazione e/o l'adeguamento di impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione secondo le modalità e le condizioni previste per le ZONE 3 di cui alla Delibera di CR n. 1399/2000 e sulla base delle normative regionali e nazionali vigenti (Cfr. anche Art. 34, Punto 3.2, Comma 7).

In tutte le zone D le caratteristiche complessive dimensionali, qualitative e localizzative a cui dovranno attenersi tutti gli innesti della viabilità interna ai comparti attuativi con la preesistente viabilità provinciale (o quella eventualmente in progetto), dovranno preventivamente essere concordate ed autorizzate dai preposti Uffici del Settore Viabilità della Provincia di Bologna.

L'attuazione dei comparti produttivi di nuovo impianto all'interno delle "Aree miste di tutela della pianificazione integrata produttiva ed ambientale – Zone territoriali omogenee D0" di cui all'Art. 46 bis delle NTA e, comunque, quelli individuati in cartografia da una apposita simbologia (lettera M), è subordinata, in materia di perequazione territoriale, a quanto stabilito nell'Art. 11 dell'Accordo territoriale tra i Comuni aderenti all'Associazione Quattro Castelli, Nuovo Circondario Imolese e Provincia di Bologna, nella nuova stesura concordata.

Le Zone territoriali omogenee "D", a prevalente destinazione industriale, artigianale e terziaria, prevedono la seguente classificazione:

2.1) Zone territoriali omogenee "D":

- Zone D0 – Area mista di tutela della pianificazione integrata produttiva ed ambientale – Zone territoriali omogenee D0;
- Zone D1 – Centri di raccolta per la demolizione ed eventuale recupero di parti di rottamazione di veicoli a motore, rimorchi e simili;
- Zone D2 – A prevalente destinazione industriale ed artigianale di completamento;

- Zone D2.1– A prevalente destinazione industriale ed artigianale di completamento D2.1;
- Zone D2a – Industriali e artigianali di completamento per la trasformazione e la conservazione di prodotti agricoli e zootecnici;
- Zone D2b – Zone artigianali di completamento per attività già insediate;
- Zone D2c – Zone per artigianato di servizio e funzioni terziarie ad integrazione di attività già insediate;
- Zone D3 – A prevalente destinazione industriale ed artigianale già urbanizzate;
- Zone D4 - A prevalente destinazione industriale ed artigianale di espansione;
- Zone D4a – A prevalente destinazione industriale – artigianale e terziaria di espansione;
- Zone D5 – Per attività direzionali, commerciali e/o di servizio di espansione;
- Zone “D5a” – Per attività direzionali, terziarie, commerciali di vicinato e ad uso abitazioni collettive – foresterie di espansione;
- Zone “D5b” – Per attività commerciali e/o di servizio di espansione D5b;
- Zone D6 – Produttive speciali per attività ricettive e di ristorazione in territorio agricolo;
- Zone D7 – Industriali ed artigianali esistenti;
- Zone D8 – Zone speciali D8.

Ai sensi della legislazione vigente e nel rispetto delle normative in materia di vincolo sismico, si prescrive che l’attuazione dei comparti attuativi, dei progetti unitari convenzionati e degli interventi diretti sia subordinata ad adeguati rispettivi approfondimenti geognostici, idrogeologici e geofisici, sulla base della classificazione in zona 2 del territorio comunale.

Art. 46 bis - Area mista di tutela della pianificazione integrata produttiva ed ambientale – Zone territoriali omogenee “D0”.

La cartografia di Piano individua con apposita perimetrazione un’area situata tra la Via S. Carlo, il canale di Medicina ad Est, la Via Colunga a Sud e, ancora, il canale di Medicina a Nord, soggetta alle presenti NTA secondo le specifiche normative di ciascuna zona urbanistica in essa contenute con le seguenti limitazioni:

- tutti gli eventuali nuovi fabbricati da edificare in zona agricola dovranno essere collocati all’interno delle aree cortilive esistenti o in prossimità dei nuclei aziendali esistenti;
- le opere agrarie di sbancamento, creazione di bacini irrigui, movimenti di terreno eventualmente previsti nella zona agricola dovranno essere valutate alla luce dell’Accordo territoriale S. Carlo in conformità agli indirizzi e alle direttive contenute nell’Accordo medesimo; tutti gli interventi dovranno, in ogni caso, risultare compatibili con le analisi e le direttive progettuali contenute nella “Progettazione ecologica dell’ambito S. Carlo” predisposta dalla Provincia di Bologna;
- all’interno di queste zone una apposita simbologia grafica individua le “aree verdi di tutela ambientale” che, interagendo con gli spazi per i bacini di laminazione delle acque, con quelli destinati al loro raddoppio e con le fasce di pertinenza fluviale di valle, costituiscono

l'impalcato strutturale dell'assetto generale del verde con la finalità di assolvere la funzione di mitigazione degli impatti ambientali e di canali ecologici; tali aree potranno o meno essere ricomprese all'interno di futuri comparti urbanistici attuativi (concorrendo o meno alla formazione degli indici di fabbricabilità territoriale) e la loro destinazione specifica potrà variare da verde pubblico ad area di cessione, da verde o parco privato a zona agricola marginale, ecc. sulla base delle previsioni degli specifici Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica ed essere normalmente sistemate a verde elementare, agricolo, alberato e cespugliato;

- i Piani Attuativi riferibili a ulteriori varianti specifiche al PRG che individuino nuove destinazioni produttive, nuovi insediamenti o altre diverse destinazioni d'uso del suolo all'interno di tale perimetro, dovranno attenersi agli indirizzi, ai contenuti e alle direttive dell'Accordo territoriale S. Carlo sia in relazione alle analisi e alle direttive progettuali contenute nella "Progettazione ecologica dell'ambito S. Carlo" predisposta dalla Provincia di Bologna finalizzate alla riqualificazione dell'ambito in termini di area ecologicamente attrezzata, sia in relazione agli elementi di perequazione territoriale.

- la futura individuazione di nuovi insediamenti produttivi introdotti a seguito della elaborazione ed approvazione di ulteriori idonei strumenti urbanistici è subordinata al completamento delle previsioni indicate dal PRG nel settore ad Est del Canale di Medicina.

Art. 47 - Centri di raccolta per la demolizione ed eventuale recupero di parti di rottamazione di veicoli a motore, rimorchi e simili – Zone "D1"

Le Zone D1 sono destinate a Centri di Raccolta per la demolizione ed eventuale recupero di parti di rottamazione di veicoli a motore, rimorchi e simili, nonché Centri di Raccolta e stoccaggio di rifiuti speciali prodotti da terzi (DL 22/97 e sue successive modificazioni, integrazioni e Decreti applicativi); l'unica destinazione d'uso ammessa è pertanto quella definita alla lettera D) del precedente Art. 46.

La VG al PRG prevede, per tali zone, per consentire la permanenza in sito dei centri esistenti alla data di adozione e ritenuti compatibili dalla VG al PRG, un Indice di Utilizzazione Fondiaria, Uf, pari a 0,30 mq/mq della Superficie fondiaria come individuata sulle Tavole di Piano.

In queste zone si interviene con Intervento Edilizio Diretto con Convenzione.

Per quanto riguarda gli standards di verde e parcheggi pubblici si deve rispettare quanto previsto all'art. 13 delle presenti NTA: è facoltà dell'Amministrazione comunale, sentita la Commissione per la qualità architettonica ed il territorio, qualora non sia possibile realizzare i prescritti parcheggi pubblici e verde pubblico, ammettere la monetizzazione.

La Concessione Edilizia è subordinata alla stipula di una Convenzione con la quale vengono previste, anche per eventuali successori ed aventi causa, le destinazioni d'uso delle superfici stabilite nella Concessione e le sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi assunti.

Ogni intervento deve tendere prioritariamente alla realizzazione di servizi quali uffici, spogliatoi, docce, wc, etc. ovvero alla realizzazione delle opere necessarie per l'adeguamento alle normative vigenti.

In relazione alla quota destinata all'abitazione valgono le limitazioni, le prescrizioni ed i parametri indicati dal precedente Articolo.

Gli interventi di Demolizione con successiva Nuova Edificazione, la Nuova Edificazione e/o gli ampliamenti devono rispettare le distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati come previsti dalle presenti NTA.

Queste attività, regolamentate dall'Art. 15 del DPR 915/82 e sue successive modificazioni ed integrazioni, devono rispettarne le relative Norme di Attuazione.

I Centri di Raccolta di cui al presente Articolo, dovranno essere schermati con un doppio filare di alberature di alto fusto a foglia permanente e con siepi sempreverdi di altezza non inferiore a m 2,00.

Art. 48 - Zone a prevalente destinazione industriale ed artigianale di completamento "D2".

Le Zone industriali ed artigianali di completamento "D2" sono le zone alle quali le previsioni della presente VG al PRG attribuiscono una funzione di completamento dei nuclei produttivi esistenti.

Le destinazioni d'uso ammesse in queste zone sono quelle previste ai Punti A), C), E), F1), F2), G), H), I) ed L) dell'Art. 46 delle presenti NTA; la somma delle Superfici utili riferite alle destinazioni d'uso di cui alle lettere F1), F2), G), H), I) ed L) non può superare il 40% della Su ammessa all'interno dei singoli lotti minimi.

Nel caso di Nuova edificazione (comprensiva degli ampliamenti) e di Demolizione con successiva Nuova edificazione, l'intervento e' soggetto alle seguenti prescrizioni ed indici:

- Gli interventi si attuano in forma diretta su lotti aventi una superficie minima (Sm) di mq 1.000.

Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

a) Indice di utilizzazione fondiaria Uf	= 0,55 mq/mq
b) Visuale libera	= 0,5
c) Parcheggi pubblici	= 5% di Sf
d) Verde pubblico	= 10% di Sf

Relativamente alle funzioni di cui alle lettere F1), F2), G), H), I) ed L) gli standard di verde e parcheggio pubblico devono rispettare quanto previsto all'Art. 13 delle presenti NTA; per i cambi d'uso relativi a fabbricati esistenti e' facoltà dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia, qualora non sia possibile realizzare i prescritti parcheggi pubblici e verde pubblico, ammetterne la monetizzazione alle condizioni e nei limiti stabiliti dal 4° comma dell'Art. 46 delle presenti NTA.

e) Verde privato d'uso aziendale = 10% di Sf

f) Trattamento delle acque meteoriche secondo le disposizioni vigenti in materia

g) Distanza minima dai confini interni = m 5,00

oppure in aderenza o sul confine a seguito di preventivo accordo tra le proprietà confinanti, sottoscritto e registrato;

h) Distanze tra gli edifici: fatti salvi i casi di costruzione in aderenza, per tutti i nuovi interventi edilizi, è prescritta la distanza minima tra pareti di fabbricati con prospicienze dirette pari a quelle previste all'Art. 9 delle presenti NTA;

i) Distanze dalle strade: per le nuove costruzioni, per le ricostruzioni e per gli ampliamenti la distanza minima dal confine su strada è prescritta in metri 10, salvo maggiori restrizioni in relazione alle fasce di rispetto;

Devono inoltre essere realizzati i parcheggi privati previsti dall'Art. 29 delle presenti NTA secondo le quantità e le specifiche ivi previste.

Nel caso di ampliamento su lotto parzialmente edificato, la quota da destinare a parcheggi pubblici e a verde pubblico verrà riferita alla potenzialità residua del lotto.

- Devono comunque essere realizzati i parcheggi privati previsti dall'Art. 29 delle presenti NTA secondo le quantità e le specifiche ivi previste, relativamente all'ampliamento.

- Gli ampliamenti dovranno rispettare gli indici ed i parametri previsti per la Nuova edificazione.

- Qualora l'ampliamento consista in una sopraelevazione, sono ammessi distacchi dai confini inferiori a quelli prescritti, a condizione che si tratti di pareti cieche, nel rispetto dei distacchi minimi preesistenti e comunque nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Per tutti gli incrementi di Su relativi ai fabbricati esistenti e' facoltà dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia, qualora non sia possibile realizzare i prescritti parcheggi pubblici e verde pubblico, ammetterne la monetizzazione.

Qualora, al di fuori del Perimetro del Territorio Urbanizzato, adiacente a zone D2, esista un edificio ad uso abitativo collegato funzionalmente alle attività produttive esistenti, destinato a residenza del proprietario e/o operatore di detta attività produttiva esistente, si può derogare dalla distanza tra edifici, come definita dalle presenti NTA, fatte salve le Norme del Codice Civile.

All'interno dei lotti attualmente già edificati sono ammessi interventi fino alla Categoria della Ristrutturazione Edilizia compresa, ed inoltre Demolizione con successiva Nuova Edificazione, Variazione della destinazione d'uso (tra quelle ammesse), Opere asseverabili.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione della presente VG al PRG, aventi altezze interne, al netto di elementi strutturali di copertura, idonee a garantire il rispetto delle altezze previste dal Regolamento Edilizio e di Igiene per le varie utilizzazioni, è ammesso lo sfruttamento del volume attraverso l'inserimento di adeguati soppalchi fino ad ottenere un aumento massimo della Su esistente pari al 50% di quest'ultima, in deroga ai Parametri e agli Indici di Zona sopra previsti per gli ampliamenti.

La Su aggiuntiva è comunque assoggettata agli oneri previsti dalla Legge per la Nuova Edificazione ed al reperimento e la cessione delle aree relative allo standard di parcheggio, oltre al rispetto delle quote di parcheggio di cui all'Art. 29 delle presenti NTA.

Art. 48 bis - Zone a prevalente destinazione industriale ed artigianale di completamento "D2.1"

Alle zone a prevalente destinazione industriale ed artigianale di completamento D2.1, la VG al PRG attribuisce una funzione di completamento dei nuclei produttivi esistenti.

Le destinazioni d'uso ammesse in queste zone sono le medesime previste nel precedente Art. 48.

Nel caso di Nuova edificazione (comprensiva degli ampliamenti) e di Demolizione con successiva Nuova edificazione, gli interventi sono soggetti alle prescrizioni, agli indici e ai parametri previsti nel precedente Art. 48 ad esclusione della lettera a) del 4° comma che stabilisce l'Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf) il quale, per le presenti zone D2.1, corrisponde a 0,62 Mq./Mq.

Le caratteristiche tecniche e le modalità di accesso alle aree dalla S.P. San Carlo dovranno essere preventivamente verificate e concordate col Settore Viabilità della Provincia di Bologna.

Art. 49 - Zone industriali e artigianali di completamento per la trasformazione e la conservazione di prodotti agricoli e zootecnici "D2a"

Per queste zone, esplicitamente previste nelle Tavole della VG al PRG, valgono le previsioni e le prescrizioni del precedente Art. 48) con la sola variazione relativa alla lettera a), Indice di Utilizzazione Fondiaria Uf, che, per le Zone "D2a" è pari a 0,62 mq / mq; sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di cui all'Art. 46 delle presenti NTA: B) e C).

Nel caso di dismissione parziale o totale di aziende esistenti, è ammesso, in loro sostituzione, anche l'insediamento di aziende con le destinazioni d'uso previste alla lettera A) dell'Art. 46, ferme restando le prescrizioni complessive di cui agli Art. 46 e 48 e l'attuale indice di Utilizzazione Fondiaria Uf pari a 0,62 mq./mq.

L'approvazione del prescritto Progetto Unitario con Convenzione è ulteriormente subordinata all'ottenimento del preventivo parere favorevole, da parte del Settore Viabilità della Provincia, al progetto della viabilità pubblica e dell'innesto sulla SP "San Carlo".

Art. 49 bis - Zona artigianale di completamento per attività già insediate "D2b".

Le zone artigianali di completamento per attività già insediate "D2b" sono aree già insediate alla data di adozione della VG al PRG, soggette a Progetto Unitario con Convenzione alla cui approvazione vengono subordinate le Concessioni edilizie.

L'area relativa al Progetto Unitario soggetto a Convenzione è esplicitamente delimitata nella cartografia della VG al PRG.

Nel caso in cui le aree ricomprese in detta perimetrazione risultano frazionate in non più di 2 proprietà distinte, l'attuazione delle previsioni di PRG può avvenire tramite la predisposizione di 2 distinti Progetti Unitari Convenzionati riconducibili alle 2 diverse proprietà.

Le destinazioni d'uso ammesse sono unicamente quelle già presenti alla data di adozione della VG al PRG. Nel caso di dismissione di tali attività, queste aree sono destinate ad essere ripristinate quali "Zone agricole - E", secondo i criteri individuati nella Convenzione.

E' inoltre ammessa la destinazione abitativa nelle quote previste dall'Art. 46 delle presenti NTA.

Sono ammesse le Categorie di intervento fino alla sottocategoria della Ristrutturazione pesante, la Nuova edificazione e l'eventuale Demolizione con successiva Nuova edificazione.

Cessione di aree e realizzazione delle opere:

Aree ed opere di urbanizzazione:

- strade pubbliche;
- piste ciclabili e pedonali;
- aree per attrezzature tecnologiche e di servizio;
- verde pubblico attrezzato : 12 mq/ 100 mc;
- parcheggio pubblico: 5 mq/ 100 mc;
- aree per urbanizzazioni secondarie S2: 10 mq/ 100 mc, monetizzabili.

Opere di urbanizzazione:

- sistemi di smaltimento fognante;
- sistema di distribuzione dell'acqua;
- sistema di distribuzione dell'energia elettrica;
- sistema di distribuzione del gas metano;

- arredo urbano e segnaletica pubblica;
- illuminazione pubblica;
- rete telefonica.

Le superfici per autorimesse e/o parcheggi privati e pertinenziali da ricavare all'interno dell'area di pertinenza delle costruzioni o nelle costruzioni stesse, dovranno essere conformi a quanto previsto dall'Art. 29 delle presenti NTA in relazione alle varie destinazioni d'uso compatibili.

- Indice di fabbricabilità territoriale, It = mc 1,50/ mq;
- Indice di Visuale libera = 0,5.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale ammettere la monetizzazione dei prescritti parcheggi pubblici e del verde pubblico.

Art. 49 ter - Zone per artigianato di servizio e funzioni terziarie ad integrazione di attività già insediate - D2c.

Le Zone per artigianato di servizio e funzioni terziarie ad integrazione di attività già insediate "D2c" sono le zone alle quali la presente VG al PRG attribuisce il ruolo di complemento di nuclei di servizi già esistenti destinati al soddisfacimento di esigenze locali in insediamenti esistenti.

Le destinazioni d'uso ammesse in queste zone sono quelle previste ai Punti A) limitatamente alla sola attività di artigianato di servizio, F1), H), I) ed L) dell'Art. 46 delle presenti NTA.

Sono ammesse le Categorie di intervento fino alla Sottocategoria della Ristrutturazione pesante, la Nuova Edificazione e la eventuale Demolizione con successiva Nuova Edificazione.

