



**COMUNE DI SERRAMAZZONI**  
**PROVINCIA DI MODENA**

# PRG

## VARIANTE 2016

*Art. 41 comma 2, lett.b L.R. 24.03.2000 n. 20 e ss.mm.ii.*

### **VOL.5 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

ADOZIONE: Del. C.C. n.23 del 28/07/2016

APPROVAZIONE: Del. C.C. n.8 del 30/03/2017

L'Assessore  
all'Urbanistica  
**Andrea CONVENUTI**

Il Sindaco  
**Roberto RUBBIANI**

Il Segretario Comunale  
**Giampaolo GIOVANELLI**

*OIKOS Ricerche Srl*

Roberto Farina (Progettista Responsabile)  
Diego Pellattiero  
Antonio Conticello

*Comune di Serramazzoni*

Giuliano Saccani  
(Responsabile Servizio Urbanistica  
ed Edilizia Privata)



# **INDICE**

<b>TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>8</b>
ART. 1 CAMPO DI APPLICAZIONE DELLE NORME DI ATTUAZIONE, VALIDITÀ DEL P.R.G. E MISURE DI SALVAGUARDIA.....	8
ART. 2 ELABORATI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.....	9
ART. 3 TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DEL TERRITORIO, RELATIVI ONERI E OBBLIGHI.....	11
ART. 3.1 ADEGUAMENTO AL P.R.G. DI OPERE ED EDIFICI ESISTENTI .....	11
ART. 3.2 TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI MA IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DELLA VARIANTE 2016 AL P.R.G.....	12
ART. 3.3 PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA .....	12
ART. 3.4 REQUISITI TECNICI DELLE COSTRUZIONI – REQUISITI IGIENICO-SANITARI DEGLI EDIFICI ABITATIVI E DEI LUOGHI DI LAVORO .....	12
ART. 4 MODI E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.....	13
ART. 4.1 INTERVENTO DIRETTO .....	14
ART. 4.2 INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI.....	14
ART. 4.3 RICHIESTA DI INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO (PUA) .....	14
ART. 4.4 PERIMETRI DEI COMPARTI URBANISTICI DI ATTUAZIONE (ZONE C) .....	15
ART. 4.5 INTERVENTI UNITARI CONVENZIONATI - IUC .....	15
ART. 4.6 INIZIATIVA DEI PROPRIETARI.....	15
ART. 4.7 INERZIA DEI PROPRIETARI .....	16
ART. 4.8 PROGRAMMA DI RICONVERSIONE O AMMODERNAMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA (P.R.A.) .....	16
ART. 4.9 TRASFERIMENTO DI DIRITTI EDIFICATORI E REGISTRO COMUNALE DEI DIRITTI EDIFICATORI TRASFERITI .....	17
ART. 5.1 CENTRO ABITATO.....	17
ART. 5.2 TERRITORIO URBANIZZATO .....	18
ART. 5.3 COMPARTO .....	18
ART. 5.4 SUPERFICIE TERRITORIALE (ST) .....	18
ART. 5.5 DOTAZIONI TERRITORIALI - STANDARDS URBANISTICI .....	18
ART. 5.5.1 ASPETTI GENERALI .....	18
ART. 5.5.2 CESSIONE DI AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI – CASI DI MONETIZZAZIONE... .....	18
ART. 5.6 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1).....	19
ART. 5.7 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (U2).....	20
ART. 5.8 SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE GENERALE (UG) .....	21
ART. 5.9 POTENZIALITÀ EDIFICATORIA (PE) .....	21
ART. 5.10 CARICO URBANISTICO (CU) .....	21
ART. 5.11 CATEGORIA E CLASSE CATASTALE .....	21
ART. 5.12 CAPACITÀ INSEDIATIVA (CI).....	21
ART. 5.13 SUPERFICIE FONDIARIA (SF) .....	21
ART. 5.14 SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA (S.A.U.).....	21
ART. 5.15 SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO.....	21
ART. 5.16 AREA DELL'INSEDIAMENTO (Ai) .....	21
ART. 5.17 DISTANZA TRA EDIFICI / DISTACCO (De) – DEFINIZIONE.....	22
ART. 5.18 INDICE DI VISUALE LIBERA (IvI) - ex VL .....	22
ART. 5.19 MISURA DELLA DISTANZA.....	22
ART. 5.20 DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ (D1).....	22
ART. 5.21 DISTANZA DAI CONFINI DI ZONA O DI AMBITO URBANISTICO (D2) .....	22
ART. 5.22 DISTANZA DA UN ALTRO EDIFICIO (D3) - VALORI MINIMI .....	23
ART. 5.23 RIDUZIONE DELLE DISTANZE .....	24
ART. 6 PARAMETRI EDILIZI (DEFINIZIONE - APPLICAZIONE).....	24

ART. 6.1	UNITÀ EDILIZIA Ue .....	24
ART. 6.2	PERTINENZA (Spazi di pertinenza) .....	24
ART. 6.3	AREA CORTILIVA .....	24
ART. 6.4	EDIFICIO O FABBRICATO.....	24
ART. 6.5	EDIFICIO UNIFAMILIARE / MONOFAMILIARE .....	24
ART. 6.6	UNITÀ IMMOBILIARE .....	24
ART. 6.7	ALLOGGIO .....	24
ART. 6.8	PERTINENZA (SPAZI DI PERTINENZA) .....	24
ART. 6.9	PARTI COMUNI / CONDOMINIALI .....	24
ART. 6.10	SUPERFETTAZIONE EDILIZIA .....	25
ART. 6.11	SUPERFICIE LORDA (Su) denominata anche SUPERFICIE UTILE LORDA.....	25
ART. 6.12	SUPERFICIE COMPLESSIVA Sc .....	25
ART. 6.13	SUPERFICI ESCLUSE DAL COMPUTO DELLA Su E DELLA Sa .....	25
ART. 6.14	SUPERFICIE UTILE Su .....	25
ART. 6.15	SUPERFICIE ACCESSORIA Sa .....	25
ART. 6.16	SUPERFICIE DI VENDITA (Sv).....	25
ART. 6.17	INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (UT).....	25
ART. 6.18	INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF) .....	25
ART. 6.19	VOLUME TOTALE O LORDO (Vt) .....	25
ART. 6.20	VOLUME UTILE (Vu).....	25
ART. 6.21	DENSITA' TERRITORIALE .....	25
ART. 6.22	DENSITA' FONDIARIA.....	26
ART. 6.23	SUPERFICIE COPERTA (Sq).....	26
ART. 6.24	RAPPORTO DI COPERTURA (Q) .....	26
ART. 6.25	SUPERFICIE PERMEABILE (Sp).....	26
ART. 6.26	SAGOMA PLANIVOLUMETRICA.....	26
ART. 6.27	FRONTE DELL'EDIFICIO .....	26
ART. 6.28	APERTURE: LUCI E VEDUTE.....	26
ART. 6.29	PARETE FINESTRATA.....	26
ART. 6.30	PARETI PROSPICIENTI.....	26
ART. 6.31	ALTEZZA DEI FRONTI (Hf) – ex (AF) .....	26
ART. 6.32	QUOTA MEDIA DEL TERRENO .....	26
ART. 6.33	PIANO DI UN EDIFICIO .....	27
ART. 6.34	ALTEZZA LORDA DEI PIANI – ex ALTEZZA DEI PIANI (AP).....	27
ART. 6.35	ALTEZZA UTILE (Hu) – ex ALTEZZA UTILE (AU) E ALTEZZA UTILE NETTA MEDIA DEI LOCALI (AL).....	27
ART. 6.36	SOPPALCO .....	27
ART. 6.37	ALTEZZA DELL'EDIFICIO.....	27
ART. 6.38	ELEMENTI LEGGERI DA GIARDINO.....	27
ART. 6.39	AMBITO .....	27
ART. 6.40	LOTTO .....	27
ART. 6.41	UNITA' FONDIARIA.....	27
ART. 6.42	RAPPORTO / INDICE DI PERMEABILITA' (Ip).....	27
ART. 6.43	SUPERFICIE CATASTALE (Sca).....	27
ART. 6.44	SAGOMA.....	27
ART. 6.45	PIANO FUORI TERRA .....	27
ART. 6.46	PIANO SEMINTERRATO .....	27
ART. 6.47	PIANO INTERRATO .....	28
ART. 6.48	SOTTOTETTO.....	28
ART. 6.49	ALTEZZA VIRTUALE (o altezza utile media) Hv.....	28
ART. 6.50	DISTANZA DAL CONFINE STRADALE .....	28
ART. 6.51	VOLUME TECNICO.....	28
ART. 6.52	VUOTO TECNICO .....	28
ART. 6.53	BALCONE .....	28
ART. 6.54	BALLATOIO .....	28

ART. 6.55	LOGGIA/LOGGIATO .....	28
ART. 6.56	LASTRICO SOLARE .....	28
ART. 6.57	PENSILINA.....	28
ART. 6.58	PERGOLATO.....	28
ART. 6.59	PORTICO/PORTICATO .....	28
ART. 6.60	TERRAZZA .....	28
ART. 6.61	TETTOIA.....	28
ART. 6.62	VERANDA .....	28
ART. 6.63	TETTO VERDE.....	29
ART. 7	AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI E ALTRE DOTAZIONI TERRITORIALI .....	29
ART. 7.1	DISCIPLINA DEI PARCHEGGI (P1, P2, P3) E MODALITÀ PER LA LORO ATTUAZIONE.....	29
ART. 7.2	QUANTITA' MINIME DI DOTAZIONI (PARCHEGGI PUBBLICI, VERDE PUBBLICO, ALTRE ATTREZZATURE).....	32
ART. 7.3	PARCHEGGI E AUTORIMESSE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI (P3) .....	33
	DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI IN RELAZIONE AGLI USI.....	<b>35</b>
ART. 8	INTERVENTI DI RECUPERO E MANUTENZIONE .....	36
ART. 8.1	MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O.) .....	36
ART. 8.2	MANUTENZIONE STRAORDINARIA (M.S.) .....	36
ART. 8.3	RESTAURO SCIENTIFICO (R.S.).....	36
ART. 8.4	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.....	36
ART. 8.5	RIPRISTINO TIPOLOGICO (R.T.).....	36
ART. 8.6	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA .....	36
ART. 8.7	RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE (R.A.L.) .....	36
ART.8.8	OMOGENEITA' DELL'AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME .....	36
ART. 9	INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE .....	37
ART. 9.1	RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (T1) .....	37
ART. 9.2	RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO.....	37
ART. 9.3	OPERE INTERNE DI ADEGUAMENTO IGIENICO-FUNZIONALE (T3) .....	37
ART. 9.4	TRASFORMAZIONE E MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO (T4) .....	37
ART. 9.5	ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (T5) .....	38
ART. 9.6	ADEGUAMENTO DI IMPIANTI TECNOLOGICI (T6).....	38
ART. 9.7	REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI INTERRATI (T7).....	39
ART. 9.8	DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE E RECUPERO DEL SEDIME (T8) .....	39
ART. 9.9	RECUPERO DEI SOTTOTETTI A FINI ABITATIVI .....	39
ART. 9.10	OMOGENEITA' DELL'AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME .....	40
ART. 10	INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE.....	40
	GENERALITÀ.....	40
ART. 10.1	DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE.....	40
ART. 10.2	AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE .....	40
ART. 10.3	NUOVO IMPIANTO EDILIZIO (NC3) .....	40
ART. 10.4	ATTREZZATURA DEL TERRITORIO (NC4) .....	40
ART. 10.5	MODIFICAZIONE DEL SUOLO (NC5).....	41
ART. 10.6	DEPOSITI A CIELO APERTO (NC6) .....	41
ART. 10.7	ARREDO URBANO (NC8).....	41
ART. 10.8	ALLESTIMENTO DEL VERDE (NC9) .....	41
ART.10.9	INSTALLAZIONE DI TORRI E TRALICCI (NC9bis).....	41
ART. 10.10	ALLESTIMENTO DI CAMPI PER ATTIVITÀ SPORTIVE E RICREATIVE (NC10) .....	41
ART. 10.11	RECINZIONI, PASSI CARRAI E RAMPE (NC11).....	42
ART. 10.12	OPERE CIMITERIALI (NC12) .....	42
ART. 10.13	DISTRIBUZIONE AUTOMATICA DI CARBURANTE (NC13).....	42
ART. 10.14	ATTIVITA' OPERANTI NEL SETTORE DEI RIFIUTI (NC14).....	42
ART. 10.15	COLTIVAZIONE DI CAVE (NC15).....	42
ART. 10.16	CAMPEGGI (NC16) .....	42
ART. 10.17	OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO (NC17) .....	43
ART. 10.18	IMPIANTI DI PUBBLICITÀ O PROPAGANDA (NC18).....	43