Nel caso di Nuova edificazione (comprensiva degli ampliamenti) e di Demolizione con successiva Nuova edificazione, l'intervento e' soggetto alle seguenti prescrizioni ed indici:

- Gli interventi si attuano in forma diretta su lotti aventi una superficie minima (Sm) di mq 1.500.
- In relazione alle funzioni ammesse in questa zona la dotazione di standard pubblico è quella prevista e calcolata come nell'Art. 13 delle presenti NTA e cioè:
 - per l'eventuale quota abitativa = 25 mq./100 mc. di V
 - per le altre funzioni ammesse:
 - a) Parcheggi pubblici = 40 mq./100 mq. di Su
 - b) Verde pubblico = 60 mq./100 mq. di Su

In relazione alle varie funzioni ammesse devono comunque essere rispettate le quote di standard pubblico previste all'Art. 13 delle presenti NTA; per i cambi d'uso relativi a fabbricati esistenti e' facoltà dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia,

qualora non sia possibile realizzare i prescritti parcheggi pubblici e verde pubblico, ammetterne la monetizzazione alle condizioni e nei limiti stabiliti dal 4° comma dell'Art. 46 delle presenti NTA.

Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

c) Indice di fabbricabilità fondiaria If = 1,00 mc/mq

d) Visuale libera = 0,5

e) Verde privato d'uso aziendale = 10% di Sf

f) Trattamento delle acque meteoriche secondo le disposizioni vigenti in materia

g) Distanza minima dai confini interni = m 5,00

oppure in aderenza o sul confine a seguito di preventivo accordo tra le proprietà confinanti, sottoscritto e registrato;

h) Distanze tra gli edifici: fatti salvi i casi di costruzione in aderenza, per tutti i nuovi interventi edilizi, è prescritta la distanza minima tra pareti di fabbricati con prospicienze dirette pari a quelle previste all'Art. 9 delle presenti NTA;

i) Distanze dalle strade: per le nuove costruzioni, per le ricostruzioni e per gli ampliamenti la distanza minima dal confine su strada è prescritta in metri 10, salvo maggiori restrizioni in relazione alle fasce di rispetto;

l) Devono inoltre essere realizzati i parcheggi privati previsti dall'Art. 29 delle presenti NTA secondo le quantità e le specifiche ivi previste.

Nel caso di ampliamento su lotto parzialmente edificato, la quota da destinare a parcheggi pubblici e a verde pubblico verrà riferita alla potenzialità residua del lotto.

- Devono comunque essere realizzati i parcheggi privati previsti dall'Art. 29 delle presenti NTA secondo le quantità e le specifiche ivi previste, relativamente all'ampliamento.

- Gli ampliamenti dovranno rispettare gli indici ed i parametri previsti per la Nuova edificazione.

- Qualora l'ampliamento consista in una sopraelevazione, sono ammessi distacchi dai confini inferiori a quelli prescritti, a condizione che si tratti di pareti cieche, nel rispetto dei distacchi minimi preesistenti e comunque nel rispetto delle norme del Codice Civile.

L'accessibilità meccanizzata alla Zona non è ammessa direttamente dalla viabilità di tipo B) di cui all'Art. 34, Punto 3.2) delle presenti NTA.

In relazione alle caratteristiche dinamiche dei terreni in Località Fantuzza, tutti gli interventi di nuova edificazione, di demolizione con successiva nuova edificazione e di ampliamento sono subordinati a specifici ed idonei approfondimenti e verifiche di tipo geologico e geotecnico in relazione alle fondazioni; dovranno inoltre essere rispettate le disposizioni del DM 11.03.88.

Tutti gli interventi di nuova edificazione, di demolizione con successiva nuova edificazione e di ampliamento previsti in Località Fantuzza sono soggetti al parere da parte della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna al fine di valutare l'opportunità di procedere a indagini archeologiche di accertamento preventivo.

Art. 50 - Zone a prevalente destinazione industriale ed artigianale già urbanizzate “D3”.

Tali Zone, già previste nei PRG precedenti alla presente VG come “Zone industriali ed artigianali” soggetti a Piani di Lottizzazione o a Piani Particolareggiati Attuativi già approvati, e comunque come evidenziate nelle Tavole della presente VG con apposita simbologia (Zone D3), risultano oggi completamente attuate in relazione alla cessione degli standard e agli obblighi previsti nella Convenzione e in fase di completamento in relazione agli interventi edilizi sui lotti fondiari.

In queste Zone sono ammesse le destinazioni d’uso di cui ai Punti A), B), C), E), F1), F2), G), H), I) ed L) previste dall’Art. 46 delle presenti NTA.

All’interno dei lotti attualmente già edificati sono ammessi interventi conformi alle seguenti Categorie di Intervento: Manutenzione ordinaria e Manutenzione straordinaria, Restauro scientifico, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Demolizione con successiva Nuova edificazione, Variazione della destinazione d’uso (tra quelle ammesse), Opere asseverabili.

In queste Zone la VG al PRG si attua tramite intervento edilizio diretto, nel rispetto dei seguenti indici:

Uf, Indice di utilizzazione fondiaria = 0,55 mq/mq.

In relazione ad ogni altro indice, parametro, determinazione planivolumetrica ed assunto di Convenzione, si mantengono quelli previsti da ciascun Piano attuativo per il corrispettivo Comparto compreso in queste Zone..

In queste Zone, per ogni singolo lotto, ad avvenuto esaurimento degli indici di utilizzazione fondiaria, nei fabbricati aventi altezze interne, al netto di elementi strutturali di copertura, idonee a garantire il rispetto delle altezze previste dal Regolamento Edilizio e di Igiene per le varie utilizzazioni, è ammesso lo sfruttamento del Volume attraverso l’inserimento di adeguati soppalchi fini ad ottenere un aumento massimo della Su esistente pari al 50% di quest’ultima, in deroga ai parametri e agli indici di Zona.

La Su, eventualmente aggiuntiva, è comunque assoggettata agli oneri previsti dalla Legge per la Nuova edificazione ed al reperimento e la cessione delle aree relative allo standard di parcheggio, oltre al rispetto delle quote di parcheggio di cui all’Art. 29 delle presenti NTA.

Relativamente alle funzioni di cui alle lettere F1), F2), G), H), I) ed L) gli standard di verde e parcheggio pubblico devono rispettare quanto previsto all’Art. 13 delle presenti NTA; per i cambi d’uso relativi a fabbricati esistenti e’ facoltà dell’Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia, qualora non sia possibile realizzare i prescritti parcheggi pubblici e verde pubblico, ammetterne la monetizzazione alle condizioni e nei limiti stabiliti dal 4° comma dell’Art. 46 delle presenti NTA.

I comparti "D3" e "D4" contrassegnati dalla Sigla RF e da un numero di identificazione (-1-2-3-4-5-) sono normati anche dal successivo ART. 54. (Art. 54 - Comparti interessati da una "Rifusione" dell'indice edificatorio.)

Art. 51 - Zone a prevalente destinazione industriale ed artigianale di espansione "D4".

Le Zone industriali ed artigianali di espansione "D4" sono aree di nuovo insediamento, organizzate in Comparti individuati sulle Tavole grafiche della VG al PRG, soggette ad intervento urbanistico preventivo attraverso Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica o di Iniziativa Privata e Piani per gli Insediamenti Produttivi, alla cui approvazione sono subordinate le successive Concessioni Edilizie.

L'area relativa al Piano Particolareggiato attuativo non può essere suddivisa in lotti di Superficie fondiaria, Sf, inferiore a 1.000 metri quadrati.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste, all'Art. 46 delle presenti NTA, dai Punti A), B), C), E), ed F1), F2), H), I), L) e G). Le destinazioni di cui ai Punti F1), F2), G), H), I) ed L) sono ammissibili, fino ad un massimo del 40% della Su prevista dallo strumento attuativo.

Il Piano Particolareggiato di attuazione deve attenersi ai dimensionamenti e alle previsioni urbanistiche riportate in cartografia (da realizzarsi obbligatoriamente) e ove in difetto deve soddisfare le prescrizioni, in seguito riportate, in materia di urbanizzazioni come limite minimo inderogabile. In sede di redazione del Piano Particolareggiato di attuazione le aree e le localizzazioni per le urbanizzazioni, come individuate nella cartografia della VG al PRG, devono essere rispettate anche se restano possibili eventuali variazioni che non modifichino in diminuzione le quote delle aree da realizzare e/o da cedere e l'assetto portante della maglia urbanistica prevista.

Cessione di aree e realizzazione delle opere:

- Aree ed opere di urbanizzazione:

- Strade pubbliche;

- Piste ciclabili e pedonali;

- Aree per attrezzature tecnologiche e di servizio;

- Verde pubblico attrezzato e attività collettive pubbliche in misura non inferiore al 10% della St;

- Parcheggio pubblico alberato in misura non inferiore al 5% della St;

In relazione alle varie funzioni ammesse devono comunque essere rispettate le quote di standard pubblico previste all'Art. 13 delle presenti NTA;

- Opere di urbanizzazione:

- Sistemi di smaltimento fognante;

- Trattamento delle acque meteoriche secondo le disposizioni vigenti in materia;

- Sistema di distribuzione dell'acqua;

- Sistema di distribuzione dell'energia elettrica;

- Sistema di distribuzione del gas metano;
- Arredo urbano e segnaletica pubblica;
- Illuminazione pubblica;
- Rete telefonica;

Per le Zone in oggetto le opere di urbanizzazione primaria sono a tutti gli effetti integrate dalle seguenti:

- sistemazione idraulica delle reti idriche scolanti;
- opere relative all'accumulo e al rilascio controllato delle acque meteoriche;
- opere per la laminazione delle piene.

Nei comparti inclusi nelle Zone territoriali omogenee “D0” e in quelli individuati in cartografia con una apposita simbologia (lettera M) i Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica saranno orientati agli obiettivi dell’Accordo territoriale in materia di “Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate”.

Nei comparti inclusi nelle Zone territoriali omogenee “D0” e in quelli individuati in cartografia con una apposita simbologia (lettera M) si dovrà prevedere, oltre a quanto normalmente previsto per i normali comparti D4, anche la realizzazione di:

- reti separate per le acque bianche e nere ed un contributo economico proporzionale ai carichi previsti per l’adeguamento della rete fognante pubblica e del depuratore;
- una doppia rete di distribuzione idrica per usi industriali e per usi civili;
- sistemi per il trattamento delle acque meteoriche di prima pioggia di dilavamento dei piazzali e sistemi di stoccaggio e riutilizzo dell’acqua meteorica di dilavamento dei tetti;
- contributo alle opere necessarie alla laminazione delle acque nella cassa di espansione unica in accordo con il Consorzio di Bonifica Renana;
- e la realizzazione degli elementi della rete ecologica nelle fasce di verde pubblico e/o nelle aree di cessione individuate o meno in cartografia e facenti comunque parte del più ampio sistema organico del verde e delle reti ecologiche delineato nelle tavole di Piano e/o come previsto nella “Progettazione ecologica S. Carlo”, come richiamato anche nell’Accordo territoriale modificato.

L’attuazione dei comparti di nuovo impianto individuati in cartografia da una apposita simbologia (lettera M) è subordinata, in materia di perequazione territoriale (Artt. 11 e 13 dell’Accordo territoriale), di urbanizzazioni e di dotazioni territoriali, in merito al sistema del verde e delle reti ecologiche, nonché con riferimento alle opere e agli interventi previsti dalla “Progettazione ecologica S. Carlo”, ai criteri stabiliti negli specifici articoli dell’Accordo territoriale stesso stipulato tra i Comuni aderenti all’Associazione Quattro Castelli, il Nuovo Circondario Imolese e la Provincia di Bologna, nella nuova stesura concordata.

Relativamente al comparto D4 individuato in località Poggio Piccolo ad est del Canale di Medicina, il sistema dell’accessibilità e dei collegamenti con la rete viaria primaria, così come indicata sugli elaborati di PRG, ha valore indicativo. In occasione dell’Accordo di programma che darà piena attuazione ai contenuti dell’Accordo Territoriale assunto dai Comuni dell’Associazione

Quattro Castelli, dal Circondario di Imola e dalla Provincia di Bologna, si provvederà a valutare e concordare l'assetto definitivo.

Per il medesimo comparto si prevede che in fase attuativa sia prevista sul margine est una fascia di verde, anche pertinenziale, con funzioni di inserimento paesaggistico del nuovo insediamento produttivo.

Le superfici per autorimesse e/o parcheggi privati da ricavare all'interno dell'area di pertinenza delle costruzioni (Sf) o nelle costruzioni stesse, dovranno essere conformi a quanto previsto dall'Art. 29 delle presenti NTA in relazione alle varie destinazioni d'uso compatibili.

- Indice di Utilizzazione territoriale, Ut = 0,50 mq / mq
- Rapporto massimo di copertura, Q = 0,70 x Sf
- Visuale libera, VI = 0,5
- Distanza minima dai confini del lotto = m 5,00

E' consentita la costruzione in aderenza fra pareti cieche.

- Distanza dalle strade = m 10,00;

Resta comunque ferma l'inedificabilità delle fasce di rispetto stradale esplicitamente individuate nella cartografia della VG al PRG, la cui superficie concorre alla determinazione dell'indice di Utilizzazione territoriale.

- Distanza tra pareti di fabbricati con prospicenza = m 10,00
- Larghezza minima delle strade = m 8,00

al netto di cunette, marciapiedi, parcheggi, aiuole, etc.

Le Convenzioni costitutive dei Piani Attuativi dovranno contenere esplicitamente i termini sia temporali che economici della partecipazione dei soggetti attuatori alla realizzazione delle opere idrauliche previste quali opere di Urbanizzazione primaria, fermo restando che le stesse opere idrauliche risultano elemento condizionante per la sostenibilità ambientale delle nuove previsioni e dovranno quindi essere realizzate contestualmente agli interventi edificatori.

Nel comparto risultante dal frazionamento/accorpamento di preesistenti comparti attuativi come configuratosi a seguito dell'approvazione della Variante Nove al PRG (perimetrato e contraddistinto in cartografia dalla lettera G), in presenza o meno di Piani Particolareggiati di iniziativa privata approvati e relative Convenzioni stipulate, sono ammessi unicamente quegli interventi sul patrimonio edilizio esistente, connessi o meno a trasformazioni fisiche, che non comportino aumento del carico urbanistico subordinato al contemporaneo ed integrale reperimento dei relativi standard urbanistici.

Nuovi titoli abilitativi riguardanti le nuove costruzioni, gli ampliamenti o i cambi di destinazione d'uso con aumento del carico urbanistico, potranno essere rilasciati solamente a seguito dell'approvazione di una variante ai Piani Particolareggiati approvati; questa variante, configurabile come nuovo Piano Particolareggiato con Convenzione, dovrà riferirsi a tutte le aree perimetrato (urbanizzate o meno) e, sulla base delle indicazioni, delle prescrizioni, degli indici e dei parametri stabiliti dal presente articolo, dovrà individuare e quantificare i nuovi standard pubblici complessivi.

Nell'attuazione del nuovo comparto G le quote di verde (pubblico e privato) e i parcheggi (pubblici alberati e pertinenziali alberati) dovranno prioritariamente essere collocati nelle aree definite quali PF.V dal Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino perseguendo ulteriormente gli obiettivi delineati dal documento Progettazione ecologica dell'ambito produttivo S. Carlo elaborato dalla Provincia.

Nelle Zone D4, per ogni singolo lotto (ad avvenuto esaurimento degli indici di utilizzazione fondiaria stabiliti dal Piano Attuativo e ad avvenuto esaurimento di tutti gli obblighi e impegni assunti nella Convenzione da parte dei soggetti attuatori), nei fabbricati aventi altezze interne, al netto di elementi strutturali di copertura, idonee a garantire il rispetto delle altezze previste dal Regolamento Edilizio e di Igiene per le varie utilizzazioni, è ammesso lo sfruttamento del Volume esistente attraverso l'inserimento di adeguati soppalchi fino ad ottenere un aumento massimo della Su esistente pari al 50% di quest'ultima, in deroga ai parametri e agli indici di Zona.

La Su, eventualmente aggiuntiva, è comunque assoggettata agli oneri previsti dalla Legge per la Nuova edificazione ed al reperimento e la cessione delle aree relative allo standard di parcheggio, oltre al rispetto delle quote di parcheggio di cui all'Art. 29 delle presenti NTA.

La cartografia di Piano individua con la lettera Y un comparto D4 ad Est del Canale di Medicina, ulteriormente già contassegnato anche con la lettera M.

L'attuazione delle previsioni urbanistiche di questo comparto Y è subordinata alla preventiva definitiva conclusione delle procedure di approvazione delle modifiche al PSAI e conseguente aggiornamento del PTCF in relazione alla perimetrazione delle fasce di pertinenza fluviale PFV.

La cartografia di Piano individua un particolare comparto D4 contrassegnato dalla lettera X la cui attuazione è condizionata al completamento, da parte del soggetto attuatore, di tutte le infrastrutture stradali che costituiscono, insieme alla rotatoria, la nuova connessione viaria di raccordo fra la vecchia e la nuova strada provinciale S. Carlo sulla base delle indicazioni progettuali e delle specifiche richieste formulate dal Settore Viabilità della Provincia. E' inoltre compresa ogni altra opera derivante dalla necessità di conseguire l'adeguamento della sede della vecchia strada provinciale in rapporto alla realizzazione delle opere infrastrutturali a servizio del trasporto pubblico (spazi per la sosta, pensiline, ecc.) oltre alla modifica e all'adeguamento dei percorsi ciclopedonali, ecc. Il Piano attuativo dovrà altresì contemplare, in merito alla tutela del clima acustico da verificare in relazione alle specifiche destinazioni d'uso ammesse e previste, l'eventuale realizzazione di idonee schermature verdi, barriere antirumore, ecc.

In questo comparto D4 le destinazioni d'uso ammesse riportate al 3° comma sono integrate con quelle definite alla lettera M) dell'Art. 46 delle presenti NTA.

I comparti "D3" e "D4" contrassegnati dalla Sigla RF e da un numero di identificazione (-1-2-3-4-5-) sono normati anche dal successivo ART. 54. (Art. 54 - Comparti interessati da una "Rifusione" dell'indice edificatorio.)

Art. 51 bis - Zone a prevalente destinazione industriale – artigianale e terziarie di espansione “D4a”.

Le Zone a prevalente destinazione industriale – artigianale e terziarie di espansione "D4a" sono aree di nuovo insediamento, organizzate in Comparti individuati sulle Tavole grafiche della VG al PRG, soggette ad intervento urbanistico preventivo attraverso Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica o di Iniziativa Privata; il rilascio delle successive Concessioni Edilizie è subordinato alla approvazione di tali Piani.

In particolare si una duplice possibilità di elaborazione dei Piani Attuativi relativi ai Comparti previsti.

La prima possibilità prevede che ciascun intero Comparto sia assoggettato integralmente a tutte le specifiche della Norma prevista al precedente Art. 51, quale “Zona D4 - Zone a prevalente destinazione industriale ed artigianale di espansione”.