ART. 10.19	OMOGENEITA' DELL'AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME .....	43
ART. 11	USI URBANISTICI.....	43
ART. 11.1	USI RESIDENZIALI .....	44
ART. 11.2	USI TURISTICO-RICETTIVI.....	44
ART. 11.3	USI PRODUTTIVI.....	44
ART. 11.4	USI TERZIARI E DIREZIONALI.....	45
ART. 11.5	USI COMMERCIALI.....	46
ART. 11.6	USI PRODUTTIVI AGRICOLI.....	47
ART. 12	DISCIPLINA DEL COMMERCIO IN SEDE FISSA .....	48
ART. 12 BIS	DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA DELLE SALE DA GIOCO E DELLE SALE SCOMMESSE NEI LOCALI PUBBLICI, CIRCOLI PRIVATI E SEDI DI COMMERCIO E PUBBLICI ESERCIZI .....	48

## **TITOLO II° .....49**

### **SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE E RELATIVE NORME DI ZONA .....49**

ART. 13	ZONE URBANE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE (CRITERI GENERALI DI INTERVENTO) .....	49
ART. 13.1	ZONA OMOGENEA "A" .....	52
ART. 13.2	ZONA "B1" RESIDENZIALE DI RISTRUTTURAZIONE SOGGETTA A DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA .....	52
ART. 13.3	ZONE "B2" E "B3" RESIDENZIALI EDIFICATE E DI COMPLETAMENTO .....	52
ART. 13.3BIS	INSTALLAZIONE DI ELEMENTI DI ARREDO O DI SERVIZIO AGLI EDIFICI NELLE AREE PRIVATE .....	55
ART.13.3TER	TESSUTI URBANI SOGGETTI A INTERVENTO UNITARIO DIRETTO CONVENZIONATO (IUC)....	56
ART. 13.4	ZONA "ECO" PER DOTAZIONI ECOLOGICHE.....	58
ART. 13.5	ZONA "B4" RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A VOLUMETRIA DEFINITA .....	58
ART. 13.6	ZONA "B5" RESIDENZIALE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E AMBIENTALE, SOGGETTA A PUA .....	64
ART. 13.7	ZONA "C" RESIDENZIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A P.P. ....	66
ART. 14	ZONE OMOGENEE "D" A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA (CRITERI GENERALI DI INTERVENTO) .....	68
ART. 14.1	ZONA "D1" ARTIGIANALE-INDUSTRIALE EDIFICATA E DI COMPLETAMENTO .....	70
ART. 14.2	ZONA "D2" COMMERCIALE - DIREZIONALE E TURISTICO - ALBERGHIERA EDIFICATA E DI COMPLETAMENTO .....	72
ART. 14.3	ZONA "D3" ARTIGIANALE - INDUSTRIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A PIANO PARTICOLAREGGIATO.....	74
ART. 14.4	ZONA "D4" ZONA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE E DI SERVIZIO SPECIALI SOGGETTA A P.P. O A INTERVENTO UNITARIO CONVENZIONATO.....	76
ART. 14.5	ZONA "D5" INDUSTRIALE SPECIALE PER ATTIVITA' DI STAGIONATURA PROSCIUTTI.....	78
ART. 15	ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE .....	79
ART. 15.1	ZONA "G1" PER SERVIZI COMUNALI E DI QUARTIERE .....	79
ART. 15.2	ZONA "G2" PER VERDE PUBBLICO URBANO E DI QUARTIERE.....	81
ART. 15.3	ZONA "G3" PER SERVIZI ED ATTREZZATURE SPORTIVE DI LIVELLO COMUNALE.....	82
ART. 15.4	ZONA "G4" PER SERVIZI TECNOLOGICI O ANNONARI DI LIVELLO COMUNALE .....	83
ART. 15.5	G4. rt - IMPIANTI FISSI DI EMISSIONE RADIOTELEVISIVA.....	84
ART. 15.6	ZONA "G5" PER I PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE .....	95
ART. 15.7	ZONA PER LA VIABILITÀ E RELATIVE FASCE DI RISPETTO .....	96
ART. 15.8	ZONA "G6" PER SERVIZI ED ATTREZZATURE SPORTIVE A SVILUPPO ESTENSIVO DI LIVELLO COMUNALE.....	99
ART. 16	ZONE OMOGENEE "E" DESTINATE ALL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA AGRICOLA.....	100
	DISPOSIZIONI GENERALI .....	100
ART. 16.1	SOGGETTI AVENTI TITOLO AD INTERVENIRE NELLE ZONE AGRICOLE.....	100
ART. 16.2	ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE .....	101
ART. 16.3	ZONA "E1" AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA .....	102

ART. 16.4	ZONA "E2" AGRICOLA DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE.....	102
ART. 16.5	ZONA "E3" AGRICOLA DI RILIEVO PAESAGGISTICO.....	103
ART. 16.6	ZONA "E4" AGRICOLA PERIURBANA .....	104
ART. 16.7	ALTRI USI AMMESSI NELLE ZONE AGRICOLE.....	105
ART. 16.8	INTERVENTI CONSENTITI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE.....	107
ART. 16.9	UNITÀ MINIME DI INTERVENTO PER LE ZONE AGRICOLE.....	107
ART. 16.10	APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI E DEGLI STANDARDS INSEDIATIVI NELLE DIVERSE ZONE AGRICOLE .....	108
ART. 16.11	TIPOLOGIE AZIENDALI .....	108
ART. 16.12	IMPIANTI ZOOTECCNICI INTENSIVI .....	108
ART. 16.13	DISPOSIZIONI GENERALI PER GLI INTERVENTI DI NC, AM, DR PER LA RESIDENZA E GLI USI CONNESSI ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE .....	109
ART. 16.14	SOPPRESSO .....	109
ART. 16.15	PARAMETRI PER GLI INTERVENTI EDILIZI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECCNICHE .....	109
ART. 16.16	DIMENSIONAMENTO DEI CONTENITORI PER LO STOCCAGGIO E LA MATURAZIONE DEI LIQUAMI E LETAMI ED INDICI E MODALITÀ DI SPANDIMENTO DEI LIQUAMI SUL SUOLO AGRICOLA .....	112
ART. 16.17	FABBRICATI RURALI PER ALLEVAMENTI AZIENDALI MISTI ED INTERVENTI EDIFICATORI COMBINATI. ....	112
ART. 16.18	DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER GLI USI 6.6 - IMPIANTI TECNICI COMPLEMENTARI E ASSIMILATI .....	112
ART. 16.19	FABBRICATI RURALI PER IMPIANTI ED ALLEVAMENTI ZOOTECCNICI INTERAZIENDALI COOPERATIVI - NUOVA COSTRUZIONE ED INTERVENTI SULL'ESISTENTE.....	113
ART. 16.20	CRITERI D'INTERVENTO E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI PER IL RECUPERO EDILIZIO E IL CAMBIO D'USO DI EDIFICI ESISTENTI SOGGETTI A VINCOLI DI TUTELA.....	114
ART. 16.21	CRITERI D'INTERVENTO E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI PER IL RECUPERO EDILIZIO E IL CAMBIO D'USO DI EDIFICI ESISTENTI NON SOGGETTI A VINCOLI DI TUTELA .....	115
ART. 16.22	EDIFICI ESISTENTI ED EDIFICI DIROCCATI O DEMOLITI .....	120
ART. 16.23	RICONVERSIONE DI BARACCHE E MANUFATTI PRECARI LEGITTIMATI LEGATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA.....	120
ART. 16.23BIS	ALTRE ATTREZZATURE PRIVATE IN TERRITORIO RURALE: RECINTI, RIPARI E PICCOLI MANUFATTI.....	121
ART. 16.23TER	INSEDIAMENTI INCONGRUI NEL TERRITORIO RURALE .....	121
ART. 16.24	TERRITORIO RURALE CONNOTATO DALLA QUALIFICAZIONE DEL CICLO PRODUTTIVO VITIVINICOLO (AV) E DALLA PRODUZIONE TIPICA DI LATTE E CARNE (al) .....	122
ART. 16.25	ATTIVITÀ AGRICOLE DI CARATTERE AMATORIALE IN TERRITORIO RURALE: PICCOLE COSTRUZIONI DI SERVIZIO .....	123
ART. 16.26	ATTIVITÀ AZIENDALI DI CONSERVAZIONE CONDIZIONATA, PRIMA LAVORAZIONE E ALIENAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI E ZOOTECCNICI - INTERVENTI PER USO 6.5.....	123
ART. 16.27	INSEDIAMENTI PRODUTTIVI INDUSTRIALI DI TIPO INTERAZIENDALE E/O INDUSTRIALE PER LA CONSERVAZIONE CONDIZIONATA, LAVORAZIONE E TRASFORMAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI O ZOOTECCNICI; ALLEVAMENTI INDUSTRIALI; ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZIO ALL'AGRICOLTURA – USO 6.4 .....	124
ART. 16.28	SERRE FISSE (USO 6.7) - INTERVENTI DI NC, AM, DR .....	124
ART. 16.29	AREE DEL TERRITORIO RURALE ATTREZZATE PER ATTIVITÀ FRUITIVE, RICREATIVE, SPORTIVE E TURISTICHE COMPATIBILI - ATP .....	125
ART. 16.30	IMPIANTI DI PRODUZIONE ENERGETICA DA BIOMASSE (USO 5.5) - INTERVENTI DI NC, AM, DR.....	125
ART. 16.31	ATTREZZATURE PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE, LA SICUREZZA, LA PROTEZIONE CIVILE; CAMPI ATTREZZATI PER LA SOSTA DEI NOMADI.....	126
ART. 16.32	DEPOSITI DI MATERIALI A CIELO APERTO – INSTALLAZIONE DI STRUTTURE LEGGERE A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA – INTERVENTI DI MOVIMENTO DI TERRA E MODIFICA MORFOLOGICA DEI CORPI IDRICI .....	126

ART. 16.33	IMPATTO PAESAGGISTICO E CRITERI DI INTERVENTO PER I NUOVI EDIFICI IN TERRITORIO RURALE .....	126
ART. 16.34	- INTERVENTI RELATIVI AL SISTEMA DI MOBILITÀ NEL TERRITORIO RURALE.....	127
ART. 16.35	- DISCARICHE.....	127

## **TITOLO III° ..... 129**

### **TUTELA DELL'AMBIENTE, DELL'IDENTITÀ CULTURALE E DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO ..... 129**

	<b>III.A - INVARIANTI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE .....</b>	<b>129</b>
ART. 17.1	INVARIANTI DEL P.R.G. ....	129
ART. 17.2	VINCOLI DI LEGGE E FASCE DI RISPETTO.....	129
ART. 17.3	TUTELE DERIVANTI DA STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESISTICA E SOVRAORDINATA.....	130
	<b>III.B - CONDIZIONI DI SICUREZZA DELLE COMPONENTI IDROGEOLOGICHE E GEOLOGICHE DEL TERRITORIO .....</b>	<b>131</b>
	<b>CAPO I – AREE IN DISSESTO .....</b>	<b>131</b>
ART. 18.1	OGGETTO E INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA, DISPOSIZIONI GENERALI .....	131
ART. 18.2	ZONE ED ELEMENTI CARATTERIZZATI DA FENOMENI DI DISSESTO IDROGEOLOGICO E INSTABILITÀ (art. 15 PTCP) .....	131
ART. 18.3	ZONE ED ELEMENTI CARATTERIZZATI DA POTENZIALE INSTABILITÀ (art. 16 PTCP).....	132
ART. 18.4	- CALANCHI (Art. 23B PTCP) .....	132
ART. 18.5	- ZONE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO.....	133
	<b>CAPO II – NORME PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO.....</b>	<b>133</b>
ART. 19.1	DEFINIZIONE E FINALITÀ' .....	133
ART. 19.2	ELABORATI DI RIFERIMENTO.....	134
ART. 19.3	RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO: DISPOSIZIONI GENERALI.....	134
ART. 19.4	RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO - Carta di "Microzonazione sismica - Livello 2", scala 1:5.000 .....	135
ART. 19.5	RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO: CONDIZIONE LIMITE PER L'EMERGENZA.....	135
	<b>CAPO III – RISCHI E VULNERABILITÀ' .....</b>	<b>136</b>
ART. 20	RISCHIO INQUINAMENTO ACQUE .....	136
ART. 20.1	OGGETTO E INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA .....	136
ART. 20.2	SORGENTI (art. 12B PTCP) .....	136
ART. 20.3	- RISCHIO INQUINAMENTO ACQUE: ZONE VULNERABILI DA NITRATI DI ORIGINE AGRICOLA ED ASSIMILATE (art. 13B PTCP).....	136
ART. 21	RISCHIO INQUINAMENTO SUOLO .....	137
ART. 21.1	ZONE NON IDONEE ALLA LOCALIZZAZIONE DI IMPIANTI DI SMALTIMENTO E RECUPERO DI RIFIUTI URBANI, SPECIALI E SPECIALI PERICOLOSI (art. 81 comma 5 PTCP).....	137
ART. 22	RISCHIO INDUSTRIALE: COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DELLE ZONE INTERESSATE DA STABILIMENTI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE.....	137
ART. 22.1	ZONE ED ELEMENTI DI INCOMPATIBILITÀ AMBIENTALE ASSOLUTA – ZONE IDONEE (art. 61 comma 10 PTCP).....	137
	<b>CAPO IV – TUTELE PAESAGGISTICHE E STORICO-CULTURALI.....</b>	<b>137</b>
ART. 23	RETE IDROGRAFICA E RISORSE IDRICHE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE.....	137
ART. 23.1	OGGETTO E INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA .....	137
ART. 23.2	INVASI ED ALVEI DI LAGHI, BACINI E CORSI D'ACQUA (ART. 10 PTCP).....	138
	ZONE DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DI LAGHI, BACINI E CORSI D'ACQUA (ART. 9 PTCP).....	138
ART. 23.3	FASCE DI ESPANSIONE INONDABILI (art. 9 comma 2 lett.a ptcp) .....	138



Art. 23.4	ZONE DI TUTELA ORDINARIA (art. 9 comma 2 lett.b e art. 10 comma 1 lett. e PTCP).....	138
Art. 23.5	ZONA DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI E SOTTERRANEI (ART. 12B PTCP) .....	138
	ELEMENTI STRUTTURANTI LA FORMA DEL TERRITORIO.....	<b>138</b>
Art. 24	SISTEMA DEI CRINALI E SISTEMA COLLINARE .....	138
ART. 24.1	COLLINA (ART. 20 PTCP) .....	138
ART. 24.2	CRINALI (art. 23 C PTCP) .....	139
ART. 24.3	PATRIMONIO GEOLOGICO (ART. 23D PTCP) .....	140
ART. 24.4	ZONE DI TUTELA NATURALISTICA (art. 24 PTCP) .....	140
ART. 25	RETE ECOLOGICA PROVINCIALE – SISTEMA DELLE AREE PROTETTE .....	141
ART. 25.1	PROGETTI DI TUTELA, RECUPERO E VALORIZZAZIONE (art. 32 PTCP).....	141
ART. 26	STRUTTURA DEL PAESAGGIO E TUTELA DEL PAESAGGIO IDENTITARIO .....	141
ART. 26.1	AMBITO DI QUINTA COLLINARE (Art. 34, comma 4b PTCP) .....	141
ART. 27	AMBITI ED ELEMENTI TERRITORIALI DI INTERESSE PAESAGGISTICO AMBIENTALE.....	141
ART. 27.1	ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE – (art. 39 PTCP) .....	141
ART. 27.2	ZONE SOGGETTE A DECRETO DI TUTELA – (art. 40 PTCP) .....	142
ART. 27.3	SISTEMA FORESTALE E BOSCHIVO (art. 21 PTCP) .....	142
ART. 28	AMBITI ED ELEMENTI TERRITORIALI DI INTERESSE STORICO CULTURALE – SISTEMA DELLE RISORSE ARCHEOLOGICHE .....	143
ART. 28.1	OGGETTO E INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA .....	143
ART. 28.2	SITI ARCHEOLOGICI SOGGETTI A TUTELA - POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICHE DEL TERRITORIO (artt. 38 e 41A del PTCP) .....	143
ART. 28.3	BENI CULTURALI .....	143
ART. 28.4	EDIFICI DI VALORE MONUMENTALE, TIPOLOGICO – ARCHITET-TONICO,AMBIENTALE ESTERNI AI PERIMETRI DI ZONA OMOGENEA "A" E "B1" .....	145
ART. 28.5	PRESCRIZIONI PER LE UNITA' DI PAESAGGIO DI LIVELLO COMUNALE.....	146
	<b>CAPO V – RISORSE NATURALI.....</b>	<b>148</b>
ART. 29	SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA SIC (ART.30 PTCP).....	148
ART. 30	ELEMENTI FUNZIONALI DELLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE .....	149
ART. 30.1	NODI ECOLOGICI COMPLESSI (ART. 28 PTCP) .....	149
ART. 30.2	CORRIDOI ECOLOGICI PRIMARI E LOCALI (ART. 28 PTCP) .....	149
ART. 30.3	IMPIANTO DEL VERDE E NORME DI TUTELA DELLE ALBERATURE.....	149
	<b>CAPO VI – RETI TECNOLOGICHE E RISPETTI.....</b>	<b>151</b>
ART. 31	ELETTRODOTTI E RELATIVE NORME DI TUTELA.....	151
ART. 32	GASDOTTI E RELATIVE NORME DI TUTELA.....	151
ART. 33	FASCE DI RISPETTO STRADALE E DISTANZE MINIME DAL CONFINE STRADALE .....	151
ART. 34	CIMITERI E FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE .....	151
ART. 35	DEPURATORI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO.....	152
ART. 36	IMPIANTI FISSI DI COMUNICAZIONE PER LA TELEFONIA MOBILE.....	152
ART. 37	IMPIANTI DI PRODUZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DI ENERGIA ALIMENTATI DA FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI (FER) .....	152

## TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

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

- 1) Le presenti Norme Tecniche di Attuazione con gli Allegati "Disciplina particolareggiata per le zone omogenee "A" e "B1" (6A)", "Disciplina particolareggiata per il recupero del patrimonio edilizio di valore storico - culturale esterno alle zone omogenee "A" e "B1" (6B)", "Schede di sintesi e prescrizioni specifiche per le zone soggette a strumento attuativo (Vol.5)", disciplinano gli interventi di trasformazione dell'ambiente e del suolo e gli interventi edificatori previsti nella Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di **Serramazzoni** in provincia di Modena approvato con Delibera della Giunta Provinciale n°557 del 23 dicembre 2002 che d'ora in avanti sarà individuato per brevità con le parole "P.R.G.".
- 2) Nel territorio comunale gli interventi di cui al precedente comma sono pertanto regolati dalle Leggi Nazionali e Regionali vigenti in materia urbanistico - edilizia e per quanto non in contrasto, dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione con i relativi Allegati.
- 3) Detti interventi sono inoltre assoggettati, per le parti non in contrasto con la disciplina urbanistica della presente Variante Generale al P.R.G., alle disposizioni particolari del Regolamento Edilizio, del Regolamento Comunale d'Igiene, nonché dei piani attuativi, dei piani stralcio e/o di settore redatti in attuazione di specifiche Leggi Nazionali e/o Regionali, approvati dagli Enti e organi competenti per legge.
- 4) Ai sensi dell'art. 41 della L.R. 24.3.2000 n. 20, fino all'approvazione della Variante al PRG il Comune dà attuazione alle previsioni contenute nel vigente PRG, fatte salve le norme di salvaguardia di cui ai commi 5 e 6 seguenti. A decorrere dall'entrata in vigore della presente Variante al PRG sono abrogate le disposizioni del PRG previgente incompatibili, ed ogni altra disposizione non compatibile con le norme del PRG.
- 5) *Misure di salvaguardia e continuità dell'efficacia degli strumenti urbanistici attuativi vigenti*  
Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 20/2000 e ss. mm. e ii. dall'adozione della Variante 2016 al PRG, e fino alla definitiva approvazione, comunque per una durata non superiore a cinque anni dall'adozione, si applicano le misure di salvaguardia, ossia:
  - è sospesa ogni determinazione in merito a permessi di costruire per interventi che siano in contrasto con aspetti prescrittivi del piano o siano tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
  - nel caso di presentazione di Dichiarazioni di Inizio di Attività per interventi che siano in contrasto con aspetti prescrittivi o siano tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione, viene notificato al soggetto proponente ordine motivato di non effettuare l'intervento;
  - è sospesa l'approvazione di piani urbanistici attuativi che siano in contrasto con aspetti prescrittivi del Piano adottato.
- 6) In specifico gli aspetti prescrittivi per i quali si applica la salvaguardia sono espressamente ed esclusivamente i seguenti:
  - tutte le disposizioni prescrittive riguardanti la tutela dell'ambiente, dell'identità storico-culturale e della sicurezza del territorio di cui al Titolo III delle presenti Norme e alle tavole 7 (Tavola dei vincoli);
  - la suddivisione del territorio in zone omogenee e le relative prescrizioni contenute nel presente Vol. 5 (N.T.A.) e nel Vol. 5.1 (Schede di sintesi e prescrizioni specifiche per le zone soggette a strumento attuativo).
- 7) Le presenti Norme Tecniche di Attuazione prevalgono sulle norme del Regolamento Edilizio vigente eventualmente in contrasto.
- 8) Il riferimento al regime di proprietà nonché ai parametri edilizi e agli indici urbanistici "esistenti" fatto nelle presenti norme è sempre da riferire alla data di adozione della Variante 2016 al P.R.G.