La seconda possibilità prevede che, fino ad un massimo del 50% della Superficie territoriale St dei Comparti stessi, possa essere assoggettata dal Piano Attuativo alla norma di cui al successivo Art: 52 “Zone D5 – Zone per attività direzionali, commerciali e/o di servizio di espansione”, prescrivendo per la restante Superficie territoriale la classificazione a Zona “D4” in conformità alla norma di cui al precedente Art. 51.

In particolare si specifica che Il Piano Attuativo dovrà preventivamente individuare la quantità e la localizzazione delle due diverse tipologie di Superficie territoriale e applicare in ciascuna di esse le relative specifiche, standard urbanistici, indici e prescrizioni delle norme previste agli Artt. 51 e 52, rispettivamente.

Nella porzione del Comparto assoggettata alla norma di cui all’Art. 52, sono comunque esplicitamente escluse le destinazioni d’uso previste ai Punti F2), F3), e G) (limitatamente all’attività ricettiva) dell’Art. 46 delle presenti NTA.

Art. 52 - Zone per attività direzionali, commerciali e/o di servizio di espansione “D5”.

Le Zone per attività direzionali, commerciali e/o di servizio di espansione "D5" sono aree di nuovo insediamento, organizzate in Comparti individuati sulle Tavole grafiche della VG al PRG, soggette ad intervento urbanistico preventivo attraverso Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica o di Iniziativa Privata; il rilascio delle successive Concessioni Edilizie è subordinato alla approvazione di tali Piani.

Le destinazioni d’uso ammesse sono quelle previste dai Punti E), F1), F2), F3), F4), G), H), I) ed L) dell’Art. 46 delle presenti NTA.

Sono esplicitamente escluse le attività industriali, artigianali non di servizio ed ogni altra attività in contrasto con il carattere “direzionale e commerciale” della zona.

Il Piano Particolareggiato di attuazione deve attenersi ai dimensionamenti e alle previsioni urbanistiche riportate in cartografia (da realizzarsi obbligatoriamente) e ove in difetto deve soddisfare le prescrizioni, in seguito riportate, in materia di urbanizzazioni come limite minimo inderogabile. In sede di redazione del Piano Particolareggiato di attuazione le aree e le localizzazioni per le urbanizzazioni, come individuate nella cartografia della VG al PRG, devono essere rispettate anche se restano possibili eventuali variazioni che non modifichino in diminuzione le quote delle aree da realizzare e/o da cedere e l'assetto portante della maglia urbanistica prevista.

Cessione di aree e realizzazione delle opere:

- Aree ed opere di urbanizzazione:
- Strade pubbliche;
- Piste ciclabili e pedonali;
- Aree per attrezzature tecnologiche e di servizio;
- Verde pubblico attrezzato = 60 mq/100 mq di Su;
- Parcheggio pubblico = 40 mq/100 mq di Su.

In relazione alle varie funzioni ammesse devono comunque essere rispettate le quote di standard pubblico previste all'Art. 13 delle presenti NTA

- .
- Opere di urbanizzazione:
- Sistemi di smaltimento fognante;
- Sistema di distribuzione dell'acqua;
- Sistema di distribuzione dell'energia elettrica;
- Sistema di distribuzione del gas metano;
- Arredo urbano e segnaletica pubblica;
- Illuminazione pubblica;
- Rete telefonica;

Per le Zone in oggetto le opere di urbanizzazione primaria sono, a tutti gli effetti, integrate dalle seguenti:

- sistemazione idraulica delle reti idriche scolanti;
- opere relative all'accumulo e al rilascio controllato delle acque meteoriche;
- conseguenti opere per la laminazione delle piene.

Le superfici per autorimesse e/o parcheggi privati da ricavare all'interno dell'area di pertinenza delle costruzioni (Sf) o nelle costruzioni stesse, dovranno essere conformi a quanto previsto dall'Art. 29 delle presenti NTA in relazione alle varie destinazioni d'uso compatibili e, in relazione alle aree ACI, nell'ulteriore rispetto di quanto previsto dalla Delibera della Giunta Regionale n. 1253/99 integrata dalla n. 653/05.

- Indice di Utilizzazione territoriale, Ut = 0,40 mq / mq

- Visuale libera, VI = 0,5
- Distanza minima dai confini del lotto = m 5,00

E' consentita la costruzione in aderenza fra pareti cieche.

- Distanza dalle strade = m 10,00;

Resta comunque ferma l'inedificabilità delle fasce di rispetto stradale esplicitamente individuate nella cartografia della VG al PRG, la cui superficie concorre alla determinazione degli indici territoriali Ut e It.

- Distanza tra pareti di fabbricati con prospicenza = m 10,00

- Larghezza minima delle strade = m 8,00

al netto di cunette, marciapiedi, parcheggi, aiuole, etc.

Nei comparti D5 esplicitamente perimetrati e contraddistinti in cartografia con la sigla ACI possono essere insediate aziende configurabili per aggregazioni di piccole, medio-piccole e medie strutture di vendita di prodotti non alimentari con una superficie di vendita (SdV) massima complessiva pari a 24.000 metri quadrati così suddivisi:

ACI 1 = mq. 9.000;

ACI 2 = mq. 6.000;

ACI 3 = mq. 9.000.

Le Convenzioni costitutive dei piani attuativi ACI dovranno esplicitamente contenere i termini sia temporali che economici della partecipazione dei soggetti attuatori ai contenuti dell'Art. 11 bis (Perequazione territoriale) del nuovo Accordo territoriale per l'ambito produttivo S. Carlo stipulato tra i Comuni aderenti all'Associazione Quattro Castelli, la Provincia di Bologna e il Nuovo Circondario Imolese.

Nei comparti ACI 2 e ACI 3 risultanti dal frazionamento/accorpamento di preesistenti comparti attuativi sia con precedente destinazione D5 che con precedente destinazione D4 come configuratisi a seguito dell'approvazione della Variante Nove al PRG, in presenza o meno di Piani Particolareggiati di iniziativa privata approvati e relative Convenzioni stipulate, sono ammessi unicamente quegli interventi sul patrimonio edilizio esistente, connessi o meno a trasformazioni fisiche, che non comportino aumento del carico urbanistico subordinato al contemporaneo ed integrale reperimento dei relativi standard urbanistici.

Nuovi titoli abilitativi riguardanti le nuove costruzioni, gli ampliamenti o i cambi di destinazione d'uso con aumento del carico urbanistico, potranno essere rilasciati solamente a seguito dell'approvazione di una variante ai Piani Particolareggiati approvati; questa variante, configurabile come nuovo Piano Particolareggiato con Convenzione, dovrà riferirsi a tutte le aree perimetrare (urbanizzate o meno) e, sulla base delle indicazioni, delle prescrizioni, degli indici e dei parametri stabiliti dal presente articolo, dovrà individuare e quantificare i nuovi standard pubblici complessivi.

Nell'attuazione dei nuovi comparti ACI 2 e ACI 3 le quote di verde (pubblico e privato) e i parcheggi (pubblici alberati e pertinenziale alberati), oltre a concorrere alla definizione di una fascia di larghezza minima di 20 metri lungo il tracciato della strada S. Carlo in continuità col canale verde già previsto e parzialmente realizzato, dovranno prioritariamente essere collocati nelle aree definite quali PF.V dal Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino perseguendo ulteriormente gli

obiettivi delineati dal documento Progettazione ecologica dell'ambito produttivo S. Carlo elaborato dalla Provincia.

Art. 52 bis - Zone per attività direzionali, terziarie, commerciali di vicinato e ad uso abitazioni collettive – foresterie di espansione “D5a”.

Le Zone per attività direzionali, terziarie, commerciali di vicinato e ad uso abitazioni collettive - foresterie di espansione "D5a" sono aree di nuovo insediamento, organizzate in Comparti individuati sulle Tavole grafiche della VG al PRG, soggette ad intervento urbanistico preventivo attraverso Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica o di Iniziativa Privata; il conseguimento dei successivi titoli abilitativi è subordinato alla approvazione di tali Piani.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dai Punti F1), F2), G), H), I), L) ed M) dell'Art. 46 delle presenti NTA.

La superficie utile da destinarsi ad attività ricettive, abitazioni collettive – foresterie, ecc. di cui alle lettere G) ed M) dell'Art. 46, compresi i relativi servizi e spazi comuni integrativi, non può superare il 50% della superficie utile complessiva realizzabile.

Sono esplicitamente escluse le funzioni residenziali, le attività industriali, artigianali di tipo manifatturiero e di servizio ed ogni altra attività in contrasto con il carattere “terziario e di foresteria” della zona.

Il Piano Particolareggiato di attuazione deve attenersi ai dimensionamenti e alle previsioni urbanistiche riportate in cartografia (da realizzarsi obbligatoriamente) e ove in difetto deve soddisfare le prescrizioni, in seguito riportate, in materia di urbanizzazioni come limite minimo inderogabile. In sede di redazione del Piano Particolareggiato di attuazione le aree e le localizzazioni per le urbanizzazioni, come individuate nella cartografia della VG al PRG, devono essere rispettate anche se restano possibili eventuali variazioni che non modifichino in diminuzione le quote delle aree da realizzare e/o da cedere e l'assetto portante della maglia urbanistica prevista.

Cessione di aree e realizzazione delle opere:

- Aree ed opere di urbanizzazione:
 - Strade pubbliche;
 - Piste ciclabili e pedonali;
 - Aree per attrezzature tecnologiche e di servizio;
 - Verde pubblico attrezzato = 60 mq/100 mq di Su;
 - Parcheggio pubblico = 40 mq/100 mq di Su.
- Opere di urbanizzazione:
 - Sistemi di smaltimento fognante con realizzazione di reti separate per le acque bianche e nere e contributo per l'adeguamento della rete pubblica e del depuratore come da apposita Delibera del Consiglio Comunale;
 - Sistema di distribuzione dell'acqua con realizzazione di una doppia rete di distribuzione idrica per usi industriali e per usi civili;

- Sistema di distribuzione dell'energia elettrica;
- Sistema di distribuzione del gas metano;
- Arredo urbano e segnaletica pubblica;
- Illuminazione pubblica;
- Rete telefonica;
- Realizzazione degli elementi della rete ecologica nella fascia larga 20 metri parallela alla Via S. Carlo.

Per le Zone in oggetto le opere di urbanizzazione primaria sono, a tutti gli effetti, integrate dalle seguenti:

- sistemazione idraulica delle reti idriche scolanti;
- opere relative all'accumulo e al rilascio controllato delle acque meteoriche;
- conseguenti opere per la laminazione delle piene;
oppure, in alternativa, loro monetizzazione come da apposita Delibera del Consiglio Comunale.

Le superfici per autorimesse e/o parcheggi privati da ricavare all'interno dell'area di pertinenza delle costruzioni (Sf) o nelle costruzioni stesse, dovranno essere conformi a quanto previsto dall'Art. 29 delle presenti NTA in relazione alle varie destinazioni d'uso compatibili previste; relativamente alle abitazioni collettive – foresterie, queste sono da considerarsi come attività che prevedono il soggiorno temporaneo.

- Indice di Utilizzazione territoriale, Ut = 0,40 mq / mq
- Visuale libera, VI = 0,5
- Distanza minima dai confini del lotto = m 5,00
E' consentita la costruzione in aderenza fra pareti cieche.
- Distanza dalle strade = m 10,00;
Resta comunque ferma l'inedificabilità delle fasce di rispetto stradale esplicitamente individuate nella cartografia della VG al PRG, la cui superficie concorre alla determinazione degli indici territoriali Ut e It ma non può essere computata per lo standard di verde pubblico.
- Distanza tra pareti di fabbricati con prospicenza = m 10,00
- Larghezza minima delle strade = m 8,00
al netto di cunette, marciapiedi, parcheggi, aiuole, etc.
- In relazione alle foresterie: verifica del clima acustico e realizzazione di adeguate misure di mitigazione.

Le Convenzioni costitutive dei Piani Attuativi dovranno contenere esplicitamente i termini sia temporali che economici della partecipazione dei soggetti attuatori alla realizzazione delle opere idrauliche previste quali opere di Urbanizzazione primaria, fermo restando che le stesse opere idrauliche risultano elemento condizionante per la sostenibilità ambientale delle nuove previsioni e dovranno quindi essere realizzate contestualmente agli interventi edificatori.

Art. 52 ter - Zone per attività commerciali e/o di servizio di espansione "D5b".

Le Zone per attività commerciali e/o di servizio di espansione "D5b" sono aree di nuovo insediamento, organizzate in Comparti individuati sulle Tavole grafiche della VG al PRG, soggette ad intervento urbanistico preventivo attraverso Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica o di Iniziativa Privata; il rilascio delle successive Concessioni Edilizie è subordinato alla approvazione di tali Piani.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dai Punti F2a), H), I) ed L) dell'Art. 46 delle presenti NTA.

Sono esplicitamente escluse le attività industriali, artigianali non di servizio ed ogni altra attività in contrasto con il carattere "terziario e commerciale" della zona.

Il Piano Particolareggiato di attuazione deve attenersi ai dimensionamenti e alle previsioni urbanistiche riportate in cartografia (da realizzarsi obbligatoriamente) e ove in difetto deve soddisfare le prescrizioni, in seguito riportate, in materia di urbanizzazioni come limite minimo inderogabile. In sede di redazione del Piano Particolareggiato di attuazione le aree e le localizzazioni per le urbanizzazioni, come individuate nella cartografia della VG al PRG, devono essere rispettate anche se restano possibili eventuali variazioni che non modifichino in diminuzione le quote delle aree da realizzare e/o da cedere e l'assetto portante della maglia urbanistica prevista.

Cessione di aree e realizzazione delle opere:

- Aree ed opere di urbanizzazione:
- Strade pubbliche;
- Piste ciclabili e pedonali;
- Aree per attrezzature tecnologiche e di servizio;
- Verde pubblico attrezzato = 60 mq/100 mq di SdV;
- Parcheggio pubblico = 40 mq/100 mq di SdV;

Per le varie funzioni ammesse, le quote di verde e di parcheggio pubblico dovranno comunque rispettare quanto previsto all'Art. 13 delle presenti NTA.

- Opere di urbanizzazione:
- Sistemi di smaltimento fognante;
- Sistema di distribuzione dell'acqua;
- Sistema di distribuzione dell'energia elettrica;
- Sistema di distribuzione del gas metano;
- Arredo urbano e segnaletica pubblica;
- Illuminazione pubblica;
- Rete telefonica e trasmissione dati;
- Rete irrigua.

Per le Zone in oggetto le opere di urbanizzazione primaria sono, a tutti gli effetti, integrate dalle seguenti:

- sistemazione idraulica delle reti idriche scolanti;
- opere relative all'accumulo e al rilascio controllato delle acque meteoriche;
- conseguenti opere per la laminazione delle piene.

Le superfici per autorimesse e/o parcheggi privati da ricavare all'interno dell'area di pertinenza delle costruzioni (Sf) o nelle costruzioni stesse, dovranno essere conformi a quanto previsto dall'Art. 29 delle presenti NTA in relazione alle varie destinazioni d'uso compatibili e, in relazione alle destinazioni commerciali, dalle normative regionali vigenti in materia.

- Indice di Utilizzazione territoriale, Ut = 0,20 mq / mq
- Visuale libera, VI = 0,5
- Distanza minima dai confini del lotto = m 5,00

E' consentita la costruzione in aderenza fra pareti cieche.

- Distanza dalle strade = m 10,00;

Resta comunque ferma l'inedificabilità delle fasce di rispetto stradale esplicitamente individuate nella cartografia della VG al PRG, la cui superficie concorre alla determinazione degli indici territoriali Ut e It.

- Distanza tra pareti di fabbricati con prospicenza = m 10,00
- Larghezza minima delle strade = m 8,00

al netto di cunette, marciapiedi, parcheggi, aiuole, etc. o secondo quanto indicato in cartografia.

La Convenzione costitutiva del Piano Urbanistico Attuativo e gli elaborati del Piano Particolareggiato dovranno inoltre prevedere ulteriori quote aggiuntive di parcheggio pubblico (fruibili anche negli orari di chiusura delle strutture) in misura almeno uguale a quella già prevista nei precedenti commi, idonee soluzioni per l'accessibilità dell'area in rapporto alla viabilità provinciale da concordarsi con gli uffici preposti della Provincia e un primo stralcio della nuova viabilità di collegamento tra la Via Nuova e l'asse di attraversamento individuato a Sud dalla cartografia di Piano.

Art. 53 - Zone per attività ricettive e di ristorazione in territorio agricolo "D6".

Queste zone sono destinate esclusivamente ad attività ricettive e di ristorazione con servizi annessi; l'unica destinazione d'uso ammessa è pertanto quella definita alle lettere G) ed M) del precedente Art. 46.

In tali zone il Piano si attua tramite Intervento Edilizio Diretto, preceduto, nei casi di alterazione o ampliamento dei volumi, di variazione delle destinazioni d'uso nell'ambito di quelle ammesse e dell'assetto delle aree esterne, da un Progetto Unitario complessivo, soggetto a Convenzione con il Comune, completo della sistemazione di tutte le aree scoperte.

In queste zone è prescritta la manutenzione, la salvaguardia, nonché l'integrazione delle alberature esistenti e la tutela dell'ambiente in genere, quale elemento di qualificazione e valorizzazione dell'attività produttiva.

Sono ammesse esclusivamente le seguenti particolari destinazioni d'uso, comprendendo in esse eventuali ulteriori attività necessarie alla loro completa funzionalità:

- 1) locande con possibilità di alloggio di tipo alberghiero, bar, trattorie, ristoranti, sale per riunioni e congressi, sale per intrattenimento di tipo culturale, ricreativo, etc.;
- 2) impianti ed attrezzature per lo sport, la salute e la cura delle persone (palestre, piscine, saune, campi da tennis, maneggi, etc. con annessi relativi servizi e spogliatoi);
- 3) servizi destinati alla coltivazione dei terreni messi in produzione e alla manutenzione dei giardini e delle altre aree a verde (quali depositi per attrezzi, serre, magazzini, stalle, etc.);
- 4) abitazioni per i titolari ed il personale di custodia e di servizio.

In queste zone si applicano i seguenti parametri, indici e prescrizioni:

- per ogni diverso tipo di destinazione ammessa, le superfici per autorimesse e/o parcheggi privati da ricavare all'interno dell'area di pertinenza delle costruzioni o nelle costruzioni stesse, dovrà essere conforme a quanto previsto dall'Art. 29 delle presenti NTA;

- per le destinazioni di cui ai Punti 1) e 2):

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| a) indice di utilizzazione territoriale, Ut | = 0,06 mq/mq |
| b) altezza massima, H | = m 7,50 |
| c) parcheggi pubblici (standard) | = 40 mq/100 mq di Su |
| d) verde pubblico attrezzato (standard) | = 60 mq/100 mq di Su |
| e) oneri per urbanizzazioni primarie e secondarie e possibilità di monetizzazione degli standard pubblici come da apposite Delibere Comunali. | |

per le destinazioni di cui al Punto 3):

- | | |
|---------------------------------------------|--------------|
| a) indice di utilizzazione territoriale, Ut | = 0,03 mq/mq |
|---------------------------------------------|--------------|

per le destinazioni di cui al Punto 4):

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| a) indice di utilizzazione territoriale, Ut | = 0,025 mq/mq |
| b) altezza massima, H | = m 7,50 |
| c) oneri per urbanizzazioni primarie e secondarie e possibilità di monetizzazione degli standard pubblici come da apposite Delibere Comunali. | |

Sugli edifici esistenti sono ammesse tutte le Categorie di intervento fino alla Ristrutturazione edilizia compresa, nonché la Demolizione con successiva Nuova edificazione, nel rispetto di quanto previsto al secondo Comma del presente Articolo e degli indici, parametri e prescrizioni sopra riportati.

Art. 54 - Comparti interessati da una "Rifusione" dell'indice edificatorio.

I Comparti del settore produttivo (zone D), contrassegnati dalla sigla RF e dal numero di identificazione, (-1-2-3-4-5), possono essere interessati da una "Rifusione" dell'indice edificatorio.

Per Comparto si intende il comparto urbanistico, già soggetto a strumento urbanistico di attuazione, (Lottizzazione o piu' tardi Piano Particolareggiato) con cui le aree contrassegnate sono state urbanizzate ed edificate.

Con la Variante n° 14 al PRG, regolata dal presente articolo, la Amministrazione Comunale innalza la capacita' edificatoria nominale complessiva dei comparti in oggetto di una quantita' aggiuntiva di Superficie Utile pari a 28.000 (ventottomila) metri quadrati.

Tale superficie (28.000) si deve intendere come assegnata alla Amministrazione Comunale stessa e quindi nella sua piena ed esclusiva disponibilita' e come formalmente aggiuntiva rispetto alla capacita' edificatoria dei comparti in oggetto.

Tale quantita' corrisponde alla meta' del sottoutilizzo riscontrato sugli stessi alla data della redazione della Variante 14 (2011-2012), stimato in 56.000 metri quadrati , e che per i motivi richiamati in relazione, molto difficilmente potranno essere effettivamente realizzati .

In realta' molto difficilmente i comparti potranno arrivare complessivamente alla saturazione completa; per tale motivo l'effetto della Variante sara' di avvicinare l'insediamento del primo quadrante del Polo San Carlo alla sua originale potenzialita', sulla quale sono dimensionati standard e servizi; di tendere quindi ad un piu' corretto utilizzo delle risorse e ad un minore consumo di territorio.

La "Rifusione" si attua mediante la ASSEGNAZIONE, volta per volta decisa dalla Amministrazione Comunale, di una quota della nuova Superficie Utile a singoli lotti dei Comparti in oggetto.

Il Limite complessivo delle assegnazioni della Superficie Utile aggiuntiva viene fissato dal presente articolo in mq 28.000, che andranno conteggiati a scalare, a mano a mano che le assegnazioni verranno effettuate.

Raggiunto il limite di 28.000 mq assegnati, il Comune provvederà a monitorare l'esito delle assegnazioni e a rendere disponibile con una apposita Variante la ulteriore quota di Superficie residua, fino al raggiungimento del totale, raggiunto il quale limite i comparti RF saranno considerati saturi salvo ulteriori provvedimenti urbanistici.

Le assegnazioni avverranno senza necessita' di modifica dei PUA eventualmente esistenti, trattandosi di una assegnazione "secca" , ulteriore rispetto all'indice gia' assentito al comparto, e che non incide quindi sulla localizzazione e quantificazione delle infrastrutture.

Viene fissato un limite dimensionale superiore a ciascuna assegnazione nella misura di mq 4.000 di Superficie Utile (SU).

Le quote assegnate saranno monetizzate, soggette cioe' ad un contributo a favore della Amministrazione Comunale e l'introito che ne deriva sarà preferibilmente utilizzato per l'esecuzione di opere necessarie a far tendere ad APEA i comparti stessi ed il Quadrante nel suo complesso.

L'entita' del contributo sara' determinato dal Consiglio Comunale sulla base di un parametro commisurato al plusvalore che il singolo lotto acquista a seguito della maggiore capacita' edificatoria; a tale fine verranno utilizzati parametri ufficiali, come ad esempio il valore IMU, o in

mancanza di questo, altri indici forniti da un ente statale, regionale o provinciale , comunque istituzionale. Entita' e modalita' di versamento verranno specificate nel bando di assegnazione e riprese nella convenzione.

Si intende soggetta al contributo solo la superficie utile assegnata nei termini della Rifusione, cioe' la sola parte eccedente l'indice fondiario assegnato dal PRG e/o dai vigenti Piani attuativi,.

La assegnazione della superficie avverra' sulla base di un bando, che verra' rinnovato periodicamente, alle aziende che ne faranno richiesta.

Le condizione base per la assegnazione saranno le seguenti:

La formulazione di un programma in cui siano contenute le caratteristiche del progetto aziendale che si intende portare a termine; l' elenco degli impegni che si intendono prendere in merito alla ricaduta, in positivo, nei confronti della "progettualita' aziendale" dell'intervento che si intende effettuare , della qualita' della produzione , delle ricadute in positivo sul territorio e sul tessuto sociale e lavorativo del Comune, il versamento di un contributo finalizzato al miglioramento infrastrutturale del "Quadrante" e dei suoi collegamenti con l'esterno nel senso della "APEA".

Il "Quadrante" in discorso corrisponde alla parte di primo insediamento del Poggio Piccolo, ed e' compreso tra la via Poggio a nord, la Via San Carlo vecchia a ovest, il confine comunale a sud ed il Canale di Medicina a Sud-est e ad Est.

La assegnazione avverra' con delibera della Giunta Municipale, sancita con una convenzione, in cui l'azienda assegnataria si impegna a rispettare gli obiettivi che saranno concordemente definiti nell'ambito delle condizioni sopra elencate.

Le urbanizzazioni primarie sono, dato l'impianto normativo, gia' soddisfatte, indipendentemente dal comparto di collocazione della superficie assegnata in tutti i casi in cui l'intervento rimane nel "produttivo" o nel "terziario aziendale", cioe' finalizzato ad una fase della produzione dell'azienda, cioe' progettazione, ricerca , logistica, pubblicizzazione e commercializzazione del proprio prodotto.

Nei casi in cui vi sia aumento del carico urbanistico sono fatte salve le disposizioni vigenti sugli standards, segnatamente all'articolo 46 e 13 delle presenti norme.

Sono del pari fatte salve tutte le altre normali disposizioni , in particolare quelle in materia di parcheggi pertinenziali.

Rimangono a carico della Su assegnata i rimanenti oneri, cioe' le urbanizzazioni secondarie, il contributo sul "Costo di Costruzione" e gli altri contributi ed oneri applicati dal Comune di Castel Guelfo, con la sola esclusione delle U1.

Speciali disposizioni in materia antisismica.

Alla prima assegnazione di superficie utile aggiuntiva (di Rifusione) normata dal presente articolo ad uno o piu' lotti di un comparto, verra' effettuata a cura e spese dell'operatore che fruisce della "Rifusione" una Relazione Geologica con caratterizzazione sismica dell'area, estesa a tutto il comparto come sopra definito, e redatta in base ai contenuti della Delibera Assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna n° 112/2007 e successive disposizioni in materia di microzonazione sismica.

L'esito di tale indagine verra' sottoposto al parere della Provincia , la cui approvazione sara' condizione necessaria per la successiva realizzazione dell'intervento.

Art. 55 - Zone speciali "D8".

Queste Zone sono individuate con apposita simbologia nelle Tavole della presente VG al PRG e sono destinate alla sosta temporanea e alla custodia di veicoli destinati ad attività di autotrasporto; l'unica destinazione d'uso ammessa è pertanto quella definita alla lettera C) del precedente Art. 46 limitatamente alle funzioni connesse con l'attività della Ditta insediata.

In queste aree non sono comunque ammesse le attività di cui al punto D) dell'Art. 46 delle presenti NTA.

In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto, in conformità dei seguenti parametri e prescrizioni:

- Uf, Indice di Utilizzazione fondiaria = 0,03 mq/mq
da destinare a servizi e locali per lo svolgimento dell'attività e, comunque, fino ad un massimo di 100 metri quadrati di Su, da realizzarsi in un unico corpo di fabbrica;
- Visuale libera = 0,5;
- Altezza massima = 4,50 m;
- Trattamento delle acque meteoriche secondo le disposizioni vigenti in materia;
- Distanza minima dai confini = 5,00 m;
- Distanza dalle strade, se non diversamente normata dalle fasce di rispetto = 10,00 m;
- Parcheggi pubblici = 5% di Sf;
- Verde pubblico = 10% di Sf.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale ammettere la monetizzazione dei prescritti parcheggi pubblici e del verde pubblico.

Devono inoltre essere realizzati i parcheggi privati previsti dall'Art. 29 delle presenti NTA secondo le quantità e le specifiche ivi previste.

Lungo i fronti stradali deve essere prevista una fascia alberata della profondità minima di m 5,00 e una siepe sempreverde di altezza non inferiore a m 2,00.

In relazione alle caratteristiche dinamiche dei terreni in Località Picchio, tutti gli interventi di nuova edificazione, di demolizione con successiva nuova edificazione e di ampliamento sono subordinati a specifici ed idonei approfondimenti e verifiche di tipo geologico e geotecnico in relazione alle fondazioni; dovranno inoltre essere rispettate le disposizioni del DM 11.03.88.

Tutti gli interventi di nuova edificazione, di demolizione con successiva nuova edificazione e di ampliamento previsti in Località Picchio sono soggetti al parere da parte della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna al fine di valutare l'opportunità di procedere a indagini archeologiche di accertamento preventivo.

Art. 56 - Zone territoriali omogenee "E" - Zone agricole.

Sono Zone territoriali omogenee "E", Zone agricole, le parti del territorio destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole e comunque all'esercizio di attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

Esse corrispondono alle Zone territoriali omogenee di tipo "E", di cui al D.M. n. 1444 del 02.04.68 e all'Art. 40 della Legge Regionale 47/78 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

La normativa relativa a queste zone disciplina gli interventi ai fini del recupero e dello sviluppo del patrimonio produttivo agricolo, tutelando le Unità produttive e favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli, delle imprese coltivatrici e delle loro forme associative e cooperative.

Ai fini della difesa idrogeologica del suolo, dell'equilibrio fisiologico, biologico, ecologico ed antropico, della tutela delle Unità del paesaggio agrario, dei valori geologici, storici, artistici ed ambientali della pianura, dell'individuazione e della valorizzazione di particolari ambiti di valore naturalistico e storico, che coinvolgono in modo particolare l'ambito agricolo del territorio, il Piano Strutturale dell'Ambiente e del Territorio di cui al Capo II delle presenti NTA e ai relativi elaborati grafici, individua i singoli ambiti territoriali e ne detta le prescrizioni specifiche.

Nelle zone agricole devono comunque essere osservate le seguenti indicazioni:

- I corsi d'acqua e le loro rive, gli stagni ed i canali devono essere conservati curando la loro manutenzione ed evitando utilizzi, opere ed interventi che possano portare al loro degrado o inquinamento;

- Sono vietate consistenti alterazioni dello stato naturale dei terreni come: sbancamenti, riporti o splateamenti tali da recare definitivo pregiudizio agli aspetti ambientali e paesistici; nei casi di intervento di scavo e/o di riporto, ricorrendo o meno ad interventi con murature di sostegno, la sistemazione finale dovrà essere tale da uniformarsi alle caratteristiche e all'andamento del terreno naturale circostante.

Le aree, comprese nella Zona Agricola "E", ricadenti nel Piano Strutturale dell'Ambiente e del Territorio, sono soggette sia alle norme di zona in seguito descritte, che a quelle previste agli Art. 31, Art. 32, Art. 33 e Art. 34 delle presenti NTA secondo le varie tipologie ivi previste; in ogni caso prevalgono le norme di carattere più restrittivo.

Tutti i nuovi insediamenti dovranno essere riferiti ad una Unità territoriale costituita dall'intera Azienda agricola e, relativamente alle attrezzature per la lavorazione di prodotti agricoli o zootecnici, dalle aziende eventualmente consorziate.

Anche nelle Zone agricole non esplicitamente assoggettate al Piano strutturale dell'Ambiente e del Territorio, si deve concorrere alle finalità di interesse generale sopra descritte, con particolare riferimento alla salvaguardia degli aspetti paesistico ambientali e storico architettonici presenti nel territorio.

In queste Zone, la VG al PRG si attua mediante:

- Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica o Privata;
- Piani per gli Insediamenti Produttivi, ai sensi dell'Art. 27, della Legge 865/71 e dell'Art. 24, Lettera d) della LR 47/8 e sue successive modificazioni ed integrazioni;
- Concessioni gratuite, ai sensi della Legge 10/77, Art. 9, quando rilasciata per i seguenti interventi previsti all'Art. 57 ai Punti:
 - Punti A), B) ed L) nel caso di richiedente titolare delle condizioni previste dalla citata Legge Regionale;
 - Punto G) - Opere di salvaguardia e manutenzione dell'ambiente (taglio e piantumazione di alberature di alto fusto, bacini artificiali, canali, arginature, pozzi, costruzione di strade poderali o interpoderali);
 - Punto H) - Nel caso di opere da realizzare in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale;
 - Punto N- Esercizio dell'agriturismo e del turismo rurale.

Le Concessioni rilasciate in Zona agricola saranno in ogni caso assoggettate ad Atto d'obbligo unilaterale o Convenzione con il Comune per quanto attiene la destinazione d'uso nei limiti indicati dall'ultimo Comma dell'Art. 10 della Legge 10/77;

- Concessione convenzionata;
- Concessioni onerose o parzialmente onerose in tutti gli altri casi non compresi nella
- Concessione gratuita.

Nei casi previsti dalle presenti NTA, gli interventi possono attuarsi anche mediante:

- Autorizzazione;
- Denuncia di Inizio dell'Attività.

Ai sensi della legislazione vigente e nel rispetto delle normative in materia di vincolo sismico, si prescrive che, ove previsto, l'attuazione degli interventi in zona agricola sia subordinata ad adeguati specifici approfondimenti geognostici, idrogeologici e geofisici, sulla base della classificazione in zona 2 del territorio comunale.

Art. 57 - Finalità degli interventi ammissibili e destinazioni d'uso compatibili nelle Zone Territoriali omogenee "agricole - E".

Le nuove costruzioni residenziali non al diretto servizio della produzione agricola e delle esigenze dei lavoratori agricoli e dei loro familiari sono incompatibili con le destinazioni d'uso delle zone agricole.

Le nuove costruzioni con destinazione d'uso abitativa (di cui ai successivi Punti A.1) e A.2) si intendono come funzionali alla produzione agricola quando sono realizzate in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze economiche, sociali, civili e culturali:

a) del coltivatore diretto proprietario e del coltivatore diretto affittuario che dedica all'attività agricola almeno la metà del tempo di lavoro complessivo e ricava da tale attività almeno la metà del proprio reddito di lavoro;

b) dei seguenti soggetti, in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi del Primo Comma, dell'Art. 7 della LR n. 18 del 05.05.77 e L 153/75 (e loro successive modificazioni ed integrazioni):

- proprietari concedenti in quanto richiedenti la Concessione in funzione delle esigenze dell'Azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati e dei loro familiari;
- proprietari conduttori in economia e dei loro familiari;
- affittuari e conduttori mezzadri in possesso del titolo di cui alla Legge n. 11 del 11.02.71 e alla Legge n. 756 del 15.09.64;
- cooperative agricole di conduzione, braccianti e forme associate assimilabili.

Ai soggetti di cui al Punto a), se ed in quanto dotati dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale, e a quelli di cui al Punto b), è riservata la possibilità di ottenere Concessione edilizia gratuita, per nuovi interventi e/o per interventi sul patrimonio edilizio esistente, per le destinazioni abitative di cui ai successivi Punti A.1) e A.2); unicamente ai fini della produzione agricola, per gli interventi di tipo aziendale relativi alle destinazioni d'uso previste nel successivo Punto B) e per quelli previsti al successivo Punto L).

Oltre alla documentazione normalmente prevista, per l'ottenimento delle Concessioni edilizie si dovranno allegare i seguenti documenti:

- Certificato della Conservatoria dei Registri Immobiliari relativo a precedenti vincoli edificatori già trascritti o analoga Attestazione Notarile che asseveri la non presenza dei vincoli sopraccitati;
- Dichiarazione su finalità e motivazioni dell'intervento.

I proprietari o gli aventi diritto che possiedono i requisiti precedentemente indicati possono richiedere i Titoli Abilitativi necessari per l'attuazione degli interventi relativi a tutte le funzioni e destinazioni d'uso di cui ai Punti successivi e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente alle condizioni e nei limiti posti dai successivi articoli delle presenti NTA relativi alle Zone agricole.

I proprietari o gli aventi diritto che non possiedono i requisiti precedentemente indicati, con le sole eccezioni previste ai successivi articoli delle presenti NTA, non possono richiedere i Titoli Abilitativi necessari per l'attuazione degli interventi relativi a:

- nuove costruzioni con funzioni abitative e relativi servizi di pertinenza alla residenza (cantina, garage, spazi tecnici, etc.), funzionali o meno alla produzione agricola;
- ampliamenti di abitazioni e/o servizi alla residenza esistenti, funzionali o meno alla produzione agricola.

Le destinazioni d'uso ammissibili e compatibili con le Zone territoriali omogenee "E" per interventi di Nuova edificazione, Demolizione con successiva Nuova edificazione ed Ampliamenti, sono:

- A.1) Nuove costruzioni abitative con annessi servizi alla residenza (cantina, garage, spazi tecnici, etc.) funzionali alla produzione agricola.

- A.2) Ampliamenti di abitazioni esistenti funzionali alla produzione agricola.

- B) Fabbricati di servizio necessari al diretto svolgimento delle attività agricole aziendali produttive e alla prima lavorazione della produzione agricola, quali:

- Depositi di attrezzi, di materiali, di sementi, di antiparassitari, di fertilizzanti, etc. dell'azienda;

- Depositi ed ambienti per la prima lavorazione dei prodotti agricoli dell'azienda;

- Rimesse e ricoveri per macchine agricole dell'azienda;

- Ricoveri per animali di allevamento aziendale;

- Serre fisse o mobili per colture aziendali;

- Ogni altra costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze dell'azienda.

- Sono definiti aziendali, anche se a servizio di più Aziende associate, gli allevamenti suinicoli di dimensioni non superiori a metri quadri 400 di Su ed i restanti allevamenti di dimensioni non superiori a metri quadri 500 di Su.