## **ART. 2 - ELABORATI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**

- 1) Il P.R.G. del Comune di Serramazzoni (MO) è costituito dai seguenti elaborati:
- A - STUDIO GEOLOGICO CON RELATIVI ELABORATI CARTOGRAFICI E DESCRITTIVI
- A1 - STUDIO DI MICROZONAZIONE SISMICA, formato da:
- Relazione illustrativa – studio di Microzonazione sismica del territorio
  - Elaborati cartografici:
    - Carta delle indagini (3) 1:10.000
    - Carta geologico tecnica (3) 1:10.000
    - Carta geologico tecnica – dettaglio sezioni geologiche (1) 1:15.000
    - Carta delle frequenze naturali dei terreni (3) 1:10.000
    - Carta delle velocità delle onde di taglio S (Vs) (3) 1:10.000
- A2 - ANALISI DELLA CONDIZIONE LIMITE PER L'EMERGENZA (CLE), costituita da:
- Relazione tecnico illustrativa
  - Elaborati cartografici:
    - Inquadramento generale (1) 1: 15.000
    - Stralci cartografici relativo alle principali località (8) 1 : 2.000
    - Schede specifiche relative a infrastrutture di accessibilità e connessione (AC), area di emergenza (AE), aggregato strutturale (AG), Edificio strategico (ES); Unità strutturale (US)
- B1 - ANALISI SULLO STATO DI FATTO - ELABORATI CARTOGRAFICI
- Tav. 0 - CENSIMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NEL TERRITORIO COMUNALE AL 31-8-1994 (Schede di rilevamento in copia unica depositata in Segreteria)
- Tav. 0.1 - Quadro di riferimento dei quartieri e delle unità di indagine in territorio agricolo 1: 10.000
  - Tav. 0.2 - Capoluogo 1:1.000-1:2.000
  - Tav. 0.3 - Capoluogo 1:1.000-1:2.000
  - Tav. 0.4 - Frazioni 1:1.000-1:2.000
  - Tav. 0.5 - Frazioni 1:1.000-1:2.000
  - Tav. 0.6 - Territorio Agricolo 1:1.000-1:2.000
  - Tav. 0.7 - Territorio Agricolo 1:1.000-1:2.000
  - Tav. 0.8 - Territorio Agricolo 1:1.000-1:2.000
  - Tav. 1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE 1:400.000
  - Tav. 2 - SISTEMA DELLA MOBILITA' E DEI SERVIZI RESIDENZIALI – URBANI 1: 15.000
  - Tav. 3 - CLIVOMETRIE E CLASSI DI PENDENZA 1: 10.000
  - Tav. 4 - ELEMENTI DI CARATTERIZZAZIONE DEL PAESAGGIO E DELL'AMBIENTE
  - Tav. 4.1 - Matrici naturali 1: 15.000
  - Tav. 4.2 - Matrici antropiche 1: 15.000
  - Tav. 4.3 - Matrici umanistico - percettive 1: 15.000
- B2 - ANALISI SULLO STATO DI FATTO - ELABORATI DESCRITTIVI
- Vol. 1 - INDIVIDUAZIONE, DESCRIZIONE E CATALOGAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO DI VALORE STORICO-CULTURALE
- Vol. 2 - ALLEGATI STATISTICI ALLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- Vol. 3 - RISORSE AMBIENTALI : RELAZIONE ILLUSTRATIVA E SCHEDE DI RILEVAMENTO
- C1 – STATO DI PROGETTO - ELABORATI CARTOGRAFICI
- Tav. 6 - SISTEMA DI MOBILITA' E CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE 1: 15.000
- Tav. 7 - TAVOLA DEI VINCOLI:
- Tav. 7.A - Dissesto idrogeologico –Pericolosità e criticità idraulica (2) 1:10.000
  - Tav. 7.B1 - Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica – livello 1 (3) 1:10.000
  - Tav. 7.B2 - Carta di microzonazione sismica - Livello 2 (6) 1:5.000
  - Tav. 7.B3 - Analisi Condizione Limite per l'Emergenza - CLE (6) 1:5.000
  - Tav. 7.C – Vulnerabilità (2) 1:5. 000
  - Tav. 7.D – Tutele paesaggistiche e storico culturali (2) 1:10.000
  - Tav. 7.E – Risorse naturali, forestali e della biodiversità del territorio (2) 1:10.000
  - Tav. 7.F – Reti tecnologiche e rispetti (2) 1:10.000
- Allegato alla Tav. 7: SCHEDA DEI VINCOLI
- Tav.8 - ZONIZZAZIONE DI PIANO (6 ) 1:5.000
- Allegato 1 alle Tavv.8 - Legenda delle tavole di zonizzazione
- Tav. 9 - SINTESI DELLE PREVISIONI DI PIANO (2) 1:10.000
- Tav. 10 - CARTA DELLE UNITA' DI PAESAGGIO DI LIVELLO COMUNALE 1:15.000
- Tavv. 11.1 – 11.2 – 11.3 – 11.4 – 11.5 – 11.6 VIABILITA' E PIANO DEI SERVIZI 1: 5.000
- Allegato 2 - Legenda delle tavole del Piano dei Servizi
- Vol. 7c – costituito dalle seguenti Tavole:

Tav. 13.A – Flussi veicolari 1:15.000  
 Tav. 13.B – Inquadramento acustico 1:15.000  
 Tavv. 13.C1 – 13.C2 – Catasto elettrosmog 1:10.000  
 Tavv. 13.D1 – 13.D2 – 13.D3 – 13.D4 – Planimeria livelli illuminazione  
 Tavv. 13.E1 – 13.E2 – Rete fognaria 1:10.000  
 Tavv. 13.F1 – 13.F2 – Rete acquedottistica 1:10.000  
 Tavv. 13.G1 – 13.G2 – Biopotenzialità territoriale 1:10.000  
 Tav. 14 - LOCALIZZAZIONE DELL'EMITTENZA RADIO-TELEVISIVA  
 (in unico foglio in scala 1:10.000) – progetto  
 Tav. 14.A - Localizzazione dell'emittenza radio-televisiva - casa Giacomone  
 (scala 1:5.000) - progetto  
 Tav. 14.B - Localizzazione dell'emittenza radio-televisiva –  
 Faeto Carbonara (scala 1:5.000) - progetto  
 Tav. 14.C - Localizzazione dell'emittenza radio-televisiva –  
 Monfestino (scala 1:5.000) - progetto  
 C2 - STATO DI PROGETTO - ELABORATI DESCRITTIVI E NORMATIVI  
 RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E  
 TERRITORIALE – VALSAT/VAS – RAPPORTO AMBIENTALE AI FINI DELLA VAS – VINCA  
 Vol. 5 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
 Vol.5.1 - SCHEDE DI SINTESI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE ZONE SOGGETTE A STRUMENTO  
 ATTUATIVO E AD INTERVENTO UNITARIO CONVENZIONATO  
 Vol.6.A - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER LE ZONE OMOGENEE "A" E "B1" - NORME CON ALLEGATI  
 GLI ELABORATI GRAFICI DELLE ZONE OMOGENEE "A" E "B1"  
 Vol.6.B - DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DI VALORE  
 STORICO - CULTURALE ESTERNO ALLE ZONE OMOGENEE "A" E "B1" - NORME CON ALLEGATE  
 SCHEDE OPERATIVE PER LA CONSERVAZIONE

- 2) In caso di contrasto tra gli elaborati grafici e normativi della Variante al P.R.G. prevalgono le prescrizioni contenute nelle presenti Norme, mentre nel caso di contrasto tra le previsioni cartografiche prevalgono quelle riportate negli elaborati cartografici di zonizzazione a scala maggiore.
- 3) In caso di erronea rappresentazione degli edifici nelle tavole di zonizzazione farà testo il rilievo documentato dello stato di fatto esistente alla data di adozione della Variante 2016 al P.R.G..
- 4) Non sono considerate varianti al PRG le rettifiche non sostanziali delle perimetrazioni delle zone effettuate in sede di PUA a seguito di una valutazione dettagliata delle condizioni morfologiche del terreno e della verifica catastale dei limiti fisici delle proprietà interessate all'effettuazione degli interventi (purché non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela), né l'individuazione della viabilità di progetto all'interno delle aree soggette a PUA.
- 5) Le modalità di attuazione del P.R.G. sono definite dall'applicazione contestuale delle norme relative alle:
  - Tutele e vincoli presenti nel territorio (Titolo III delle Norme, Tavole 7 della cartografia)
  - Zonizzazione del Piano (Titolo II delle Norme, Tavola 8 della cartografia).
 Le indicazioni di carattere geomorfologico, idrogeologico, sismico contenute negli elaborati "Relazione geologica" (elaborato A) e cartografia PRG e nelle Tavole 7.B "Elaborati PRG microzonazione sismica" sono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi e costituiscono parte integrante dell'apparato normativo del PRG; la loro applicazione costituisce una condizione che prevale su qualunque altra disposizione urbanistica del PRG e del REC.  
 Le condizioni di attuazione degli ambiti soggetti a PUA e degli ambiti soggetti a IUC sono definite dalle "Schede di sintesi e prescrizioni specifiche per le zone soggette a strumento attuativo (Vol. 5.1)", che costituiscono parte integrante degli elaborati del PRG con carattere normativo.  
 Le condizioni di attuazione degli ambiti non soggetti a PUA e la definizione degli interventi ammessi in assenza di PUA sono definite dal PRG nelle Tav. 7 e 8, nelle Norme Tecniche di Attuazione (Vol. 5), nelle schede normative del vol. 5.1 (per le aree soggette a IUC), e nelle Disposizioni tecnico-organizzative di cui al comma 8 del presente articolo.
- 6) Sono fatti salvi fino alla scadenza della convenzione i PUA approvati e convenzionati, ai sensi delle Norme vigenti, alla data di adozione della presente Variante 2016 al P.R.G. Dopo tale scadenza il PRG disciplina le modalità di intervento ammesse.

## **7) Disposizioni tecnico-organizzative (DTO)**

La definizione di Disposizioni tecnico-organizzative, fatto salvo quanto disciplinato dagli atti di coordinamento regionale di cui all'art. 12 L.R. n.15/2013, relative alla documentazione essenziale, alla modulistica, alle modalità informative, al raccordo tra i Settori comunali, alle modalità per l'effettuazione dei controlli, ai modi e formati di presentazione di documenti, istanze e progetti, nonché ad ogni altro analogo aspetto di organizzazione e gestione, è di competenza dirigenziale e soggetta a specifiche determinazioni, e non costituisce pertanto contenuto, ma complemento delle presenti N.T.A.

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

- 1) Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri relativi in quanto e se dovuti ai sensi di legge ed è subordinata al rilascio o ritiro del titolo abilitativo nei modi prescritti dalla vigente legislazione, dalle presenti Norme e dai Regolamenti Edilizio e d'Igiene vigenti. A tutti i proprietari interessati dagli interventi sono assegnati in modo equo dalla pianificazione urbanistica diritti edificatori ed oneri derivanti dalle dotazioni territoriali (art.7 L.R. n.20/2000); i soggetti attuatori degli interventi previsti concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi (art. A-26 L.R. n.20/2000).
- 2) Le previsioni del P.R.G. e/o quelle del relativo Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) non conferiscono possibilità di trasformazione del suolo e/o d'intervento ai fini edificatori se mancano o sono carenti le opere di urbanizzazione primaria. Condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è costituita dalla disponibilità, nell'area di intervento, di una adeguata dotazione di infrastrutture, in rapporto agli insediamenti esistenti ed a quelli previsti. Ciascun intervento deve pertanto considerare le infrastrutture di pertinenza dell'insediamento, il loro collegamento con la rete generale e la potenzialità complessiva della rete stessa. Per adeguatezza delle reti tecnologiche si intende la loro capacità di far fronte al fabbisogno in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale.
- 3) Qualora le opere di cui al comma 2 non esistano o esistano in misura non adeguata, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno dell'interessato all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, qualora non siano già stati programmati dal Comune gli interventi di esecuzione o completamento, sulla base di un progetto approvato e finanziato.
- 4) I soggetti richiedenti il titolo abilitativo all'intervento dovranno pertanto impegnarsi a realizzare a propria cura e spese, e secondo le prescrizioni comunali, le opere di urbanizzazione primaria richieste dalla disciplina urbanistico - attuativa di ciascuna zona omogenea e quelle specifiche prescritte in sede di rilascio dei titoli abilitativi.
- 5) Qualsiasi intervento di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia, ampliamento e/o sopraelevazione, di realizzazione degli interventi urbanizzativi nelle diverse zone omogenee del PRG, è subordinato alla redazione di uno specifico studio di fattibilità geologica in conformità ai disposti del DM 14.01.2008 "Nuove norme tecniche per le costruzioni", delle relative Istruzioni applicative di cui alla Circolare 2 febbraio 2009 n.617 del Ministro delle Infrastrutture, nonché delle Linee-Guida del 31.01.2011 per il DM 14.01.2008 del Gruppo Interregionale Ordine dei geologi. Gli interventi dovranno uniformarsi alle prescrizioni specifiche dettate nelle relazioni di fattibilità geologica che corredano il presente PRG (elaborato A "Studio geologico con relativi elaborati cartografici e descrittivi"), che si intendono in questa sede integralmente richiamate. Gli interventi edilizi sono inoltre soggetti alle disposizioni di cui al Titolo III.B delle presenti Norme "Condizioni di sicurezza delle componenti idrogeologiche e geologiche del territorio", e per quanto attiene al rischio sismico all'integrale applicazione delle "Norme per la riduzione del rischio sismico" di cui al Capo II del suddetto titolo IIIB.

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

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

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

### **ART. 3.2 - TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI MA IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DELLA VARIANTE 2016 AL P.R.G.**

- 1) I permessi di costruire rilasciati anteriormente alla data di adozione della Variante 2016 al PRG, le SCIA presentate prima della data di adozione della Variante sono considerate non in contrasto con le prescrizioni di tale strumento e mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati nel titolo abilitativo stesso a norma di legge. La variante 2016 al PRG non si applica inoltre alle varianti non essenziali a tali titoli abilitativi.
- 2) Le richieste di titoli abilitativi presentate anteriormente all'adozione della Variante 2016 al PRG mantengono la loro efficacia – e ne è pertanto consentito il rilascio - qualora al momento dell'adozione siano già presenti e configurati i presupposti per il rilascio e si sia in attesa della sola presentazione formale di atti notarili già sottoscritti.
- 3) Le richieste di titoli abilitativi per interventi in territorio rurale relative al “Programma di Sviluppo Rurale della Regione Emilia-Romagna 2014-2020” ai sensi del Reg. (C.E.) 1698/2005 – bando unico regionale 2016, che prevedono come titolo abilitativo il permesso di costruire convenzionato, mantengono la loro efficacia, e ne è pertanto consentito il rilascio, senza la necessità, qualora necessario ai sensi dell'art. 4.8 delle presenti norme, di presentazione del PRA, in quanto gli elementi richiesti sono contenuti nel modulo di domanda di adesione al Programma.