- C) Fabbricati per allevamento zootecnico di tipo industriale intensivo, con annessi i fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica; tali interventi sono così suddivisi:

- C.1) Allevamenti intensivi di suini;

- C.2) Allevamenti intensivi di bovini ed equini;

- C.3) Allevamenti intensivi di zootecnia minore (ovini, avicoli, cani, gatti, etc.)

- D) Fabbricati ed impianti produttivi di tipo industriale per la lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici; fabbricati da adibire alla manutenzione e alla riparazione di macchine agricole; costruzioni per la prima lavorazione e il deposito di legnami, nonché attività artigianali compatibili e/o funzionali con l'agricoltura. Sono in ogni caso esclusi stabilimenti, impianti, attività o depositi di sostanze o materiali classificati come a rischio di incidente rilevante.

- E) Impianti tecnici e tecnologici al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole e delle strutture aziendali, che non siano legati ad una singola azienda, quali: silos, caseifici, cantine sociali, frigo e magazzini comuni, ricoveri per macchine ed attrezzature agricole di contoterzisti, etc. Sono in ogni caso esclusi stabilimenti, impianti, attività o depositi di sostanze o materiali classificati come a rischio di incidente rilevante.

- F) Serre fisse per attività colturali di tipo intensivo e industriali (floricoltura, vivai, colture agricole di tipo speciale, etc.) con esclusione della destinazione a ricovero di animali.

- G) Infrastrutture e/o opere di difesa del suolo, quali: strade poderali e/o interpoderali, fossi e canali, opere di difesa idrauliche e/o di consolidamento e di tutela idrogeologica, etc.

- H.1) Lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica con conseguente applicazione delle tecniche di spandimento agronomico.

- H.2) Lagoni di accumulo di acqua e/o serbatoi idrici per l'irrigazione.

- I) Costruzioni per industrie estrattive e cave, nonchè attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo se ed in quanto previste e compatibili con il Piano per le Attività Estrattive.

- L) Abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza degli impianti di cui alle precedenti lettere C), D), E) ed F).

- M) Depositi di g.p.l. in serbatoi fissi e/o in recipienti mobili.

- N) Esercizio dell'agriturismo e del turismo rurale.”

- O) Depositi ed impianti per il recupero dei residui non pericolosi da costruzione e demolizione.

Nelle Zone territoriali omogenee agricole “E”, con l'esclusione di quelle classificate quali:

- Zone potenzialmente esondabili (Art. 32, Punto 1.3)

- Zone di tutela fluviale e dei corsi d'acqua (Art. 32, Punto 1.4)

- Zone di tutela delle aree caratterizzate dalle spalle di incisione (Art. 32, Punto 1.5)

- Area di studio per un ambito di rinaturalizzazione anche con fini di riequilibrio idraulico (Art. 32, Punto 1.6)

- Zone di particolare interesse paesaggistico – ambientale (Art. 33, Punto 2.2)

- Aree di concentrazione di materiali archeologici (Art. 33, Punto 2.3)

- Zone di rispetto delle risorse idriche (Art. 34, Punto 3.9),

per le quali vigono le ulteriori prescrizioni e determinazioni previste per le aree fisiche soggette a zonizzazione specifica dal Piano Strutturale dell'Ambiente e del Territorio, è ammessa l'installazione e/o l'adeguamento di impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione secondo le modalità e le condizioni previste per le ZONE 4 di cui alla Delibera di CR n. 1399/2000 e sulla base delle normative regionali e nazionali vigenti (Cfr. anche Art. 34, Punto 3.2, Comma 7).

Ferme restando tutte le prescrizioni e le determinazioni previste per le aree fisiche soggette alla zonizzazione prevista dal Piano Strutturale dell'Ambiente e del Territorio, di cui al Capo II delle presenti NTA, i livellamenti e i riporti che prevedono movimenti di terra per un'altezza superiore a m 1,00, i prelievi di sabbie, ghiaie e argille, le escavazioni per la formazione di invasi artificiali, nonchè la perforazione di pozzi, sono assoggettati alle particolari normative vigenti in materia, di tipo nazionale e regionale.

Dalle Zone agricole sono escluse tutte le attività non indicate, ivi comprese le industrie nocive di Prima e Seconda Classe ai sensi del D.M. 12.02.71; le attività produttive ammesse e/o comunque compatibili, se esistenti, devono dimostrare l'adozione di soluzioni e dispositivi idonei a mitigare gli impatti ambientali e sanitari nei limiti previsti dalle normative vigenti in materia. Ove

ritenuto necessario dall'Autorità competente, dovrà essere inoltre dichiarata la disponibilità a realizzare tali soluzioni e dispositivi.

In attesa di una coerente ed organica pianificazione urbanistica e settoriale di riferimento almeno di livello intercomunale e senza il preventivo supporto di idonei approfonditi studi e valutazioni in merito alla sostenibilità ambientale degli interventi (anche in considerazione dell'elevato grado di antropizzazione del territorio comunale), la costruzione e l'esercizio di impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili con particolare riferimento a quelli alimentati a biomasse, non risulta compatibile con le previsioni del presente strumento urbanistico.

Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono regolamentati dal successivo Articolo 58. Le destinazioni d'uso sopra previste per i nuovi interventi sono compatibili anche con l'utilizzazione dei fabbricati esistenti purchè funzionali o ridestinati all'attività agricola e se ed in quanto compatibili con le modalità di intervento, con la tipologia dei fabbricati e con le classificazioni e norme previste dal successivo Articolo 58. Per i fabbricati esistenti originariamente non connessi con l'attività agricola e/o attualmente non più funzionali ad essa e se ed in quanto compatibili con le modalità di intervento, con la tipologia dei fabbricati e con le classificazioni e norme previste dal successivo Articolo 58, sono compatibili le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza permanente non collegata all'attività agricola;
- Residenza saltuaria non collegata all'attività agricola;
- Servizi alla residenza e garage;
- Attività commerciali di vicinato con SdV max di mq 150;
- Pubblici esercizi quali: bar, trattorie, ristoranti, etc.;
- Attività agroturistiche e di turismo rurale;
- Attività di tipo sociale e culturale;
- Attività sportive e ricreative;
- Uffici, ambulatori in genere, studi ed atelier per attività artistiche;
- Piccole attività artigianali esercitate direttamente da componenti del nucleo familiare residente se ricomprese nei criteri e nelle quantificazioni definite al Comma 9 dell'Articolo 12 delle presenti NTA.

Per tutti i fabbricati attualmente non utilizzati o abbandonati, la destinazione d'uso originaria è desunta dalle caratteristiche tipologiche e distributive documentate con rilievi grafici e fotografici, da ulteriori elementi fisici significativi presenti e/o attestata da documentazioni ed atti anche di tipo storico - archivistico.

La realizzazione di qualsiasi nuova edificazione è soggetta a preventiva autorizzazione agli scarichi ovvero a verifica di smaltimento dei reflui nel rispetto delle normative ambientali e sanitarie attualmente in vigore.

Art. 58 - Edifici esistenti nelle Zone agricole.

Sulla base del Censimento dei fabbricati situati in Zona agricola, ai sensi dell'Art. 40 della L.R. 47/78 e sue successive modificazioni ed integrazioni, tutti gli edifici esistenti in questa zona sono individuati nelle Tavole della VG al PRG con un Numero corrispondente a quello delle Schede di Rilevamento.

Tutti gli edifici sono stati classificati secondo il loro valore storico, architettonico ed ambientale e secondo le funzioni attualmente assolte da ciascuno.

Eventuali edifici in zona agricola non censiti devono ritenersi privi di valore di bene culturale o interesse storico - testimoniale.

A seguito del Censimento, le destinazioni d'uso attuali e le modalità di intervento per ciascuno dei fabbricati esistenti sono determinate nelle Schede di Censimento, che costituiscono parte integrante delle presenti NTA.

All'interno dei limiti, delle condizioni e delle modalità prescritte dalle NTA (in particolare dai successivi Punti del presente Articolo) e nel pieno rispetto degli impianti tipologici preesistenti, le unità abitative ricavabili, a seguito di eventuali interventi di recupero e/o cambio d'uso, sono ammesse nel numero massimo di cinque. All'interno di questo tetto massimo solamente due potranno risultare di S.U. inferiore o pari a 50 metri quadrati mentre le eventuali ulteriori unità abitative, ove possibile in rapporto alle diverse caratteristiche tipologiche, non potranno mai risultare inferiori a 75 metri quadrati. Nel caso in cui l'edificio preesistente sia costituito da una Superficie Utile complessiva misurata su tutti i piani superiore a 500 metri quadrati, il numero massimo di alloggi ammessi (fermo restando il numero di due di superficie fino a 50 metri quadrati) può essere incrementato di una unità per ogni 150 metri quadrati esistenti oltre i 500. In quest'ultimo caso non è ammesso il tamponamento delle parti porticate monopiano e/o delle strutture con ambienti aperti a tutta altezza e nell'eventualità che, al fine del rispetto della normativa sismica, sia previsto l'inserimento di solai di irrigidimento mediani, gli spazi coinvolti saranno destinati esclusivamente a porticato, terrazzo o per la realizzazione di collegamenti verticali aperti.

1) - Fabbricati che presentano le caratteristiche di bene culturale o di interesse storico testimoniale.

All'interno della Zona territoriale omogenea "E", sono individuati i fabbricati classificati "di pregio" a seguito del Censimento dei fabbricati esistenti in zona agricola. Le Schede del Censimento, che per tale finalità costituiscono parte integrante delle presenti NTA, riportano per ciascun edificio le categorie d'intervento prescritte.

Per questi fabbricati le presenti NTA consentono l'utilizzo anche con destinazioni d'uso non connesse con l'esercizio di attività agricole, purchè compatibili con le caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, con il contesto ambientale, per quanto consentito dalla categoria d'intervento e nei limiti delle destinazioni previste per i fabbricati originariamente non connessi con l'attività agricola e/o attualmente non più funzionali ad essa.

Per i fabbricati con originaria funzione abitativa (anche di tipo agricolo) deve essere privilegiata la possibilità di recupero per uso residenziale; in ogni caso per le quote abitative non è ammesso il cambio d'uso in servizi agricoli. Gli interventi per destinazioni d'uso diverse dalla residenza o che comportino la destinazione ad uso abitativo di locali originariamente destinati a servizi agricoli sono soggetti ad Atto d'obbligo unilaterale o a Convenzione con l'Amministrazione Comunale; questi Atti dovranno, tra l'altro, prevedere, anche per gli edifici monofamiliari, un contributo per opere di urbanizzazione primaria in conformità ad apposita Delibera del Consiglio Comunale.

- Nel caso in cui il recupero avvenga su fabbricati, asserviti ad Unità poderali agricole (come da appoderamento in essere alla data del 22.04.1999) e per funzioni non più connesse con l'esercizio di attività agricole, non è ammesso che, nella medesima Unità poderale agricola, anche a seguito di frazionamento, possano essere realizzati nuovi edifici abitativi.

- Per Unità poderali agricole di Superficie Agricola Utilizzata, Sau, superiore ai 50.000 metri quadrati, sarà vincolata, con apposita Convenzione o Atto d'obbligo unilaterale (Atti - a valere per il sottoscrittore e per i suoi eredi ed aventi causa - che dovranno essere registrati e trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a spese e cura del soggetto proprietario di tali terreni, una superficie minima di 50.000 metri quadrati e, comunque, adeguata agli indici urbanistici previsti al successivo Articolo 59 in relazione al rapporto tra possibilità edificatorie e Sau.

- Nella restante area, se ed in quanto sufficiente in base ai parametri di cui al successivo Articolo, potrà essere consentita unicamente la Nuova edificazione dei soli servizi agricoli.

I proservizi di altezza inferiore a metri 2,50, non sono comunque recuperabili per tale uso e potranno essere recuperati e destinati esclusivamente a locali di servizio e garage, se tipologicamente idonei.

Questi proservizi, quando riconosciuti di pregio storico architettonico o testimoniale sulla base delle indicazioni ricavate dalle Schede di Censimento, devono essere recuperati, quali locali di servizio ed elementi di valorizzazione dell'arredo esterno. È inoltre prescritta la Demolizione di tettoie, di baracche e di ogni altro manufatto, quando di tipo precario.

Tutti gli interventi di recupero sono subordinati alla contestuale progettazione e realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale, quali: piantumazione di siepi ed idonee essenze alberate, opere di sistemazione delle aree di pertinenza, realizzazione e manutenzione dei drenaggi, opere di consolidamento idrogeologico, demolizione di eventuali corpi di fabbrica accessori incongrui con la valorizzazione del contesto ambientale.

Il recupero di edifici esistenti è vincolato alla possibilità di effettuare un idoneo smaltimento delle acque nere anche attraverso la subirrigazione e la fitodepurazione; nell'eventualità di utilizzo di terreni concessi in uso per tali finalità è necessaria la presentazione di idoneo atto di asservimento da parte della proprietà dei terreni stessi.

Gli interventi sui fabbricati oggetto del presente Punto, finalizzati al mantenimento delle funzioni agricole ed aziendali, sono ricondotti al successivo Articolo 59.

Gli edifici censiti di cui al presente Punto 1) con obbligo di recupero conservativo per i quali, nella loro totalità o in alcune loro parti, lo stato di conservazione si presenti con un particolare grave grado di collabenza delle strutture, tale cioè da generare situazioni di oggettiva pericolosità in relazione alla sicurezza degli operatori (L. 494 e s.m.i.), sulla base di una specifica Perizia Giurata a firma di Tecnico abilitato (accompagnata da idonea documentazione fotografica ed elaborati grafici tecnico-descrittivi), possono essere demoliti (totalmente o parzialmente) e la loro ricostruzione deve avvenire sulla medesima area di sedime attraverso la tecnica del Ripristino Tipologico riutilizzando i materiali originari recuperabili.

2) - Fabbricati destinati a funzioni agricole o connesse con l'uso agricolo.

2.1) Edifici con originaria funzione abitativa.

Questi fabbricati sono quelli destinati a:

- Residenza permanente collegata all'attività agricola;
- Residenza saltuaria collegata all'attività agricola.

Per tali edifici sono sempre ammesse le seguenti categorie d'intervento: Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro scientifico, Restauro e risanamento conservativo, Ripristino tipologico, Demolizione senza ricostruzione, Recupero e risanamento delle aree libere, Ristrutturazione e Ristrutturazione pesante, Opere asseverabili.

La Variazione della destinazione d'uso è ammessa nei limiti di seguito precisati.

- Per i fabbricati con originaria funzione abitativa di tipo agricolo deve essere privilegiato il recupero dell'uso abitativo; per questi edifici è possibile anche il recupero per fini residenziali non connessi con l'esercizio dell'attività agricola ed eventualmente con altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile nei limiti delle destinazioni d'uso compatibili previste per i fabbricati non più funzionali all'attività agricola.

- Nel caso in cui il recupero di questi fabbricati, precedentemente asserviti ad Unità poderali agricole, avvenga per funzioni comunque non connesse con l'esercizio di attività agricole, non è ammesso che, nella medesima Unità poderale agricola, anche a seguito di frazionamento, possano essere realizzati nuovi edifici abitativi.

- Per Unità poderali agricole di Superficie Agricola Utilizzata, Sau, superiore ai 50.000 metri quadrati, sarà vincolata, con apposita Convenzione o Atto d'obbligo unilaterale a carico del soggetto proprietario di tali terreni (Atti - a valere per il sottoscrittore e per i suoi eredi ed aventi causa - che dovranno essere registrati e trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari), una superficie minima di 50.000 metri quadrati e, comunque, adeguata agli indici urbanistici previsti al successivo Articolo 59 in relazione al rapporto tra possibilità edificatorie e Sau.

- Nella restante area, se ed in quanto sufficiente in base ai parametri di cui al successivo Articolo, potrà essere consentita unicamente la Nuova edificazione dei soli servizi agricoli .

I proservizi di altezza inferiore a metri 2,50, non sono comunque recuperabili ad uso residenziale e potranno essere recuperati e destinati esclusivamente a locali di servizio e garage, se tipologicamente idonei.

Questi proservizi, quando riconosciuti di pregio storico architettonico o testimoniale sulla base delle indicazioni ricavate dalle Schede di Censimento, devono essere recuperati, quali locali di servizio ed elementi di valorizzazione dell'arredo esterno.

E' inoltre prescritta la Demolizione di tettoie, di baracche e di ogni altro manufatto, quando di tipo precario.

Tutti gli interventi di recupero sono subordinati alla contestuale progettazione e realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale, quali: piantumazione di siepi ed idonee essenze alberate, opere di sistemazione delle aree di pertinenza, realizzazione e manutenzione dei drenaggi, opere di consolidamento idrogeologico, demolizione di eventuali corpi di fabbrica accessori incongrui con la valorizzazione del contesto ambientale.

Il recupero di edifici esistenti è vincolato alla possibilità di effettuare un idoneo smaltimento delle acque nere anche attraverso la subirrigazione e la fitodepurazione; nell'eventualità di utilizzo di terreni concessi in uso per tali finalità è necessaria la presentazione di idoneo atto di asservimento da parte della proprietà dei terreni stessi.

Gli interventi sui fabbricati oggetto del presente Punto 2.1) finalizzati al mantenimento delle funzioni agricole ed aziendali, sono ricondotti al successivo Articolo 59.

2.2) Edifici con originaria funzione non abitativa.

Questi fabbricati sono quelli destinati a:

- Strutture di servizio all'attività agricola (di tipo aziendale, interaziendale o speciali);

e quelli, all'interno dell'area di pertinenza dei fabbricati con originaria funzione abitativa connessa con l'uso agricolo, destinati a servizi agricoli.

Per tali edifici sono sempre ammesse le seguenti categorie d'intervento: Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro scientifico, Restauro e risanamento conservativo, Ripristino tipologico, Demolizione senza ricostruzione, Recupero e risanamento delle aree libere, Ristrutturazione e Ristrutturazione pesante, Opere asseverabili.

La Variazione della destinazione d'uso è ammessa nei limiti di seguito precisati.

Per questi edifici, con originaria funzione diversa da quella abitativa, sono consentiti soltanto interventi di recupero che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, con il contesto ambientale e per gli usi ammessi nei limiti delle destinazioni d'uso compatibili previste per i fabbricati non più funzionali all'attività agricola, con l'esclusione della destinazione abitativa anche di tipo temporaneo e quelle assimilabili al pernottamento alberghiero.

I proservizi di altezza inferiore a metri 2,50, potranno essere recuperati e destinati esclusivamente a locali di servizio e garage, se tipologicamente idonei.

Questi proservizi, quando riconosciuti di pregio storico architettonico o testimoniale sulla base delle indicazioni ricavate dalle Schede di Censimento, devono essere recuperati, quali locali di servizio ed elementi di valorizzazione dell'arredo esterno.

E' inoltre prescritta la Demolizione di tettoie, di baracche e di ogni altro manufatto, quando di tipo precario.

Tutti gli interventi di recupero sono subordinati alla contestuale progettazione e realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale, quali: piantumazione di siepi ed idonee essenze alberate, opere di sistemazione delle aree di pertinenza, realizzazione e manutenzione dei drenaggi, opere di consolidamento idrogeologico, demolizione di eventuali corpi di fabbrica accessori incongrui con la valorizzazione del contesto ambientale.

Il recupero di edifici esistenti è vincolato alla possibilità di effettuare un idoneo smaltimento delle acque nere anche attraverso la subirrigazione e la fitodepurazione; nell'eventualità di utilizzo di terreni concessi in uso per tali finalità è necessaria la presentazione di idoneo atto di asservimento da parte della proprietà dei terreni stessi.

Gli interventi sui fabbricati oggetto del presente Punto 2.2) finalizzati al mantenimento delle funzioni agricole ed aziendali, sono ricondotti ai parametri e alle determinazioni di cui al successivo Articolo 59

3) - Fabbricati non destinati a funzioni agricole o connesse con l'uso agricolo.

3.1) Edifici con originaria funzione abitativa.

Questi fabbricati sono quelli destinati a:

- Residenza permanente non collegata all'attività agricola;
- Residenza saltuaria non collegata all'attività agricola.

In tali fabbricati sono ammessi interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro scientifico, Restauro e risanamento conservativo, Ripristino tipologico, Recupero e risanamento delle aree libere, Ristrutturazione e Ristrutturazione pesante, Opere asseverabili,

Variazione della destinazione d'uso nei limiti delle destinazioni ammesse per le Zone territoriali agricole "E" e per i fabbricati originariamente non connessi all'attività agricola.

In relazione agli edifici già esistenti alla data di adozione della presente VG al PRG, nei soli casi di accertabile e documentabile inadeguatezza o carenza di idonei servizi igienici o tecnologici e/o nel caso in cui nell'unità edilizia la superficie utile complessiva destinata ad abitazione risulta inferiore a 120 metri quadrati, è consentito un ampliamento "una tantum" finalizzato al raggiungimento di tale superficie. Il nuovo alloggio ampliato non può successivamente essere frazionato in più unità abitative autonome. Nel caso in cui nell'edificio esistente sia presente più di un alloggio, il loro numero non può modificarsi in aumento e la misura "una tantum" ammessa in ampliamento deve intendersi riferita all'intera unità edilizia e non ai singoli alloggi. L'incremento "una tantum" dovrà ricavarsi obbligatoriamente in aderenza o in collegamento con l'unità edilizia in oggetto mediante il cambio d'uso di spazi esistenti riconducibili al successivo Punto 3.2) del presente articolo oppure, in loro assenza, in nuovi locali sempre, comunque, da realizzarsi in unica soluzione volumetrica con l'edificio preesistente.

Tutti gli interventi di recupero sono subordinati alla contestuale progettazione e realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale, quali: piantumazione di siepi ed idonee essenze alberate, opere di sistemazione delle aree di pertinenza, realizzazione e manutenzione dei drenaggi, opere di consolidamento idrogeologico, demolizione di eventuali corpi di fabbrica accessori incongrui con la valorizzazione del contesto ambientale.

Il recupero di edifici esistenti è vincolato alla possibilità di effettuare un idoneo smaltimento delle acque nere anche attraverso la subirrigazione e la fitodepurazione; nell'eventualità di utilizzo di terreni concessi in uso per tali finalità è necessaria la presentazione di idoneo atto di asservimento da parte della proprietà dei terreni stessi.

Gli interventi sui fabbricati oggetto del presente Punto 3.1) finalizzati a variazione d'uso per funzioni agricole ed aziendali, sono ricondotti ai parametri e alle determinazioni di cui al successivo Articolo 59.

Art. 59 - Nuovi interventi di edilizia residenziale funzionale all'attività agricola e per servizi di tipo aziendale nelle Zone territoriali omogenee "E".

1) - Determinazione della Superficie d'intervento.

In tutte le Zone territoriali omogenee "E - Zone agricole", con i limiti prescritti dal Piano strutturale dell'Ambiente e del Territorio per le aree fisiche ricadenti nelle zone in esso previste, il rilascio della Concessione edilizia per la Nuova edificazione, per la Demolizione con successiva Nuova edificazione e per gli ampliamenti, è subordinato alla stipula di una Convenzione con il Comune o assoggettato ad Atto d'obbligo unilaterale, entrambi da trascriversi presso la conservatoria dei Registri Immobiliari, in cui risulti individuata l'area asservita all'edificazione che non potrà essere ulteriormente computata a fini edificatori, secondo le modalità previste nel

presente Articolo; tutte le spese relative a questi Atti sono a carico del richiedente la Concessione edilizia.

A tale scopo dovrà essere fornito l'atto di proprietà o di acquisto dei terreni e l'estratto catastale dal quale risulti evidenziata l'area asservita al fabbricato.

Gli edifici esistenti sono vincolati ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto alla data di adozione delle presenti NTA.

Ai fini della Demolizione con successiva Nuova edificazione, dell'ampliamento degli edifici esistenti e per la Nuova edificazione nelle Unità poderali di nuova formazione, i frazionamenti saranno validi unicamente se in tutte le Unità risultanti (vecchie e nuove) saranno rispettate le dimensioni minime della Superficie Agricola Utilizzata, Sau, (come definita all'Art. 6, Punto 15) integrata dalla superficie di pertinenza dei fabbricati eventualmente esistenti; in ogni altro caso le aree frazionate a formare una nuova Unità poderale non potranno essere computate ai fini edificatori.

La dimensione minima dalla Superficie Agricola Utilizzata, Sau, per ciascuna delle unità poderali dovrà essere:

Sau minima = 50.000 metri quadrati.

Nella Convenzione e/o nell'Atto d'obbligo unilaterale di cui al Primo Comma del presente Articolo, dovranno pertanto essere chiaramente determinati:

- i terreni concorrenti alla determinazione della Sau minima prescritta (50.000 metri quadrati) per ciascun fabbricato, anche se non totalmente asservita in funzione del calcolo dei parametri edilizi;
- l'area asservita al fabbricato derivante dal calcolo dei parametri edilizi;
- la maggiore Sau eventualmente asservita al fabbricato derivante dal calcolo dei parametri edilizi.

In ogni caso il frazionamento poderale potrà essere eseguito soltanto tenuto conto della volumetria legalmente esistente, indipendentemente dalle condizioni statiche e tecnologiche degli edifici, in rapporto ai parametri edilizi di seguito prescritti.

Per le finalità edificatorie previste dal presente Articolo, non è comunque concedibile, per intervento diretto, l'edificazione nei fondi inedificati risultanti da frazionamenti successivi alla data di adozione delle presenti NTA con Superficie Agricola Utilizzata minore di 50.000 metri quadrati.

Nelle zone agricole, nel rispetto delle specifiche normative, tali parametri edilizi potranno essere riferiti anche a lotti divisi fronteggianti o no, purchè facenti parte di un unico complesso aziendale e compresi nell'ambito comunale, di Comuni limitrofi in cui siano in vigore analoghe norme al riguardo e comunque entro un raggio di tre chilometri da misurarsi in linea d'aria sui fogli catastali, (per unico complesso aziendale si intende l'insieme degli appezzamenti appartenenti alla stessa proprietà, caratterizzati dalla stessa forma di conduzione e dallo stesso parco macchine).

L'edificazione dovrà comunque avvenire su un corpo fondiario di dimensioni non inferiori a 10.000 metri quadrati, salvo gli interventi di Demolizione con successiva Nuova Edificazione come previsti al successivo Comma.

Nel caso di Demolizione con successiva Nuova edificazione, quando non diversamente ammesso o prescritto in riferimento alla zonizzazione del Piano Strutturale dell'Ambiente e del Territorio, questi interventi devono preferibilmente avvenire nell'ambito dell'area cortiliva catastalmente asservita al fabbricato esistente o comunque nel raggio di 20 metri dai limiti di questa.

In ogni Unità poderale agricola, per la Nuova Edificazione di fabbricati ad uso abitativo a sostituzione di fabbricati preesistenti aventi originaria destinazione d'uso abitativa, è prescritto un progetto che ne preveda la Demolizione nell'ambito della stessa Concessione edilizia.

Tale Demolizione, con successiva Nuova Edificazione, è ammessa solo nel caso in cui il fabbricato preesistente, sulla base del Censimento dei fabbricati rurali, non sia soggetto a tutela e a conservazione.

2) - Modalità d'intervento.

Le modalità d'intervento sono previste in relazione all'ampiezza della Superficie Agricola Utilizzata, Sau, riferita a ciascuna azienda, siano esse provviste o sprovviste di fabbricati.

I parametri edilizi sono sempre rapportati alla Superficie Agricola Utilizzata.

Le norme di cui al presente articolo riguardano richieste di Concessioni edilizie relative a fabbricati per i quali sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

- A.1) Nuove costruzioni abitative con annessi servizi alla residenza (cantina, garage, spazi tecnici, etc.) funzionali alla produzione agricola.
- A.2) Ampliamenti di abitazioni esistenti funzionali alla produzione agricola.
- B) Fabbricati di servizio necessari al diretto svolgimento delle attività agricole aziendali produttive e alla prima lavorazione della produzione agricola, quali:
 - Depositi di attrezzi, di materiali, di sementi, di antiparassitari, di fertilizzanti, etc. dell'azienda;
 - Depositi ed ambienti per la prima lavorazione dei prodotti agricoli dell'azienda;
 - Rimesse e ricoveri per macchine agricole dell'azienda;
 - Ricoveri per animali di allevamento aziendale;
 - Serre fisse o mobili per colture aziendali;
 - Ogni altra costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze dell'azienda (locali per amministrazione e la vendita diretta, spogliatoi e relativi servizi igienici, etc).
- Sono definiti aziendali, anche se a servizio di più Aziende associate, gli allevamenti suinicoli di dimensioni non superiori a metri quadri 400 di Su ed i restanti allevamenti di dimensioni non superiori a metri quadri 500 di Su.

Dalla data di adozione delle presenti NTA sono prescritte le seguenti modalità di intervento.

2.1) Unità poderali aziendali esistenti con Sau minore di 50.000 metri quadrati e prive di fabbricati abitativi.

Non è consentita la Nuova edificazione di fabbricati con funzioni abitative.

È consentita con intervento edilizio diretto, la realizzazione di Fabbricati di servizio necessari al diretto svolgimento delle attività agricole aziendali produttive, secondo i parametri di seguito indicati.

2.2) Unità poderali aziendali con Sau maggiore o uguale a 50.000 metri quadrati e prive di fabbricati abitativi.

Per tali Unità poderali aziendali sono ammessi gli interventi edilizi diretti conformi alle premesse, alle destinazioni d'uso, alle modalità e ai parametri prescritti nel presente Articolo.

2.3) Unità poderali aziendali già dotate di fabbricati abitativi.

Per tali Unità poderali aziendali, anche in presenza di edifici che eccedano o siano comunque difforni dai parametri previsti al Punto successivo, sono ammessi gli interventi edilizi diretti previsti per i fabbricati esistenti al precedente Articolo.

Nel caso di Demolizione con successiva Nuova Edificazione (solo per edifici non assoggettati a vincolo di conservazione) e di ampliamento sono ammesse le destinazioni d'uso presenti, purchè compatibili, e le altre destinazioni compatibili, sulla base dei parametri previsti al Punto successivo (Parametri d'intervento).

Gli ampliamenti abitativi e non abitativi sono concedibili, per intervento diretto, in conformità alle premesse, alle destinazioni d'uso, alle modalità e ai parametri prescritti nel presente Articolo.

3) - Parametri d'intervento.

Ai fini edificatori previsti nel presente Articolo, sono prescritti i seguenti parametri:

a) Su = Superficie utile a destinazione abitativa = Mq 200,
incrementabili di 10 metri quadrati per ogni ettaro intero di Sau eccedente i primi 50.000 metri quadrati.

Tale superficie può essere utilizzata per realizzare più alloggi, purchè in un unico edificio, fino ad un massimo di 400 metri quadrati e non superando in ogni caso l'indice fondiario di 0,03 mc/mq previsto dal D.M. n. 1444 del 02.04.68.

b) Indice di superficie per fabbricati di servizio necessari al diretto svolgimento delle attività agricole aziendali produttive. Il calcolo di tale Superficie utile si effettua con i seguenti parametri:

- Per unità produttive con Sau a partire da 15.000 metri quadrati ed inferiori a 50.000 metri quadrati è ammesso un indice di utilizzazione fondiaria (Uf) pari a 0,008 mq / mq;

- Per unità produttive con Sau uguale o maggiore di 50.000 metri quadrati è ammessa una superficie di 1.000 metri quadrati incrementabili di 100 metri quadrati per ogni ettaro intero oltre i primi 50.000 metri quadrati, fino ad un limite massimo complessivo di 3.000 metri quadrati.

Nella determinazione di questo indice vanno considerate anche le eventuali superfici di servizi aziendali posti all'interno del corpo di fabbrica destinato principalmente all'abitazione.

In tale indice non sono comprese le seguenti superfici coperte, purchè destinate ad attività aziendali:

- tettoie e/o porticati, costruiti in aderenza lungo un solo lato ad altri fabbricati di servizio agricolo, e con gli altri lati liberi;
- tettoie e/o fabbricati isolati con massimo due fronti degli stessi tamponati;

queste superfici non dovranno comunque superare il 45% della superficie utile ammessa per servizi agricoli; in tutti gli altri casi la superficie deve essere considerata.

Per gli allevamenti aziendali di bovini, equini ed ovini, la superficie massima complessiva non deve superare i 500 metri quadrati, nel rispetto dei parametri complessivi sopra previsti.

Per gli allevamenti aziendali suinicoli con meno di 100 Capi suini equivalenti (CSE - Cfr. formula relativa nel successivo Articolo) ed avicoli, la superficie massima complessiva non deve superare i 400 metri quadrati, nel rispetto dei parametri complessivi sopra previsti.

Per tali allevamenti aziendali di tipo suinicolo deve essere inoltre assicurata una superficie di spandimento dei liquami per fini agronomici (fertirrigazione) sufficiente in base alle disposizioni di Legge vigenti in materia (minimo 1.000 metri quadrati per capo equivalente); nel caso tale superficie non appartenga all'azienda stessa, i proprietari dei terreni sui quali vengono sparsi i liquami devono sottoscrivere la propria disponibilità a questa concessione. Tutte queste superfici dovranno comunque avere le caratteristiche idonee a questa finalità nel rispetto dei limiti imposti dal Piano Strutturale dell'Ambiente e del Territorio.

Per gli allevamenti aziendali suinicoli con più di 100 Capi suini equivalenti valgono le norme previste al successivo Articolo per gli Allevamenti zootecnici di tipo intensivo.

È prescritta, per gli allevamenti di ogni tipo, a completamento dell'impianto, la separazione della materia lettieria dai liquami in conformità alle norme vigenti in materia e/o secondo le disposizioni impartite dagli Uffici preposti.

c) H max = Altezza massima per i fabbricati ad uso abitativo = metri 7,50 e comunque per un massimo di due piani abitabili.

Per i fabbricati di servizio agricolo, l'altezza massima è quella necessaria allo svolgimento delle varie funzioni.

d) VI = Indice di visuale libera, cioè al rapporto tra l'altezza del fabbricato più alto e la distanza da altri fabbricati, VI = 1.

e) Distanze minime :

- dell'abitazione dai confini di proprietà = m 5,00
- fra fabbricati di servizio agricolo = m 10,00
- dell'abitazione dai fabbricati di servizio agricolo = m 10,00
(m 10.00 anche per gli ampliamenti)
- dei fabbricati di servizio agricolo dai confini = m 5,00
- di tutti gli edifici dalle strade = vale quanto indicato all'Art. 9 delle presenti NTA
- l'abitazione con i fabbricati di servizio agricolo e questi fra di loro possono essere costruiti anche a contatto, in armonia con le tipologie rurali tipiche della zona.

Per tutti i fabbricati di cui al presente Articolo non sono ammessi scarichi nei canali, nei corsi d'acqua e nelle fognature (con l'eccezione, in questo ultimo caso, degli scarichi provenienti da locali destinati ad abitazione).

Art. 60 - Interventi di tipo speciale nelle Zone territoriali omogenee "E".

Le norme di cui al presente articolo riguardano richieste di Concessioni edilizie relative a fabbricati per i quali sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

- C) Fabbricati per allevamento zootecnico di tipo intensivo, con annessi i fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica

Tali interventi sono così suddivisi:

- C.1) Allevamenti intensivi di suini;
- C.2) Allevamenti intensivi di bovini ed equini;
- C.3) Allevamenti intensivi di zootecnia minore (ovini, avicoli, cani, gatti, etc.).

La realizzazione dei nuovi allevamenti sopra citati e l'ampliamento di allevamenti esistenti con Superficie fondiaria (Sf) uguale o maggiore a 10.000 metri quadrati o di Superficie utile Su maggiore o uguale a 1.500 metri quadrati, è soggetta a Piano Urbanistico preventivo di Iniziativa

Pubblica, quali i Piani per gli Insediamenti Produttivi di cui all'Art. 27 della Legge n. 865 del 22.10.71, o di Iniziativa Privata con apposita Convenzione, secondo gli indici di seguito previsti.

E' ammesso, con intervento diretto, l'ampliamento degli impianti esistenti se insistenti su una Superficie fondiaria (Sf) minore di 10.000 metri quadrati e fatte salve, comunque, le modalità e gli indici del presente Articolo.

Rientrano in questa casistica tutti gli allevamenti che necessitano di locali e strutture tali da superare gli indici consentiti per quelli aziendali, precisati nell'Articolo precedente, che superano il numero di capi equivalenti ivi previsto o che riguardano specie d'animali ivi non contemplate, e che per il loro funzionamento non necessitano, quale condizione fondamentale, della annessione o contiguità al fondo produttore delle materie primarie atte allo svolgimento dell'attività.

Il rilascio dei nulla osta per la costruzione di edifici per l'allevamento intensivo, in ogni caso in cui non è assicurato il totale utilizzo dei liquami per fertirrigazione sulla base di idoneo Piano di smaltimento, è subordinato alla costruzione di un impianto di depurazione o all'adesione ed allacciamento ad un consorzio di depurazione già operante o da formarsi prima dell'intervento, atto a servire l'intero complesso zootecnico e tale da garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico previsti dalle Leggi e dai Regolamenti vigenti.

I processi tecnologici atti a raggiungere tali standard di accettabilità per le acque di scarico, dovranno essere approvati dalle Autorità preposte a tale ruolo in base alle disposizioni statali e regionali in vigore. In particolare dovranno essere rispettate le norme vigenti previste dai Regolamenti d'Igiene e di Igiene veterinaria.