### **ART. 3.3 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA**

- 1) Ai sensi dell'art. 20 della L.R. n.15/2013 e sue successive modificazioni e integrazioni, il permesso di costruire in deroga alle presenti Norme può essere rilasciato nei modi di legge limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale.
- 2) Ai fini della corretta applicazione delle disposizioni di cui alla L.R. n.15/2013 (e nei limiti di quanto stabilito al comma 2 del citato art. 20), si intende per edificio o impianto pubblico ogni edificio o impianto di interesse collettivo qualificato dalla sua rispondenza ai fini perseguiti dall'Amministrazione pubblica, restando ferme le disposizioni e la competenza di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42. Ai sensi del comma 3 dell'art. 20 L.R. n.15/2013 si considerano di interesse pubblico gli interventi di riqualificazione urbana e di qualificazione del patrimonio edilizio esistente fino a quando la pianificazione urbanistica non abbia dato attuazione all'art. 7-ter della L.R. 20/2000 e all'art. 39 L.R. n.19/2012.

### **ART. 3.4 - REQUISITI TECNICI DELLE COSTRUZIONI – REQUISITI IGIENICO-SANITARI DEGLI EDIFICI ABITATIVI E DEI LUOGHI DI LAVORO**

- 1) Per i requisiti e i presupposti stabiliti dalla legislazione urbanistica e settoriale che devono essere osservati nell'attività edilizia, si rimanda alla ricognizione della disciplina sovraordinata, di fonte statale e regionale, di cui alla delibera di Giunta regionale n. 994 del 2014 e s.m.i.  
Da tale normativa è inoltre possibile desumere quando per soddisfare il requisito e per verificarlo, sia necessario seguire apposite modalità progettuali (progettazione da parte di tecnico abilitato, con deposito presso le competenti autorità), di autorizzazione all'inizio lavori o di verifica a lavori ultimati (es. certificazione di conformità al progetto ed alle normative da parte del progettista o da parte di enti, certificato di collaudo da parte di tecnico abilitato o da parte di enti).
- 2) Salvo nei casi in cui il progetto, l'autorizzazione all'inizio lavori, la certificazione o il collaudo non siano stati depositati presso il Comune ovvero siano stati direttamente richiesti dal Comune alle autorità competenti o siano autocertificabili ai sensi di legge, il professionista incaricato di attestare la conformità dell'opera al progetto ed alle vigenti normative comunicherà al comune gli estremi degli atti di deposito o autorizzazione all'inizio lavori ed allegherà alla documentazione necessaria al rilascio della conformità edilizia la certificazione di conformità e gli atti di collaudo debitamente sottoscritti da professionisti abilitati.

- 3) Il mancato rispetto delle predette disposizioni di legge (qualora superi i limiti delle tolleranze esecutive di cui all'articolo 19 bis della L.R. 23/2004) comporta da parte del dirigente competente, oltre all'irrogazione delle sanzioni per eventuali abusi urbanistico-edilizi anche l'irrogazione delle sanzioni attribuite dalla norma nazionale alla competenza comunale ovvero, per le materie non attribuite, la segnalazione alle autorità competenti alla vigilanza sulla specifica normativa.

### **Requisiti igienico-sanitari degli edifici abitativi e dei luoghi di lavoro**

- 4) Si applicano i requisiti definiti dal Decreto ministeriale 05.07.1975 (G.U. 18 luglio 1975, n. 190) e alla L.R. n.11/1998 e s.m.i., di cui ai commi seguenti.

5) *Illuminazione naturale e ventilazione diretta per i locali di abitazione e lavorativi*

5.1 Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti alla data del 31/12/1975 sia il parametro numerico della superficie finestrata apribile, sia il fattore di luce diurna medio possono essere dimezzati, divenendo rispettivamente pari a 1/16 e pari a 1%.

5.2 Per i luoghi di lavoro si applicano le disposizioni del Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro. GU n.101 del 30-4-2008 - Suppl. Ordinario n. 108).

Per particolari attività agricole (ad esempio cantine di vinificazione) potrà essere prevista una illuminazione e ventilazione minima con valori inferiori a quanto indicato in precedenza, tenendo conto delle esigenze specifiche delle lavorazioni (fatto salvo il rispetto della normativa vigente in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro).

5.3 *Interventi sul patrimonio edilizio esistente*

Negli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti (L.R. n.11/1998 e s.m.i.) è ammesso il rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore a 1/16.

Negli altri interventi di recupero edilizio (MO, MS, RS, RRC) è ammesso il conseguimento degli stessi livelli di cui al punto 2.1 precedente.

Quando non si raggiungano i livelli previsti per le nuove costruzioni e non sia possibile per vincoli oggettivi (esclusivamente edifici vincolati ai sensi Titolo I D.Lgs. 42/2004 ovvero edifici classificati 1, 2.1) intervenire sul numero e dimensione delle aperture esterne, il progettista dovrà dimostrare il valore del fattore di luce diurna medio FLDm nella situazione esistente e di progetto, fermo restando che i livelli di prestazione progettati non dovranno essere peggiorativi dell'esistente.

6) *Altezza minima*

6.1 *Altezza minima interna delle abitazioni:* si applica il c.2.1 del D.M. Sanità del 05.07.1975.

6.2 *Altezza minima interna per tutte le altre funzioni:*

- Altezza utile netta = 2,70 m. per gli spazi principali destinati a ufficio o ad aziende commerciali e per attività secondarie assimilabili a mensa, ambulatorio, archivio con permanenza di persone); 3,00 m. per gli spazi per attività principale diversi dai precedenti; 2,40 m. per gli spazi di circolazione e collegamento, per i bagni, i ripostigli, gli archivi senza permanenza di persone, e spogliatoi.
- Interventi sul patrimonio edilizio esistente: vedi punto precedente; negli interventi senza cambio di destinazione d'uso possono essere mantenute altezze e superfici esistenti, qualora non in contrasto con la vigente normativa sulla salute nei luoghi di lavoro.

- 7) *Superficie abitabile:* si applicano i c. 2.2 e 2.3 del D.M. Sanità del 05.07.1975

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

- 1) Il presente P.R.G si attua attraverso:

a - intervento urbanistico preventivo (Piano Urbanistico Attuativo);

b - intervento diretto:

permesso di costruire (convenzionato e non)

segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

attività edilizia libera soggetta a comunicazione di inizio lavori (CIL)

#### **ART. 4.1 - INTERVENTO DIRETTO**

- 1) Intervento diretto viene definito qualsiasi intervento di trasformazione (urbanistica e/o edilizia) del territorio che, per essere attuato, necessita del rilascio o della presentazione di uno dei seguenti titoli abilitativi
  - a) – permesso di costruire ;
  - b) – permesso di costruire convenzionato;
  - c) – permesso di costruire gratuito;
  - d) – segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)
  - e) -comunicazione di inizio lavori (CIL).

#### **ART. 4.2 - INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI**

- 1) Gli interventi urbanistici preventivi (Piani Urbanistici Attuativi di cui all'art. 31 della L.R. n.20/2000 e s.m.i.) sono :
  - i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla L.n.167/1962;
  - i Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata (P.P.) di cui agli artt. 13 e 28 della L. n.1150/1942;
  - i Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P) di cui all'art.27 della L.n.865/1971;
  - i Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata (P.R.) di cui alla L.n.457/1978;
  - i Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) di cui all'art. 16 della L.n.179/1992;
  - i Programmi di recupero urbano (P.R.U.) di cui all'art.11 del D.L. n.398/1993 convertito dalla L.n.493/1993;
  - i Programmi di riqualificazione urbana (P.R.U.) di cui alla L.R. n.19/1998.
- 2) Per i seguenti tipi d'intervento dovrà essere richiesto un parere specifico all'AUSL, competente per territorio, riguardante:
  - a) L'ubicazione delle eventuali cabine elettriche e dei tracciati delle linee elettriche
  - b) La conformità degli impianti di trattamento delle acque di scarico e la loro compatibilità con le nuove ricezioni
  - c) La situazione acustica in aree produttive in prossimità di zone residenziali, sulla base di una relazione di impatto acustico – da redigere in sede di PUA - che dimostri il rispetto dei limiti previsti per le zone residenziali ai sensi della L.R. 9.5.2001 n.15Quanto richiesto alle lettere precedenti dovrà essere parte integrante degli elaborati tecnici dello strumento urbanistico preventivo.

#### **ART. 4.3 - RICHIESTA DI INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO (PUA)**

- 1) Il Piano urbanistico attuativo disciplina e conforma, in esecuzione alle previsioni del Piano regolatore, gli interventi pubblici e privati di un ambito o porzione di territorio, mediante la definizione dettagliata dell'assetto di quest'ultimo.

La formazione di Piano particolareggiato è obbligatoria quando specificamente prescritta dal P.R.G. I Piani particolareggiati di iniziativa privata sono predisposti da soggetti privati singoli o associati entro il termine fissato dall'autorizzazione o invito appositamente espressi da parte della Giunta comunale a seguito della richiesta presentata ai sensi della L.R. n.20/2000 e della L.R. n.15/2013.
- 2) Tale richiesta deve contenere le generalità e la titolarità del Richiedente e l'elenco degli allegati che costituiscono il piano urbanistico di dettaglio. Salvo diversa indicazione nelle norme di zona omogenea del P.R.G., gli allegati minimi richiesti sono quelli definiti nelle Disposizioni Tecnico Organizzative (DTO), costituenti complemento delle presenti NTA, ai sensi dell'art. 2, comma 7
- 3) Gli interventi sono sottoposti al parere della C.Q.A.P. e sono approvati dall'organo comunale competente con le procedure di cui all'art. 35 della L.R. n.20/2000 e s.m.i. modificata e integrata. La loro esecuzione è comunque subordinata alla stipula della relativa convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore, ed alla relativa trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari.



#### **ART. 4.4 - PERIMETRI DEI COMPARTI URBANISTICI DI ATTUAZIONE (ZONE C)**

- 1) I perimetri delle zone C di espansione, entro i quali si attua il PRG attraverso un piano urbanistico attuativo di cui all'art. 31 della L.R. n.20/2000 e s.m.i., sono graficamente individuati dal P.R.G..
- 2) Come previsto dall'art. 41 comma 2 lett. a) della L.R. n.20/2000, i piani attuativi del P.R.G. possono essere approvati, anche in variante, nei limiti e secondo le procedure di approvazione previste dalla L.R. n.20/2000 e s.m.i.

#### **ART. 4.5 - INTERVENTI UNITARI CONVENZIONATI - IUC**

- 1) Il PRG individua, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, aree per le quali l'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28-bis del DPR n.380/2001. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intera area perimetrata e a tutte le costruzioni previste, incluse le opere di urbanizzazione, sul quale si esprime la CQAP, e a cui segue la stipula di una convenzione con il Comune approvata dal Consiglio comunale.
- 2) La convenzione dovrà contenere:
  - l'indicazione della Sc massima realizzabile, e la quota in Sc di usi ammessi complementari alla residenza;
  - la quantità, le caratteristiche e le modalità di attuazione delle dotazioni, da determinarsi secondo i parametri fissati dall'Amministrazione;
  - la quantità di superficie permeabile minima richiesta
  - l'eventuale previsione di stralci funzionali, la cui realizzazione dovrà avvenire nei termini del PdC, fatta salva la possibilità di concessione di proroghe.
- 3) Negli interventi unitari convenzionati si applicano le prescrizioni per il raggiungimento dei livelli minimi di qualità di cui all'art. 13.3 comma 4,
- 4) In assenza della approvazione dell'intervento Unitario Convenzionato, sono ammessi per intervento diretto gli interventi edilizi di recupero di edifici MO,MS.
- 5) Gli Interventi Unitari Convenzionati sono individuati e disciplinati dal PRG nel testo normativo delle schede di cui al vol. 5.1 allegato alle presenti Norme.
- 6) Salvo diversa indicazione nelle norme di zona omogenea della Variante 2016 al PRG, gli elaborati minimi richiesti sono quelli definiti nelle Disposizioni Tecnico Organizzative (DTO), costituenti complemento delle presenti NTA, ai sensi dell'art. 2 comma 7.