L'insediamento di allevamenti intensivi e la relativa fertirrigazione dovranno avvenire su aree e con modalità prescritte dalla zonizzazione del Piano Strutturale dell'Ambiente e del Territorio.

- C.1) Allevamenti intensivi di suini.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, il dimensionamento degli insediamenti per allevamenti intensivi di suini viene effettuato utilizzando i seguenti parametri di calcolo.

1) La Superficie utile (Su) deve comprendere oltre alla superficie destinata alla stabulazione, gli spazi per accessori ed impianti, sala parto, svezzamento, fecondazione e gestazione, box verri, magazzino, laboratori, locali di servizio, etc.

2) Un Capo suino equivalente (CSE) = 80 chilogrammi di peso vivo; il numero totale dei suini allevati si calcola convenzionalmente applicando la seguente formula:

$$\begin{array}{r}
 \text{Numero totale CSE} \\
 = \frac{(\text{n. capi adulti} \times 80 \text{ Kg})}{80 \text{ Kg}} + \\
 + \frac{(\text{n. scrofe e verri} \times 180 \text{ Kg})}{80 \text{ Kg}} + \\
 + \frac{(\text{n. lattonzoli} \times 13,5 \text{ Kg})}{80 \text{ Kg}}
 \end{array}$$

3) Per ogni Capo suino equivalente si calcola mediamente necessaria una Superficie utile pari a 2 metri quadrati:
 1 CSE = mq 2,00 di Su.

Si applicano per tali impianti i seguenti indici:

- a) Sm = Superficie minima di intervento = 20.000 mq
- b) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq / mq
- c) Superficie utile minima dell'allevamento >= 400 mq
- d) VI = Indice di visuale libera, VI = 1
- e) Distanze dei fabbricati
 - dai confini di proprietà = m 30,00
 - da altre costruzioni a diversa destinazione interni all'azienda = m 20,00
 - da tutti gli edifici esistenti non facenti parte dell'azienda e con la sola esclusione di quelli adibiti a servizi agricoli = m 300,00
 - dalle strade poderali ed interpoderali = m 20,00
 - dalle altre strade esistenti o di progetto = m 60,00
 - dal perimetro dei centri abitati e dai perimetri delle aree di espansione previste dalla VG al PRG = m 1.000,00

Piano di smaltimento dei liquami.

Per ottenere, comunque nei limiti e con le modalità previste dal Piano Strutturale dell'Ambiente e del Territorio, l'Autorizzazione allo spandimento agronomico dei liquami prodotti dagli allevamenti suinicoli, il richiedente deve presentare all'Amministrazione comunale un Piano di Smaltimento corredato dalla seguente documentazione:

- a) generalità e caratteristiche del soggetto richiedente;
- b) localizzazione dei bacini di raccolta e stoccaggio dei liquami e relative caratteristiche tecniche;
- c) specificazione dei terreni agricoli destinati a ricevere lo spandimento dei liquami con la loro precisa localizzazione, l'indicazione della loro estensione, della loro utilizzazione agricola, nonché la rispondenza delle quantità che si intendono smaltire su ciascun appezzamento di terreno in conformità a quanto previsto per ognuno di essi dal Piano strutturale dell'Ambiente e del Territorio e dalle presenti norme;
- d) generalità e caratteristiche dei proprietari dei terreni destinati a ricevere lo spandimento dei liquami;
- e) atto sottoscritto dai proprietari dei terreni destinati alla fertirrigazione con il quale essi si impegnano a ricevere i liquami fertilizzanti secondo le modalità stabilite nel Piano di smaltimento; tale atto può essere a termine e rinnovabile. Allo scadere del termine indicato, come pure nel caso di inadempienza a quanto previsto dal Piano di smaltimento, l'autorizzazione allo spandimento agronomico dei liquami viene revocata. Nel caso di Piani di spandimento presentati da cooperative agricole e da consorzi che interessano i terreni dei singoli soci, l'atto di ciascun titolare dei terreni può essere sostituito da una dichiarazione a firma del Presidente della cooperativa o del consorzio che impegna i soci interessati;
- f) modalità di trasporto del liquame dal bacino di accumulo al terreno destinato allo spandimento;
- g) colture in rotazione sui diversi terreni destinati allo spandimento;
- h) periodicità delle colture in rotazione sui terreni destinati allo spandimento.

Il Piano di smaltimento dei liquami deve essere allegato all'Autorizzazione allo scarico rilasciata a norma di Legge; qualunque modifica sostanziale al Piano di smaltimento comporta il rilascio di una nuova Autorizzazione.

Lo spandimento del liquame deve inoltre avvenire ad una distanza non inferiore a:

- a) m 400 dai centri abitati e dai perimetri delle aree di espansione previste dalla VG al PRG;
- b) m 50 dai limiti di ogni zona interdotta allo spandimento dal Piano strutturale dell'Ambiente e del Territorio e dai fabbricati abitativi con esclusione di quelli facenti capo all'azienda o a proprietà incluse nel Piano di spandimento; detti limiti potranno subire comunque ulteriori incrementi ove se ne accerti la necessità per motivi di tipo igienico e sanitario.

In ogni caso lo spandimento del liquame deve avvenire con modalità tali da non determinare impaludamenti e/o ruscellanti dello stesso o inquinamento delle falde acquifere sotterranee. Ogni infrazione alle presenti norme comporta l'immediata revoca dell'Autorizzazione allo spandimento, le sanzioni di Legge e l'eventuale procedimento penale.

- C.2) Allevamenti intensivi di bovini ed equini.
- C.3) Allevamenti intensivi di zootecnia minore.

Gli interventi di tipo C.2) e C.3) sono regolamentati dai seguenti indici:

- a) S_m = Superficie minima di intervento = 20.000 mq
- b) U_f = Indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq / mq
- c) Superficie utile minima dell'allevamento \geq 500 mq
- d) V_l = Indice di visuale libera, $V_l = 2$
- e) Distanze dei fabbricati
 - dai confini di proprietà = m 10,00
 - da altre costruzioni a diversa destinazione interni all'azienda = m 10,00
 - da tutti gli edifici esistenti non facenti parte dell'azienda e con la sola esclusione di quelli adibiti a servizi agricoli = m 100,00
 - dalle strade poderali ed interpoderali = m 10,00
 - dalle altre strade esistenti o di progetto secondo quanto previsto dalle relative fasce di rispetto;
 - dal perimetro dei centri abitati e dai perimetri delle zone di espansione previste dalla VG al PRG = m 500,00 riducibili fino a m 100,00 nel caso di ampliamento di allevamenti di tipo C.2 e C.3 esistenti.

D) Fabbricati ed impianti produttivi di tipo industriale per la lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici; fabbricati da adibire alla manutenzione e alla riparazione di macchine agricole; costruzioni per la prima lavorazione e il deposito di legnami, nonché attività artigianali funzionali e strettamente connesse con l'attività agricola. Sono in ogni caso esclusi stabilimenti, impianti, attività o depositi di sostanze o materiali classificati come a rischio di incidente rilevante.

In tali zone sono escluse le attività di prima lavorazione o deposito di materiali edili e marmi, depositi di rottami, auto e macchinari usati, che possono essere consentite solo nelle aree artigianali ed industriali (Zone territoriali omogenee D).

In tali aree, in caso di intervento con S_u maggiore di 2.000 metri quadrati (anche se attuato per stralci successivi, di cui il primo pari ad almeno 500 metri quadrati), si interviene con Piani Urbanistici preventivi di Iniziativa Pubblica, quali i Piani per gli Insediamenti Produttivi di cui all'Art. 27 della Legge n. 865 del 22.10.71, o di Iniziativa Privata, con apposita Convenzione.

Il rilascio dei nulla osta e delle Concessioni edilizie per la realizzazione di questi interventi, nei casi di destinazione d'uso prevista dalle normative vigenti, è subordinato alla costruzione di un impianto di depurazione o all'adesione ed allacciamento ad un consorzio di depurazione già operante o da formarsi prima dell'intervento, atto a servire l'intero complesso e tale da garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico previsti dalle Leggi e dai Regolamenti vigenti. I processi tecnologici atti a raggiungere tali standard di accettabilità per le acque di scarico, dovranno essere approvati dalle Autorità preposte a tale ruolo in base alle disposizioni statali e regionali in vigore.

Alle industrie connesse alla produzione agricola esistenti nelle zone agricole alla data di adozione delle presenti NTA, purchè non insalubri a norma del D.M. 12.12.71, può essere concesso, previa presentazione di adeguata documentazione sulle esigenze, sentita la Commissione Edilizia e

a seguito del parere favorevole espresso dalle Autorità competenti, la ristrutturazione e l'ampliamento, fino all'esaurimento dell'indice di seguito previsto e con le modalità di cui al secondo Comma del presente Punto.

Per gli interventi di cui al presente Punto si applicano i seguenti indici:

- a) If = indice di utilizzazione territoriale. = 0,40 mq / mq
- b) Sm = superficie minima = 20.000 metri quadrati
- c) Superficie utile minima \geq 500 mq
- d) Distanze dei fabbricati

- dai confini di proprietà = m 10,00

- da altre costruzioni a diversa destinazione interni all'azienda = m 10,00

- dalle strade poderali ed interpoderali = m 10,00

- dalle altre strade esistenti o di progetto secondo quanto previsto dalle relative fasce di rispetto;

- dal perimetro dei centri abitati, delle aree di espansione previste dalla VG al PRG e degli edifici di valore storico, architettonico e ambientale = m 100,00

- .e) La superficie da destinare a spazi pubblici, oltre alle aree destinate alla viabilità, non può essere inferiore al 15% della superficie destinata a tali insediamenti, di cui il 5% per parcheggi ed il restante 10% a verde pubblico ed attività collettive.

La monetizzazione di tali standard, per le finalità del Piano dei Servizi è concessa sulla base di Deliberazione dell'Amministrazione Comunale.

- f) Parcheggi privati a norma dell'Art. 29 delle presenti NTA.

E) Impianti tecnici e tecnologici al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole e delle strutture aziendali, che non siano legati ad una singola azienda, quali: silos, caseifici, cantine sociali, frigo e magazzini comuni, ricoveri per macchine ed attrezzature agricole di contoterzisti, etc. Sono in ogni caso esclusi stabilimenti, impianti, attività o depositi di sostanze o materiali classificati come a rischio di incidente rilevante.

Per gli interventi di tipo E), relativi a costruzioni ed impianti previsti nel presente Punto, si applicano le norme generali e gli indici previsti dal precedente Punto per gli interventi di tipo D) del presente Articolo.

I silos ed i serbatoi funzionali alla produzione agricola non rientrano nel calcolo degli indici, quando non superano il limite massimo del 10% della Superficie utile ammissibile all'interno della Superficie minima d'intervento.

F) Serre fisse per attività colturali di tipo intensivo e industriali (floricoltura, vivai, colture agricole di tipo speciale, etc.) con esclusione della destinazione a ricovero di animali.

Per questi impianti si applicano i seguenti indici:

- a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq / mq
- b) S_m = superficie minima = 10.000 mq
- c) Distanza dai confini = m 5,00
- d) Distanza dalle strade = secondo quanto previsto dalle relative fasce di rispetto.

G) Infrastrutture e/o opere di difesa del suolo, quali: strade poderali e/o interpoderali, fossi e canali, opere di difesa idrauliche e/o di consolidamento e di tutela idrogeologica, etc.

Nel rispetto delle prescrizioni previste per le aree fisiche soggette alla zonizzazione del Piano strutturale dell' Ambiente e del Territorio di cui al Capo II delle presenti NTA, tali interventi sono ammessi per intervento diretto previa redazione di specifica e circostanziata indagine di tipo idrogeologico.

H.1) Lagoni di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica con conseguente applicazione delle tecniche di spandimento agronomico.

L'accumulo, la raccolta e lo stoccaggio delle deiezioni e dei liquami di origine zootecnica derivanti dagli allevamenti, deve essere effettuato nel rispetto delle disposizioni della LR 50/95, Art. 13 "Stoccaggio dei liquami zootecnici", Art. 14 "Stoccaggio e maturazione dei liquami", Art. 14 bis "Custodia dei liquami e dei letami", e della Delibera della Giunta Regionale n. 3003/95.

1) Capienza utile corrispondente alla massima quantità di liquame prodotta da disperdere su terreno agricolo (Circolare n. 2645/96 e Delibera di Consiglio Regionale n. 2409/95);

2) Capienza tale da poter assicurare un accumulo dei liquami prodotti dall'allevamento in un periodo di 120 giorni consecutivi;

3) Capienza complessiva distribuita in almeno due bacini separati.

Questi interventi devono comunque essere effettuati nel rispetto delle disposizioni prescritte per le aree fisiche soggette alla zonizzazione del Piano strutturale dell' Ambiente e del Territorio.

I bacini di raccolta e di stoccaggio dei liquami devono rispettare, in ogni loro parte, i seguenti limiti minimi di distanza:

a) Distanza dai confini di zona = m 50,00 (zone interdette alla collocazione di questi interventi dal Piano strutturale dell' Ambiente e del Territorio; detti limiti potranno subire comunque ulteriori incrementi ove se ne accerti la necessità per motivi di tipo igienico e sanitario);

b) Distanza dai centri abitati e dai perimetri delle aree di espansione della VG al PRG = m 400;

c) Distanza dai confini di proprietà = m 20;

d) Distanza da tutti i fabbricati abitativi esistenti, con la sola esclusione di quelli facenti capo all'azienda = m 100;

e) Distanza dalle strade = secondo quanto previsto dalle relative fasce di rispetto;

f) Distanza massima tra il lagone di **accumulo** e di stoccaggio ed il relativo allevamento = m 1.000.

Le distanze si misurano a partire dal piede esterno dell'argine del lagone di accumulo o dal bordo della scarpata di sterro.

H.2) Lagoni di accumulo di acqua e/o serbatoi idrici per l'irrigazione.

Nel rispetto delle prescrizioni previste per le aree fisiche soggette alla zonizzazione del Piano strutturale dell'Ambiente e del Territorio di cui al Capo II delle presenti NTA, tali interventi sono ammessi per intervento diretto previa redazione di specifica e circostanziata indagine di tipo idrogeologico.

Lungo tutto il perimetro del bacino devono essere messe in atto apposite protezioni e, comunque, una recinzione di sicurezza.

I) Costruzioni per industrie estrattive e cave, nonché attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento in loco di risorse del sottosuolo se ed in quanto previste e compatibili con il Piano per le Attività Estrattive.

Tutti gli interventi connessi alle attività di cui al presente Punto I), sono soggette al Piano per le Attività Estrattive (PAE), che ne definisce modalità, localizzazioni, criteri d'intervento, eventuali parametri edilizi.

La redazione del Piano per le Attività Estrattive non potrà comunque prevalere nelle sue determinazioni sulle prescrizioni che la presente VG al PRG stabilisce per le aree fisiche soggette alla zonizzazione del Piano strutturale dell'Ambiente e del Territorio di cui al Capo II delle presenti NTA.

L) Abitazioni per il personale di custodia addetto alla sorveglianza degli impianti di cui ai precedenti Punti C), D), E) ed F).

La Nuova edificazione e la Demolizione con successiva Nuova edificazione di abitazioni per il personale di custodia e/o il titolare dell'attività degli impianti di cui ai Punti C), D), E) ed F) del presente Articolo, è ammessa, in conformità ai parametri edilizi di seguito prescritti, unicamente per i soggetti aventi titolo sulla base di quanto stabilito all'Art. 57 delle presenti NTA.

Per tali interventi, da realizzarsi all'interno della Superficie fondiaria (Sf) del relativo impianto, si applicano i seguenti indici:

- a) Volume massimo (V) = 450 metri cubi;
- b) Superficie utile massima (Su) = 150 metri quadrati.

La superficie abitativa è comunque computata all'interno della Superficie Utile ammessa per gli interventi di cui ai Punti C), D), E) ed F).

Nello specifico caso in cui, con opportuna documentazione, si certifichi la assoluta necessità di una presenza costante in loco di personale tecnico con funzioni specialistiche, la quota abitativa ammessa passa rispettivamente a:

- a) Volume massimo (V) = 600 metri cubi
- b) Superficie utile massima (Su) = 200 metri quadrati

M) Depositi di g.p.l. in serbatoi fissi e/o in recipienti mobili.

Tali interventi sono ammessi nelle zone agricole non tutelate dai Punti: 1.2), 1.3), 1.4), 1.5), 1.6) e 1.8) dell'Art. 32-1) "Zone ed elementi strutturanti la forma del territorio", nonché dei Punti: 2.2) e 2.3) dell'Art. 33-2) "Zone di interesse storico, naturalistico ed ambientale" e dei Punti: 3.9), 3.11), 3.12) e 3.14) dell'Art. 34-3) "Zone a vincolo speciale" delle presenti NTA.

Le caratteristiche tecniche relative alla progettazione, alla costruzione, all'installazione e all'esercizio dei depositi di g.p.l. nonché le disposizioni di sicurezza e le distanze di rispetto necessarie da prevedere per serbatoi fissi di capacità complessiva superiore a 5 mc e/o in recipienti mobili di capacità complessiva superiore a 5.000 Kg., sono regolamentati dal DM 13 ottobre 1994 e s.m.i.

Il rilascio dei nulla osta e dei permessi di costruire è subordinato al rispetto delle normative tecniche di settore vigenti in materia.

Nel caso in cui si rendesse necessaria la realizzazione di locali di servizio, uffici, depositi di materiali, ecc., si applicano i seguenti indici:

Uf Indice di utilizzazione fondiaria = 0,008 mq / mq, per superfici fondiarie accorpate funzionali all'attività a partire da 15.000 mq. e fino a 50.000 mq; per superfici fondiarie superiori la superficie utile realizzabile massima è di 500 mq.; tali Superfici utili dovranno essere ricavate prioritariamente all'interno di eventuali preesistenti servizi agricoli dismessi.

Una eventuale unità abitativa per il titolare dell'azienda e/o per il personale di custodia addetto alla sorveglianza è ammessa unicamente all'interno di edifici preesistenti, o parti di essi, aventi funzioni residenziali non più connesse con l'attività agricola; in mancanza di tali fabbricati un nuovo edificio con funzioni abitative è ammesso unicamente nel caso in cui la superficie fondiaria accorpata utilizzata per l'attività sia almeno uguale o superiore a 50.000 mq.; la Superficie utile (Su) abitativa non potrà in ogni caso mai superare 150,00 mq. o 450 mc. di Volume (V).

I nuovi impianti dovranno rispettare una distanza minima di 100,00 metri lineari dal perimetro dei centri abitati, dal perimetro delle aree di espansione previste dalla VG al PRG e dagli edifici di valore storico, architettonico e ambientale censiti.

La superficie da destinare a spazi pubblici non può essere inferiore al 15% della superficie fondiaria complessiva destinata a tali insediamenti, di cui il 5% per parcheggi ed il restante 10% a

verde pubblico ed attività collettive; tali standard pubblici, su richiesta del Comune, potranno essere monetizzati per le finalità del Piano dei Servizi.