#### **ART. 4.6 - INIZIATIVA DEI PROPRIETARI**

- 1) I Piani Particolareggiati di iniziativa privata ed i Piani di Recupero di iniziativa privata, sono promossi solidalmente e pro-quota da tutti i proprietari degli immobili compresi nel relativo CA, i quali ne propongono il progetto all'approvazione comunale.
- 2) In caso di disaccordo fra i proprietari, è data facoltà di iniziativa, per la predisposizione del Piano attuativo, ai proprietari di aree e di edifici che rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili compresi nel CA. In tal caso i promotori dovranno comunque, nella proposta di Piano, fare salvi i diritti reali degli altri proprietari in base all'applicazione delle norme urbanistiche ed edilizie. Il Comune, se ricorrono i presupposti e le motivazioni di interesse pubblico, può procedere all'adozione di un Piano particolareggiato di iniziativa pubblica, ai sensi dell'art. 35 della L.R. n.20/2000 e ss. mm. e ii, che definisce anche la procedura per l'approvazione del PUA.
- 3) Qualunque variazione sostanziale al PUA approvato dovrà essere richiesta preventivamente al Comune di Serramazzoni, e debitamente autorizzata attraverso Variante allo stesso. Le Norme di Attuazione del PUA indicano i limiti entro i quali variazioni in fase di progettazione esecutiva non comportano variazione del PUA.

#### **ART. 4.7 - INERZIA DEI PROPRIETARI**

- 1) In caso di inerzia dei proprietari nella formazione e/o attuazione di un Piano Particolareggiato o Piano di Recupero, le procedure di intervento sostitutivo, previste dalla legge, risultano come di seguito specificato.
- 2) Nel caso di inerzia nella formazione di un Piano Particolareggiato o di un Piano di Recupero di iniziativa privata, il Comune può procedere, quando ricorrano i presupposti e le motivazioni di interesse pubblico, alla adozione del Piano Particolareggiato o di Recupero di iniziativa pubblica, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.
- 3) Nel caso di parziale inerzia nell'attuazione di un Piano Particolareggiato o di un Piano di Recupero di iniziativa privata, il Comune può procedere, a seguito di approvazione di PUA di iniziativa pubblica, , all'attuazione pubblica delle previsioni del Piano, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

#### **ART. 4.8 - PROGRAMMA DI RICONVERSIONE O AMMODERNAMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA (P.R.A.)**

- 1) I "Programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola aziendale e/o interaziendale" (P.R.A.) sono definiti ai sensi dell'art. A-19 comma 3 lett.b) della L.R. 20/2000, e sono costituiti dal complesso di interventi tecnici, edilizi ed economici finalizzati a favorire lo sviluppo ambientalmente sostenibile dell'azienda, sulla base delle esigenze economiche degli imprenditori agricoli professionali o dei coltivatori diretti e del loro nucleo familiare.
- 2) I PRA rappresentano il presupposto obbligatorio per la ammissibilità degli interventi di trasformazione del suolo e degli interventi ritenuti "significativi" (come definiti al comma 3 seguente), sia residenziali che di servizio all'azienda agricola in tutto il territorio rurale. Il P.R.A. è pertanto lo strumento necessario per attestare il rapporto tra intervento ed attività agricola e per verificare gli interventi definiti "significativi" di cui al comma 4. A tal fine il P.R.A. si basa su un confronto tra bilancio ex ante ed ex post in seguito alla proposta di un piano di investimenti in quanto la realizzazione di un nuovo edificio o di un miglioramento fondiario significativo devono trovare giustificazione all'interno del piano di investimenti e nel nuovo assetto aziendale che si realizza in seguito all'applicazione del Programma stesso.
- 3) Il PRG definisce come "interventi significativi", da assoggettare all'obbligo del Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola aziendale e/o interaziendale i seguenti interventi, ove consentiti dalle norme di zona:
  - nuova costruzione di edifici residenziali funzionalmente collegati alla attività agricola;
  - nuova costruzione e ampliamenti di attrezzature di servizio all'agricoltura, funzionalmente collegati all'attività agricola, per quantità superiori a mq. 800 di Sc.

Gli elaborati costitutivi del PRA e il procedimento istruttorio relativo sono disciplinati per le diverse tipologie di intervento da Disposizioni tecnico-organizzative (DTO) di cui al comma 7 dell'art.2 delle presenti NTA; in termini generali, oltre alla dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire, il PRA deve essere corredato dai seguenti elementi:

- a - elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda, e relativi certificati catastali;
- b - planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con inquadramento nel contesto paesaggistico-ambientale, evidenziazione dei vincoli e tutele di cui agli elaborati grafici delle Tavv. 7 del PRG che la interessano, indicazione del riparto colturale dell'azienda e delle infrastrutture di servizio;
- c - fabbricati esistenti, loro destinazioni d'uso, fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;
- d - relazione sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, e della P.L.V. (Produzione Lorda Vendibile), con descrizione dettagliata della situazione aziendale e con la descrizione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si chiede il permesso di costruire, orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli, tempi previsti;
- e - programma di investimenti e eventuali previsioni di ricorso a finanziamenti pubblici;

f - schema di convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale o di atto unilaterale d'obbligo contenente i seguenti elementi: la costituzione di vincolo di inedificabilità perpetua sui terreni la cui superficie è stata computata ai fini del dimensionamento dell'intervento richiesto; l'impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del PRA, che dovrà essere fissato in non meno di dieci anni; l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà al subingresso del nuovo conduttore nella medesima convenzione ai medesimi patti e condizioni; le destinazioni d'uso degli edifici da realizzare, e l'impegno a non modificare le destinazioni d'uso per dieci anni; le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate;

g - attestazione della veridicità degli elementi forniti.

Gli elementi di cui alle lettere e) e f), dovranno essere esposti sulla base del modulo di domanda di adesione al "Programma di Sviluppo Rurale della Regione Emilia-Romagna 2014-2020" ai sensi del Reg. (C.E.) 1698/2005, che ha istituito il FEASR – Fondo Europeo Agricolo per lo Sviluppo Rurale.

- 4) Ogni Programma di Riconversione e Ammodernamento di Azienda Agricola (PRA) è approvato con deliberazione del Consiglio comunale e successiva stipula di una convenzione tra la proprietà e il Comune di Serramazzoni per l'attuazione del Programma.
- 5) Le modalità di presentazione, istruttoria, approvazione dei PRA e loro varianti sono definite nelle Disposizioni Tecnico Organizzative (DTO), costituenti complemento delle presenti NTA, ai sensi dell'art. 2, comma 7.

#### **ART. 4.9 - TRASFERIMENTO DI DIRITTI EDIFICATORI E REGISTRO COMUNALE DEI DIRITTI EDIFICATORI TRASFERITI**

- 1) Il trasferimento parziale o totale di diritti edificatori assegnati ad un'area (con finalità di acquisizione al demanio pubblico di un'area, per il perseguimento di obiettivi di interesse pubblico, per il miglioramento dell'assetto funzionale e ambientale o l'eliminazione di situazioni incongrue o di interventi la cui attuazione si è resa impossibile per sopravvenute condizioni ambientali) può avvenire:
    - nei casi espressamente definiti dalle presenti NTA e dall'Allegato vol.5.1, attraverso interventi oggetto a permesso di costruire convenzionato
    - a seguito di accordo con i privati (art. 18 L.R. 20/2000) approvato dalla Giunta comunale, in cui si definiscono le motivazioni, le caratteristiche e modalità del trasferimento, in conformità alle possibilità e alle condizioni definite dal PRG.
  - 2) Gli atti conseguenti di sottrazione dall'area "cedente", a cui sono stati assegnati diritti edificatori da trasferire, e di trasferimento in quella "ricevente" a cui essi sono stati destinati, sono registrati nel "Registro comunale dei diritti edificatori trasferiti", che costituisce allegato del presente art. 4.9 del PRG (e comprende gli atti registrati alla data di approvazione della Variante 2016 al PRG).
  - 3) Ogni altro trasferimento di diritti edificatori assegnati dal PRG ad ambiti perimetrati che comporti il superamento della capacità edificatoria massima ammessa dal PRG per l'ambito "ricevente" costituisce variante al PRG e deve essere approvata nei termini previsti dalla L.R. n. 20/2000.
- ART. 5 - PARAMETRI URBANISTICI ( DEFINIZIONE - APPLICAZIONE )**

#### **ART. 5.1 - CENTRO ABITATO**

- 1) Ai sensi dell'art.4 del Decreto legislativo 30/04/1992 n° 285 (Codice della Strada) per centro abitato si intende l'*"insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada"*. Il perimetro di centro abitato viene individuato anche ai fini dell'applicazione del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada (D.P.R. n. 495/1992 e s.m.i.).

## **ART. 5.2 - TERRITORIO URBANIZZATO**

- 1) Ai sensi dell'art. 28 comma 2 della L.R. 20/2000 e ss. mm. e ii., il PRG individua il territorio urbanizzato con il perimetro continuo che comprende tutte le aree effettivamente edificate o comunque sistemate per usi urbani, o in corso di attuazione, e i singoli lotti interclusi. La relativa perimetrazione è riportata nella tavola 8 del PRG in scala 1:5.000.

## **ART. 5.3 - COMPARTO**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Parametri e indici urbanistici" n. 6)

## **ART. 5.4 - SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Parametri e indici urbanistici" n. 1)

## **ART. 5.5 - DOTAZIONI TERRITORIALI - STANDARDS URBANISTICI**

### **ART. 5.5.1 - ASPETTI GENERALI**

- 1) Ciascun intervento diretto all'attuazione di un nuovo insediamento o alla riqualificazione di un insediamento esistente comporta per il soggetto attuatore l'onere di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree (U1 + U2) necessarie per la realizzazione delle dotazioni territoriali di cui agli articoli A-23 e A-24 della L.R. n.20/2000 e smi, nelle quantità minime fissate dal PRG.
- 2) Nei PUA e nelle aree oggetto degli Interventi Unitari Convenzionati le modalità di realizzazione e cessione delle aree e delle opere che costituiscono dotazioni territoriali sono definite dalla convenzione, nel rispetto delle indicazioni della scheda normativa di cui al vol. 5.1 allegato, che costituisce parte integrante delle presenti Norme.
- 3) Gli standards urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di spazi pubblici necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2). Essi sono stabiliti, per i diversi tipi di insediamento, dalle norme di zona omogenea.

### **ART. 5.5.2 - CESSIONE DI AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI – CASI DI MONETIZZAZIONE**

- 1) Negli interventi diretti all'interno dei centri storici (zone A), nelle zone B1, nel territorio urbanizzato (zone B2, B3, B4), nelle zone D per attività produttive, e nel territorio rurale, l'onere della cessione delle aree può essere convertito in onere monetario (monetizzazione) nel rispetto dei commi seguenti e sulla base dei criteri e dei valori monetari stabiliti dalla delibera comunale.
- 2) In applicazione di quanto previsto dall'art.A-26 della L.R. n.20/2000 commi 6 e 7, il Comune può concedere, a chi ne faccia richiesta, la monetizzazione di tutta o parte della dotazione territoriale afferente un dato intervento, nel rispetto dei seguenti criteri:
  - la realizzazione delle dotazioni territoriali costituisce elemento fondamentale per la fattibilità dell'intervento edilizio; pertanto la monetizzazione delle dotazioni riveste comunque carattere di straordinarietà;
  - la monetizzazione non è ammessa nei casi in cui il PRG preveda che la mancata realizzazione delle dotazioni territoriali costituirebbe, per la zona interessata, un peggioramento delle condizioni di vivibilità;
  - nei casi di interventi di trasformazione soggetti ad intervento preventivo (PUA, IUC) l'eventuale monetizzazione è decisa in sede di approvazione dello strumento da parte del Consiglio comunale; nei casi di intervento diretto, tale decisione è demandata, di norma, alla Giunta Comunale, che può delegare il S.U.E.
- 3) Fatti salvi i criteri generali di cui al primo e secondo alinea del comma 2 del presente articolo, la monetizzazione, finalizzata a contribuire economicamente all'acquisizione e qualificazione del demanio di aree pubbliche destinate a dotazioni territoriali, può essere decisa, in conformità all'art. A-26 c.7 della

L.R. n.20/2000, nella seguente casistica.