I parcheggi pertinenziali dovranno essere realizzati secondo quanto previsto dall'Art. 29 delle presenti NTA.

N) Esercizio dell'agriturismo e del turismo rurale.

L'esercizio del turismo rurale è ammesso unicamente nei fabbricati esistenti conformi alla casistica prevista e secondo le modalità indicate dalla LR n. 26/94 e s.m.i. e, secondo il caso, in conformità alle disposizioni dell'Art. 58 delle presenti NTA.

L'esercizio dell'agriturismo, in conformità alle definizioni, alle caratteristiche, alle modalità, alle procedure e alle prescrizioni previste dalla LR n. 26/94 e s.m.i., è ammesso, oltre che sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola (Art. 58 delle presenti NTA), anche nelle edificazioni di tipo A.1) e A.2) (Art. 59, Punto 2 delle presenti NTA), conformemente a quanto per queste previsto nel medesimo articolo.

O) Depositi ed impianti per il recupero dei residui non pericolosi da costruzione e demolizione.

Nelle zone agricole è ammessa la realizzazione di un impianto destinato alle operazioni di deposito, separazione, trattamento e prima lavorazione dei residui non pericolosi da costruzione e demolizione così come previsto dal DLgs 152/2006 e DM 05.02.1998. E' altresì ammessa la realizzazione di impianti previsti dall'Accordo di Programma promosso ed approvato dalla Provincia di Bologna con Deliberazione di GP prot. 104635/2001 del 25.07.2001 e successiva Delibera di CP n. 90 del 23.07.2002.

Sono escluse da tali interventi tutte le aree sottoposte a tutela dagli strumenti di pianificazione sovraordinati quali il PTPR (Piano territoriale paesistico regionale), il PSAI (Piano stralcio per l'assetto idrogeologico), il PTCP (Piano territoriale di coordinamento provinciale) e le aree sottoposte a vincolo dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (Decreto legislativo n. 41 del 22.01.2004) e loro successive modificazioni ed integrazioni.

Sono inoltre escluse da tali interventi le seguenti Zone di cui al Piano Strutturale dell'Ambiente e del Territorio: Art. 32, punto 1.2 (Zone di tutela dei dossi di pianura), punto 1.3 (Zone potenzialmente inondabili), punto 1.4 (Zone di tutela fluviale e dei corsi d'acqua), punto 1.5 (Zone di tutela delle aree caratterizzate dalle spalle di incisione), punto 1.8 (Zone di pertinenza fluviale; Art 33, punto 2.2 (Zone di particolare interesse paesaggistico – ambientale), punto 2.3 (Aree di concentrazione di materiali archeologici) e Art. 34, punto 3.3 (Zona a vincolo cimiteriale di rispetto), 3.9 (Zone di rispetto delle risorse idriche), punto 3.11 (Zone di tutela dello sviluppo urbano) e punto 3.12 (Zone di tutela dell'assetto urbano).

I materiali ammessi negli impianti e depositi saranno quelli esplicitamente non pericolosi e non tossici definiti nel DM 05.02.98 e/o nella specifica tecnica allegata all'Accordo di Programma e unicamente derivanti dalle operazioni di sbancamento, costruzione e demolizione nei cantieri edili o comunque da lavorazioni collegate (prevalentemente terreni e/o rocce di scavo e sbancamento, mattoni e laterizi in genere, conglomerati cementizi, inerti vari, legnami, bancali, fusti vuoti, ferro, imballaggi, ecc.).

L'attività di deposito e recupero, nei termini e con le caratteristiche di cui al citato Accordo di programma e/o DLgs 152/2006 e relative Direttive tecniche, può essere integrata con operazioni di cernita, primo trattamento, separazione e/o raggruppamento dei rifiuti al fine di selezionare le tipologie recuperabili dall'impianto e renderle omogenee per semplificare il conferimento a successivi impianti di selezione e/o valorizzazione e/o recupero e/o di smaltimento degli scarti non pericolosi derivanti dall'operazione.

L'impianto di recupero dovrà essere effettuato nel rispetto delle norme di cui al DLgs 152/2006 e DM 05.02.98 e, in particolare, l'attività dovrà essere effettuata senza determinare rischi per l'acqua, l'aria, il suolo e non dovrà causare inconvenienti da rumori o odori, danni per l'ambiente e per la salute e la sicurezza dei lavoratori.

Le Direttive tecniche sopracitate stabiliscono i requisiti minimi obbligatori in relazione alle attrezzature, all'impiantistica, ai macchinari, alle norme di sicurezza e agli standard richiesti.

Prima del rilascio degli idonei Titoli abilitativi il soggetto attuatore deve acquisire, sulla base di opportuna ed esaustiva documentazione progettuale, il preventivo parere favorevole di ARPA e ASL di competenza al fine di dimostrare la compatibilità ambientale dei luoghi interessati dall'eventuale intervento e le misure di mitigazione degli impatti ambientali che si intendono realizzare.

Prima del rilascio dell'apposita autorizzazione al funzionamento il richiedente dovrà ottenere uno specifico Permesso di costruire convenzionato col Comune anche in relazione alla preventiva predisposizione dei terreni interessati (livellamenti, sbancamenti, riporti, recinzioni, opere di mitigazione ambientale e di inserimento nel paesaggio quali cespugliazioni, messa a dimora di alberature di alto fusto, ecc., opere di regimazione delle acque superficiali di pioggia ed ulteriori opere per la messa in sicurezza e la sorveglianza dei luoghi, ecc.) assumendo particolari attenzioni per il rispetto delle peculiarità dei vari contesti ambientali nei quali gli interventi saranno realizzati.

In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto convenzionato.

Per gli interventi di cui al presente punto si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) S_m = superficie minima dell'area interessata dall'intervento = 50.000 Mq.;
- b) S_u = Superficie utile massima a fini abitativi per guardiania e/o custodia
= 200 Mq. per S_m uguale o maggiore di 50.000 Mq.;
- c) I_f , Indice di utilizzazione fondiaria = 0,20 Mq/Mq;

- d) Distanza dal perimetro dei centri abitati e/o dalle aree di espansione previste dalla VG al PRG = 300 metri lineari;
- e) Distanza dagli edifici di valore storico, architettonico e ambientale = 100 metri lineari;
- f) Distanza delle aree e/o edifici in cui si svolge l'attività:
- dai confini di proprietà = m 20,00
- dalle strade esistenti o di progetto secondo quanto previsto dalle relative fasce di rispetto;
- g) La superficie da destinare a spazi pubblici non può essere inferiore al 15% della superficie complessiva fondiaria destinata a tali insediamenti, di cui il 5% per parcheggi pubblici ed il restante 10% a verde pubblico ed attività collettive.
- E' ammessa la monetizzazione di tali standard per le finalità del Piano dei Servizi.

I parcheggi pertinenziali dovranno essere a norma dell'Art. 29 delle presenti NTA.

L'area dovrà essere dotata di idonea recinzione e schermatura vegetale con cespugliazioni e alberature di alto fusto, in doppio filare, a foglia permanente e con siepi sempreverdi di altezza non inferiore a 2 m.

Sarà parte costitutiva dell'autorizzazione al funzionamento e dei Titoli abilitativi una specifica Convenzione da stipularsi col Comune nella quale saranno richiamati gli elementi qualificanti le operazioni di recupero dei rifiuti, l'Accordo di Programma ed il rispetto dei requisiti minimi richiesti contenuti nella Direttiva Tecnica attuativa ad esso allegata, con particolare riferimento alle modalità di gestione dell'impianto, alla qualità dei materiali ammessi nei depositi, l'obbligo di rimessa in pristino dei luoghi una volta dismessa l'attività o non più prorogata l'autorizzazione, oltre alle eventuali sanzioni in caso di inadempienza.

La Convenzione dovrà altresì prevedere i termini temporali, le caratteristiche ed eventuali ulteriori impegni da assumere da parte del soggetto attuatore che il Comune riterrà opportuno stabilire a garanzia di una compiuta tutela del pubblico interesse.

Art. 61 - Materiali e modalità costruttive per gli interventi nelle Zone Territoriali omogenee "E".

In tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente devono essere utilizzati materiali e finiture compatibili con le caratteristiche costruttive tipiche della tradizione locale.

In particolare è da escludersi l'uso di:

- Intonaci plastici;
- Rivestimenti esterni di qualsiasi materiale;
- Bancali, stipiti o zoccolature in marmo;
- Infissi e serramenti in alluminio o in altri metalli, se non idoneamente trattati e colorati per l'inserimento in contesti di valore ambientale e tradizionale;
- Chiusure esterne con avvolgibili di qualsiasi materiale;
- Manti di copertura diversi dal laterizio.

In tutti questi interventi deve inoltre essere garantito il ripristino degli elementi costruttivi tradizionali preesistenti.

In tutti gli interventi di recupero la sostituzione di elementi architettonici tradizionali esistenti aventi interesse storico - architettonico o documentario (portoni, soglie, bancali, infissi, ferramenta, etc.) può avvenire solo nel caso in cui risulti impossibile recuperare o consolidare le preesistenze.

È consentito l'uso di solai in cemento armato e laterizio, ferro e misti in sostituzione di preesistenti strutture in legno, qualora, dai rilievi grafici e fotografici, non risultino elementi di interesse storico architettonico e documentario.

I colori delle facciate intonacate dovranno essere concordati preventivamente con l'Ufficio Tecnico Comunale.

In tutti i casi in cui sia prevista la sostituzione delle strutture di copertura, è prescritta la ricostituzione degli sporti con le caratteristiche formali ed i materiali preesistenti.

La sostituzione di gronde, pluviali e lattonerie in genere, fatte salve eccezioni da comprovarsi in sede tecnica, deve avvenire nel rispetto delle forme tradizionali ed utilizzando il rame.

I comignoli, di norma, devono essere realizzati in laterizio a vista o con superficie intonacata, mentre i terminali dovranno preferibilmente essere eseguiti in cotto.

Tutti gli interventi relativi alla ristrutturazione e/o la Nuova edificazione di fabbricati per servizi agricoli devono evitare, per le pareti esterne, finiture diverse dall'intonaco tinteggiato o del laterizio a vista (anche tramite l'utilizzo di pannelli di tamponamento prefabbricati) e, per i manti di copertura, materiali diversi dal laterizio.

Allegato 1) - Norme per la realizzazione di impianti ad energia solare (fotovoltaici e pannelli solari termici).

Si richiama l'osservanza dei contenuti anche procedurali della Delibera della Giunta Provinciale n° 295 del 26 Maggio nonché di tutta la normativa vigente di ordine superiore.

1 - Definizioni e finalità

1.1 Le presenti norme riguardano gli impianti fotovoltaici e gli impianti solari termici, da qui in avanti denominati “impianti ad energia solare”.

1.2 Ai sensi dell'Art. 12 del Decreto Legislativo 29 dicembre 2003, n. 387 e s.m.i., le opere per la realizzazione degli impianti ad energia solare, in quanto alimentati da fonti rinnovabili, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli stessi impianti, sono di pubblica utilità, indifferibili ed urgenti.

1.3 Ai fini delle presenti norme, gli impianti ad energia solare si distinguono:

a) in base alla collocazione:

a1) sugli edifici: col termine “edifici”, ai fini della presente norma, si intendono convenzionalmente anche le tettoie, i porticati, i volumi tecnici e altre strutture coperte realizzate in conformità alla normativa urbanistica-edilizia vigente;

a2) sul terreno;

b) in base alle finalità produttive:

b1) per autoconsumo, quando il soggetto che realizza l'impianto consuma per sé l'energia che produce ovvero, nel caso di impianti fotovoltaici, la cede all'Ente gestore del servizio solo quando la produzione è superiore all'autoconsumo;

b2) per la cessione di energia (fotovoltaico), quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia prevalentemente per cederla alla rete elettrica nazionale.

1.4 Le presenti norme disciplinano l'inserimento degli impianti ad energia solare nelle zone e negli ambiti individuati dal Piano Regolatore Generale, al fine di conservare l'integrità degli elementi caratterizzanti l'ambiente e il paesaggio nei contesti di maggior pregio ed in quelli di interesse storico-artistico-testimoniale.

1.5 Per le suddette finalità, le presenti norme si basano su quanto disposto dal Decreto Legislativo 29 dicembre 2003, n. 387 e s.m.i., dalla legislazione regionale, dalle norme e dagli indirizzi del PTCP.

1.6 Le presenti norme precisano, inoltre, alcuni aspetti del procedimento amministrativo dei titoli abilitativi per gli impianti ad energia solare, unicamente per quanto attiene la competenza comunale in materia urbanistica-edilizia, fermo restando ogni altro obbligo e adempimento in relazione a specifiche normative tecniche (legislazione sugli impianti, ecc.), norme in materia di valutazione di impatto ambientale (L.R. 9/99 e s.m.i.), vincoli di cui al D.Lgs 42/04 e s.m.i. (Codice per i Beni Culturali), procedure-autorizzazioni-pareri-nulla osta di ogni altro ufficio o Ente competente.

2 - Impianti ad energia solare sugli edifici: localizzazione e condizioni per la realizzazione

2.1 Gli impianti ad energia solare sugli edifici sono ammessi ovunque, ferme restando le condizioni e i limiti previsti ai successivi punti 2.2 e 2.3.

2.2 Nelle zone territoriali omogenee A, sottozone A1 e A2 e negli edifici di “valore” sottoposti a tutela all’interno delle zone agricole, nelle zone a prevalenza di verde privato, ecc. (C.f.r. relative schede di censimento), gli impianti ad energia solare sono ammessi sulle falde dei tetti al verificarsi di tutte le seguenti condizioni:

a) deve essere privilegiata la loro collocazione su falde di copertura non visibili da strade, piazze ed ogni altro spazio pubblico; in caso contrario non devono risultare in palese contrasto estetico-cromatico con l’insieme dell’intorno architettonico;

b) la superficie occupata dagli impianti non può superare il 40% della superficie delle falde di copertura relative all’edificio interessato;

c) al fine di minimizzarne l’impatto cromatico e visivo, gli elementi degli impianti ad energia solare dovranno essere perfettamente integrati nella copertura, complanari ad essa e possibilmente sostitutivi del manto: per tali fini si dovrà ricorrere alla migliore tecnologia disponibile;

d) In ogni caso all’interno delle Zone omogenee A, sottozone A1 e A2, non sono ammessi impianti ad energia solare su lastrici di copertura, terrazzi o altre coperture o manufatti atipici o incongrui.

2.3 Per la realizzazione di impianti ad energia solare sugli edifici, le condizioni di cui alle lettere c) e d) del punto 2.2, sono prescrittive nei seguenti ambiti:

a) edifici o manufatti di particolare interesse storico, architettonico, testimoniale e documentario assoggettati alle categorie di intervento del Restauro e del Restauro e risanamento conservativo di tipo a) e b); in tutte le altre zone ed ambiti del PRG, le condizioni di cui alle lettere, c) e d) del punto 2.2 hanno valore di indirizzo.

3 - Impianti ad energia solare sul terreno: localizzazione e condizioni per la realizzazione

3.1 Gli impianti ad energia solare sul terreno sono ammessi su tutto il territorio comunale, fatta eccezione per le seguenti zone o ambiti di P.R. G.:

a) nelle Zone territoriali omogenee A, sottozone A1 e A2 e nelle corti di pertinenza degli edifici sottoposti a tutela nelle zone agricole e nelle zone a prevalenza di verde privato (Art. 43 delle NTA);

b) zone potenzialmente esondabili (Art. 32.1.3);

c) zona di tutela fluviale e dei corsi d'acqua (Art. 32.1.4);

d) zone di tutela delle aree caratterizzate dalle spalle di incisione (Art. 32.1.5);

e) area di studio per un ambito finalizzato al riequilibrio idraulico (Art. 32.1.6);

f) fasce di pertinenza fluviale (Art. 32.1.8);

g) zone di particolare interesse paesaggistico e ambientale (Art. 33.2.2);

h) aree di concentrazione di materiali archeologici (Art. 33.2.3);

i) fasce di rispetto stradale (Art. 34.3.2);

l) zone a vincolo cimiteriale di rispetto (Art. 34.3.3);

m) zone di rispetto dei metanodotti (Art. 34.3.5);

n) zone di rispetto degli oleodotti (Art. 34.3.6);

- o) zone di rispetto del depuratore (Art. 34.3.7);
- p) zone di rispetto delle risorse idriche (Art. 34.3.9);
- q) zone di tutela dello sviluppo urbano (Art. 34.3.11);
- r) zone di tutela dell'assetto urbano (Art. 34.3.12).

3.2 Ferme restando le eccezioni di cui al precedente punto 3.1, nelle zone agricole ove è consentito installare impianti ad energia solare (preferibilmente in aree e contesti marginali e residuali sotto il profilo agronomico), la realizzazione degli impianti sul terreno deve comunque perseguire il minimo impatto sul territorio, ricorrendo alle migliori tecnologie disponibili. Ogni intervento deve prevedere le opere di mitigazione necessarie ad attutirne l'interferenza visiva con efficaci barriere arboree o arbustive, tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e della visibilità da strade e da ogni altro spazio pubblico, nonché della vicinanza ad edifici di interesse testimoniale, documentario o artistico. A tal fine occorre utilizzare elementi impiantistici (compatibilmente con le tecnologie disponibili) di altezza massima non superiore a 4,00 metri. In ogni caso non devono essere mai alterati la naturale pendenza dei terreni attraverso sbancamenti o riporti e l'assetto idrogeologico dei suoli. Nel caso di dismissione degli impianti dovrà essere prevista una adeguata rimessa in pristino dei luoghi.

4 - Titoli abilitativi edilizi, procedure e documentazione

In relazione alla documentazione da produrre, agli eventuali pareri di Enti esterni al Comune e alle procedure riguardanti le diverse tipologie dei Titoli abilitativi eventualmente da conseguire per l'installazione degli impianti ad energia solare per autoconsumo o per la cessione di energia, si fa riferimento alla casistica prevista dalla LR n. 31/2002 e s.m.i. mentre in relazione ai caratteri generali, alle potenze installabili, alle funzionalità locali e di rete, ai relativi Enti referenti e percorsi autorizzativi, si fa riferimento alle ulteriori leggi, normative e regolamenti vigenti in materia in particolare all'Allegato A (GUIDA TECNICO – AMMINISTRATIVA PER L'AUTORIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI DI PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA ALIMENTATI DA FONTI DI ENERGIA RINNOVABILI) alla Delibera della Giunta Provinciale N.295 - I.P. 2678/2009 nonché di tutta la normativa vigente di ordine superiore.

5 - Sanzioni

Sotto il profilo urbanistico ed edilizio, per l'inosservanza del presente Allegato 1) si applicano le norme sanzionatorie di cui alla LR 23/2004 e successive modifiche ed integrazioni.