- l'ambito interessato dall'intervento disponga interamente delle dotazioni territoriali nella misura minima richiesta dal PRG e il Comune valuti opportuno procedere alla qualificazione delle dotazioni esistenti;
- qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire la quantità di dotazioni necessaria entro l'ambito oggetto dell'intervento;
- nei casi in cui la modesta dimensione delle dotazioni da cedere non consenta la realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie.

4) Con riferimento alla situazione di cui al terzo alinea del comma 3 , di norma si monetizza quando:

- l'area da cedere come P1 ha una dimensione inferiore a quella corrispondente a quattro posti auto (50 mq.);
- l'area da cedere come U è inferiore a 50 mq.;

Al di sopra di tali soglie minime la monetizzazione è soggetta all'applicazione dei criteri illustrati ai commi 1 e 2 del presente articolo, in base ai quali negli interventi diretti entro le zone B e le zone D1 e D2, la Giunta Comunale (delegando eventualmente il Responsabile del Servizio) può deliberare che in luogo della cessione delle aree sia applicata la monetizzazione, applicando i valori stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione. La monetizzazione non va di norma applicata, salvo valutazioni particolari, in caso di insediamento, anche per cambio d'uso, di nuove attività terziarie.

5) Per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei soli seguenti casi:

- nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
- nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato come definiti dai "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa", purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.

6) Nel territorio rurale, negli interventi diretti laddove sia prescritta la cessione di aree si applica di norma la monetizzazione.

#### **ART. 5.6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1)**

1) Ai sensi della L. 29/09/1964 n.847 e smi e del DPR n.380 del 2001 le opere di urbanizzazione primaria sono:

- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua; le casse di espansione e le vasche di laminazione;
- la rete fognaria, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas, calore e di altre forme di energia;
- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento (parcheggi di urbanizzazione primaria);

2) La realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è consentita a condizione che l'area di intervento sia servita dalle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra. In particolare gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di :

- allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
- allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante previsto;

- spazio destinato ai contenitori per la raccolta dei rifiuti;
- accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
- spazi di parcheggio pubblico a diretto servizio dell'insediamento;
- allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e/o di gas;
- allacciamento ad una rete di telecomunicazione.

Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte o siano in condizioni di efficienza non adeguate, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno dell'attuatore all'esecuzione ovvero all'adeguamento delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o adeguarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.

- 3) Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, la dotazione infrastrutturale minima di cui deve essere garantita l'esistenza o la realizzazione contestuale all'intervento è la seguente:
  - strada di accesso (anche non asfaltata) dotata di sistema di scolo della acque meteoriche;
  - collegamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, ovvero, in mancanza, di adeguato impianto di produzione energetica da fonti rinnovabili;
  - collegamento alla rete di distribuzione dell'acqua, ovvero, in mancanza, adeguato pozzo per uso domestico di cui sia dimostrata la potabilità e la regolarità amministrativa;
  - allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di trattamento e smaltimento dei reflui approvati dall'ARPAE.
- 4) Le opere di urbanizzazione primaria sono di norma integralmente eseguite, se di importo inferiore alla soglia di cui all'art.28 comma 1, lett. c) del D.Lgs. 12.04.2006 n.163, dal titolare del permesso di costruire, in quanto funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio; il rilascio o il ritiro del titolo abilitativo è sempre subordinato alla realizzazione di tali opere.
- 5) Le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, prodotti da insediamenti industriali od artigianali e quelli di cui alle attività agricole e zootecniche sono soggette alle disposizioni del D.Lgs. n. 152 dell'11 maggio 1999 sulla tutela delle acque dall'inquinamento, e non possono essere in alcun caso considerate opere di urbanizzazione generale.

#### **ART. 5.7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (U2)**

- 1) Ai sensi dell'art. 44 della L. n.865/1971 e smi, e dell'art. 4 della L. 29/09/1964 n. 847 e smi, le opere di urbanizzazione secondaria sono:
  - asili nido e scuole materne;
  - scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
  - mercati pubblici (permanenti o periodici) di quartiere;
  - uffici di delegazioni comunali ed altri uffici pubblici di quartiere;
  - chiese ed altri edifici per il culto;
  - centri civici e sociali;
  - gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
  - aree verdi di quartiere;
  - centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie.

Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica delle aree inquinate.

  - i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento (P2).
- 3) La superficie U2 è calcolata in base allo standard delle opere di urbanizzazione secondaria. Detta superficie è vincolata ad uso pubblico, e viene ceduta gratuitamente al Comune nella misura corrispondente allo standard prescritto, nel rispetto dei valori minimi indicati all'art. A-24 c.3 della L.R. n.20/2000 e ss. mm. e ii.; fatte salve le possibilità di monetizzazione sostitutiva ai sensi dell'Art. A-26 c.7 della L.R. n. 20/2000 e smi.

- 4) Le opere di urbanizzazione secondaria devono essere realizzate sulle aree individuate nel P.R.G., ovvero in quelle definite negli strumenti urbanistici attuativi in applicazione delle specifiche norme di zona, in attuazione di quanto previsto dagli artt. A-23 e A-24 della L.R. n.20/2000 e ss. mm. e ii..

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

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

#### **ART. 5.9 - POTENZIALITÀ EDIFICATORIA (PE)**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Parametri e indici urbanistici" n. 10)

#### **ART. 5.10 - CARICO URBANISTICO (CU)**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Parametri e indici urbanistici" n. 11)

#### **ART. 5.11 - CATEGORIA E CLASSE CATASTALE**

- 1) Categoria catastale e classe catastale sono attribuzioni delle singole unità immobiliari (particelle catastali) operate dal Catasto (edilizio e rurale) a fini di perequazione fiscale, secondo quanto previsto dal D.M. 6/11/1984, e precisamente:
- la categoria, è l'attributo che ne indica le caratteristiche fisiche intrinseche;
  - la classe, è l'attributo che ne indica il livello di redditività economica.

#### **ART. 5.12 - CAPACITÀ INSEDIATIVA (CI)**

- 1) Si definisce capacità insediativa CI di un intervento urbanistico o edilizio, il numero di abitanti teorici insediabili secondo il rapporto medio convenzionale di un abitante ogni 43 mq. di superficie complessiva (Sc), oppure - per gli strumenti attuativi vigenti che adottano la SU - di un abitante teorico ogni 33 mq. di superficie utile (SU).

#### **ART. 5.13 - SUPERFICIE FONDIARIA (SF)**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Parametri e indici urbanistici" n. 9)

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

- 1) La superficie agricola utilizzata S.A.U. di un'azienda agricola è la superficie fondiaria complessiva di tutti i terreni agricoli di proprietà dell'azienda e sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria, al netto dei sedimi catastalmente classificati come improduttivi.
- 2) Ai fini urbanistico-edilizi, la S.A.U. non può comunque risultare inferiore alla minima unità colturale di cui all'Art. 846 del Codice Civile.
- 3) Quando l'azienda agricola è costituita da fondi disgiunti, la consistenza della S.A.U. deve essere dimostrata dal Titolare mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo con vincolo di servitù immobiliare registrata e trascritta.

#### **ART. 5.15 - SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Parametri e indici urbanistici" n. 9)

#### **ART. 5.16 - AREA DELL'INSEDIAMENTO (AI)**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Superfici" n.25)

## **ART. 5.17 - DISTANZA TRA EDIFICI / DISTACCO (DE) – DEFINIZIONE**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Distanze" n. 44)

## **ART. 5.18 - INDICE DI VISUALE LIBERA (IVL) - EX VL**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Distanze" n. 45)

## **ART. 5.19 - MISURA DELLA DISTANZA**

- 1) La distanza D di un edificio (da un altro edificio o da un confine considerato) si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non finestrato.
- 2) Le misure delle distanze da considerare sono:
  - D1 = distanza da un confine di proprietà
  - D2 = distanza da un confine di zona,
  - D3 = distanza da un altro edificio.
- 3) Per le misure delle distanze di cui al comma precedente, nonché per gli indici di visuale libera VL conseguenti, salvo diversa esplicita indicazione degli strumenti urbanistici vigenti alla data di adozione della Variante 2016 al P.R.G., debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti fatte salve le prescrizioni specifiche contenute nelle norme di zona omogenea.
- 4) Le norme sulle misure minime delle distanze stabilite agli articoli seguenti non si applicano per la realizzazione di recinzioni (NC11) e strutture leggere da giardino, per le quali sono però da rispettare le prescrizioni contenute nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

## **ART. 5.20 DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETA' (D1)**

*Definizione:*

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Distanze" n. 42)

*Distanze minime:*

- 1) Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione che non comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono:
  - D1 = valore preesistente
  - VL = valore preesistente
- 2) Negli interventi di nuova costruzione e solo per le parti modificate negli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di recupero che comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono:
  - D1 = mt. 5,00
  - VL = 0,5
- 3) Quando sul confine vi è un edificio, è ammesso costruire in aderenza all'edificio stesso, rispettandone le vedute a norma del Codice Civile.
- 4) Per costruzioni temporanee NC7, per costruzioni di arredo urbano NC8 e per costruzioni leggere da giardino, fatte salve distanze minori di edifici esistenti, i valori da rispettare sono:
  - D1 = mt. 1,50
  - VL = 0,5
- 5) In base ad un accordo con la proprietà confinante, stipulato nelle forme di legge, ed allegato ai documenti della richiesta di titolo abilitativo, è consentito costruire con valori di D1 inferiori a quelli indicati ai commi precedenti, fino al limite di mt. 1,50, come pure costruire sul confine.

## **ART. 5.21 – DISTANZA DAI CONFINI DI ZONA O DI AMBITO URBANISTICO (D2)**

- 1) *Definizione:* Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Distanze" n. 41)
- 2) Per la distanza D2 ed il relativo indice VL, i valori da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3 e 4 del precedente articolo 5.20; valori inferiori non sono mai ammessi ad esclusione che tra confini insistenti su zone territoriali omogenee affini (es. tra zone B) o tra confini appartenenti alla medesima proprietà.



- 3) Nel caso di confine con zona G, è possibile costruire a minor distanza, con le medesime modalità disciplinate all'art. 5.20, comma 5, solo quando la zona G sia già di proprietà del Comune.
- 4) Nel caso che la zona F o G sia in particolare una zona stradale, la distanza D2 dal limite stradale è fissata dal presente P.R.G. in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa. In assenza dei limiti di arretramento della edificazione e/o di prescrizioni specifiche dettate nelle norme di zona omogenea, i valori da rispettare, in conformità a quanto previsto dal Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada (DPR n.495/1992, con le modifiche apportate dal DL 21.06.2013 n.69 e ss. mm. e ii., sono, per i diversi tipi di strada (art. 26 DPR n.495/1992):
- B - Strade di tipo B (extraurbane principali):  
D2 = mt. 40,00 fuori dai centri abitati (mt. 5,00 per le recinzioni)
- C - Strade di tipo C (extraurbane secondarie):  
D2 = mt. 30,00 fuori dai centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni)
- D - Strade di tipo D (urbane di scorrimento):  
D2 = mt. 20,00 nei centri abitati (mt. 2,00 per le recinzioni)
- E - Strade di tipo E (urbane di quartiere):  
D2 = mt. 5,00 nei centri abitati (mt. 0,00 per le recinzioni)
- F - Strade di tipo F (locali e altre strade non classificate):  
D2 = mt. 20,00 fuori dai centri abitati (ad eccezione delle "strade vicinali" in cui la distanza è di 10,00 m.) - (mt. 3,00 per le recinzioni)  
D2 = mt. 5,00 nei centri abitati (mt. 0,00 per le recinzioni).
- Nel caso in cui l'edificazione esistente a lato di strade di categoria D od inferiore, determini un allineamento prevalente (oltre il 50% dei fabbricati nei lotti limitrofi o nelle immediate adiacenze), la distanza dei nuovi fabbricati e/o l'ampliamento di quelli esistenti sarà determinata da tale allineamento, ove a ciò non ostino eventuali indicazioni grafiche di rispetto o le norme di cui al Capo I, artt. 26-28 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della strada (DPR 16.12.1992 n.495) Per gli edifici esistenti, anche sottoposti a disciplina particolareggiata, ricadenti all'interno delle fasce di rispetto di cui ai precedenti commi trovano comunque applicazione i disposti del comma 21 dell'articolo 15.7 delle presenti norme limitatamente ai punti a,b,d ed e.

## **ART. 5.22 - DISTANZA DA UN ALTRO EDIFICIO (D3) - VALORI MINIMI**

### *Definizione:*

vedi art. 5.17 delle presenti NTA e Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Distanze" n. 44)

### *Distanze minime:*

- 1) Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione che non comportano modifiche di sagoma, i valori da rispettare sono:  
D3 = valore preesistente  
VL = valore preesistente
- 2) Negli interventi di nuova costruzione e solo per le parti modificate negli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di recupero che comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono:  
D3 = mt. 10,00  
VL = 0,5
- 3) Negli interventi di nuova costruzione, quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a mt. 12,00, il valore da rispettare è la maggiore fra le distanze:  
D3 = mt. 10,00  
D3 = altezza del fronte più alto
- 4) Nel caso in cui entrambi i fronti edilizi prospicienti non siano finestrati o siano dotati di sole luci, i valori minimi da rispettare sono:  
D3 = mt. 5,00  
VL = 0,5

- 5) Nel caso di fabbricato esistente, posto a una distanza dal proprio confine di proprietà inferiore a quella derivante dall'applicazione del criterio di visuale libera, un nuovo edificio che sorge sulla finitima proprietà potrà osservare il criterio della visuale libera solo per la distanza dal detto confine, senza cura della distanza dagli edifici. L'applicazione di tale facoltà è condizionata alla dimostrazione che il confine era precostituito anteriormente al 28/4/1975.

#### **ART. 5.23 - RIDUZIONE DELLE DISTANZE**

- 1) Vedi articolo 20 L.R. n. 15 del 30 luglio 2013 e successive modifiche e integrazioni.
- 2) Le riduzioni di cui al comma precedente, ove del caso, sono concesse dall'organo comunale competente all'atto del rilascio del titolo abilitativo, in base ad una specifica motivazione riportata nell'atto stesso, restando impregiudicati i diritti dei terzi. Nel caso si tratti di attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, come da Delib. G.R. n° 477/1995, è richiesto il rispetto di eventuali prescrizioni espresse dall'A.U.S.L. e dall'A.R.P.A.E.

#### **ART. 6 - PARAMETRI EDILIZI (DEFINIZIONE - APPLICAZIONE)**

##### **ART. 6.1 - UNITÀ EDILIZIA UE**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Altre definizioni" n. 50)

##### **ART. 6.2 - PERTINENZA (SPAZI DI PERTINENZA)**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4/2/2010 ("Altre definizioni" n. 53)

##### **ART. 6.3 - AREA CORTILIVA**

- 1) Si definisce area cortiliva di una o più unità edilizie la superficie scoperta, catastalmente o progettualmente individuata, posta al diretto servizio delle unità edilizie stesse ed a tale scopo attrezzata per la ricreazione, i movimenti, i depositi, ecc.. Pertanto l'area cortiliva può essere minore o maggiore dell'area di pertinenza.
- 2) Per le unità edilizie oggetto di richiesta di permesso di costruire per nuova costruzione o per demolizione e ricostruzione comprendenti più di otto unità immobiliari residenziali, almeno un quarto dell'area cortiliva dovrà essere attrezzato per il gioco, la ricreazione e la pratica sociale, fatte salve diverse determinazioni assunte in sede di approvazione dei PUA o dei progetti di IUC con particolare riferimento ai Piani di Recupero urbanistico-edilizio vigenti o adottati prima dell'adozione della Variante 2016 al P.R.G.

##### **ART. 6.4 – EDIFICIO O FABBRICATO**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. - ("Altre definizioni" n. 51)

##### **ART. 6.5 EDIFICIO UNIFAMILIARE / MONOFAMILIARE**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Altre definizioni" n. 52)

##### **ART. 6.6 - UNITÀ IMMOBILIARE**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Altre definizioni" n. 48)

##### **ART. 6.7 – ALLOGGIO**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Altre definizioni" n. 49)

##### **ART. 6.8 - PERTINENZA (SPAZI DI PERTINENZA)**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Altre definizioni" n. 53)

##### **ART. 6.9 - PARTI COMUNI / CONDOMINIALI**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Superfici" n. 23)

#### **ART. 6.10 - SUPERFETAZIONE EDILIZIA**

- 1) Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o da guastare l'aspetto estetico dell'edificio stesso, o anche dell'ambiente circostante.
- 2) Per analogia, rientrano fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta l'estetica o il decoro dell'ambiente.
- 3) Gli interventi edilizi devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione. Le norme di zona omogenea del P.R.G. stabiliscono quando è obbligatoria l'eliminazione delle superfetazioni edilizie.

#### **ART. 6.11 – SUPERFICIE LORDA (SUL) DENOMINATA ANCHE SUPERFICIE UTILE LORDA**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Superfici" n. 17)

#### **ART. 6.12 - SUPERFICIE COMPLESSIVA SC**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. - ("Superfici" n. 21)

#### **ART. 6.13 - SUPERFICI ESCLUSE DAL COMPUTO DELLA SU E DELLA SA**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Superfici" n. 20)

#### **ART. 6.14 - SUPERFICIE UTILE SU**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Superfici" n. 18)

#### **ART. 6.15 - SUPERFICIE ACCESSORIA SA**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i.- ("Superfici" n. 19)

#### **ART. 6.16 - SUPERFICIE DI VENDITA (SV)**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Superfici" n. 24)

#### **ART. 6.17 - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (UT)**

- 1) Rapporto tra la superficie complessiva Sc delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie territoriale ST del comparto di attuazione CA.

Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$UT = Sc/ST$$

#### **ART. 6.18 - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF)**

- 1) Rapporto tra la superficie complessiva Sc delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie fondiaria SF del lotto edificabile. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$UF = Sc/SF$$

#### **ART. 6.19 – VOLUME TOTALE O LORDO (VT)**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Sagome e volumi" n. 28)

#### **ART. 6.20 - VOLUME UTILE (VU)**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Sagome e volumi" n. 29)

#### **ART. 6.21 – DENSITA' TERRITORIALE**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Parametri e indici urbanistici" n. 3)

#### **ART. 6.22 – DENSITA' FONDIARIA**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Parametri e indici urbanistici" n. 4)

#### **ART. 6.23 – SUPERFICIE COPERTA (SQ)**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Oggetti e parametri edilizi" n. 13)

#### **ART. 6.24 - RAPPORTO DI COPERTURA (Q)**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Oggetti e parametri edilizi" n. 16)

#### **ART. 6.25 - SUPERFICIE PERMEABILE (SP)**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Oggetti e parametri edilizi" n. 14)

#### **ART. 6.26 – SAGOMA PLANIVOLUMETRICA**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Sagome e volumi" n. 26)

#### **ART. 6.27 - FRONTE DELL'EDIFICIO**

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

#### **ART. 6.28 - APERTURE: LUCI E VEDUTE**

- 1) Le aperture degli edifici sono di due tipi: luci e vedute; nei rapporti tra confinanti queste sono regolate, oltre che dalle presenti norme, anche dal R.E. per quanto non in contrasto e da quelle del Codice Civile L.III, Tit.II, Sez.VII.
- 2) Per luci si intendono aperture che danno passaggio di aria e di luce ma non permettono l'affacciamento; per vedute si intendono aperture che permettono anche l'affacciamento, o diretto oppure obliquo o laterale.
- 3) La presenza di luci sul confine o verso il confine di proprietà, non determina servitù edilizia.

#### **ART. 6.29 - PARETE FINESTRATA**

- 1) Fronte dell'edificio dotato di una o più aperture, aventi i requisiti di vedute ai sensi dell'Articolo precedente.

#### **ART. 6.30 - PARETI PROSPICIENTI**

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

#### **ART. 6.31 - ALTEZZA DEI FRONTI (HF) – EX (AF)**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Altezze" n. 36)

#### **ART. 6.32 - QUOTA MEDIA DEL TERRENO**

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

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

#### **ART. 6.33 - PIANO DI UN EDIFICIO**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Piani" n. 30)

#### **ART. 6.34 ALTEZZA LORDA DEI PIANI – EX ALTEZZA DEI PIANI (AP)**

Deliberazione DAL n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Altezze" n. 40)

#### **ART. 6.35 ALTEZZA UTILE (HU) – EX ALTEZZA UTILE (AU) E ALTEZZA UTILE NETTA MEDIA DEI LOCALI (AL)**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Altezze" n. 38)

#### **ART. 6.36 – SOPPALCO**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Piani" n. 35)

#### **ART. 6.37 ALTEZZA DELL'EDIFICIO**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Altezze" n. 37)

#### **ART. 6.38 – ELEMENTI LEGGERI DA GIARDINO**

Manufatti aventi carattere pertinenziale, cioè installati al permanente servizio di edifici esistenti, quali pergolati, gazebo, pensiline leggere e tende, barbecue, giochi per bambini, tettoie in legno, prefabbricati in legno per deposito attrezzi da giardino, serre (art. 13.3 bis).

#### **ART. 6.39 - AMBITO**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Parametri e indici urbanistici" n. 5)

#### **ART. 6.40 – LOTTO**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Parametri e indici urbanistici" n. 7)

#### **ART. 6.41 – UNITA' FONDIARIA**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Parametri e indici urbanistici" n. 8)

#### **ART. 6.42 – RAPPORTO / INDICE DI PERMEABILITA' (IP)**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Oggetti e parametri edilizi" n. 15)

#### **ART. 6.43 – SUPERFICIE CATASTALE (SCA)**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Superfici" n. 22)

#### **ART. 6.44 – SAGOMA**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Sagome e volumi" n. 27)

#### **ART. 6.45 – PIANO FUORI TERRA**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Piani" n. 31)

#### **ART. 6.46 – PIANO SEMINTERRATO**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Piani" n. 32)

#### **ART. 6.47 – PIANO INTERRATO**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Piani" n. 33)

#### **ART. 6.48 – SOTTOTETTO**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Piani" n. 34)

#### **ART. 6.49 – ALTEZZA VIRTUALE (O ALTEZZA UTILE MEDIA) HV**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Altezze" n. 39)

#### **ART. 6.50 – DISTANZA DAL CONFINE STRADALE**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Distanze" n. 43)

#### **ART. 6.51 – VOLUME TECNICO**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Altre definizioni" n. 46)

#### **ART. 6.52 – VUOTO TECNICO**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Altre definizioni" n. 47)

#### **ART. 6.53 – BALCONE**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Altre definizioni" n. 54)

#### **ART. 6.54 – BALLATOIO**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Altre definizioni" n. 55)

#### **ART. 6.55 – LOGGIA/LOGGIATO**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Altre definizioni" n. 56)

#### **ART. 6.56 – LASTRICO SOLARE**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Altre definizioni" n. 57)

#### **ART. 6.57 – PENSILINA**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Altre definizioni" n. 58)

#### **ART. 6.58 – PERGOLATO**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Altre definizioni" n. 59)

#### **ART. 6.59 – PORTICO/PORTICATO**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Altre definizioni" n. 60)

#### **ART. 6.60 – TERRAZZA**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Altre definizioni" n. 61)

#### **ART. 6.61 – TETTOIA**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Altre definizioni" n. 62)

#### **ART. 6.62 – VERANDA**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Altre definizioni" n. 63)

## **ART. 6.63 – TETTO VERDE**

Deliberazione DAL Emilia-Romagna n.279 del 4 febbraio 2010 e s.m. e i. ("Altre definizioni" n. 64)

## **ART. 7 - AREE PER ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI E ALTRE DOTAZIONI TERRITORIALI**

- 1) Costituiscono attrezzature e spazi collettivi ai sensi dell'art. A-24 della L.R. n.20/2000 e ss. mm. e ii. il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.
- 2) Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nella tavola 8 della variante 2016 al PRG, insieme con le aree a ciò destinate individuate entro i Piani Attuativi ed entro i perimetri degli Interventi Unitari Convenzionati, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascun centro abitato o insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime prescritte dal PRG. Le attrezzature ivi previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso apposite convenzioni, eventualmente accompagnate da concessioni di diritto di superficie, con le quali venga comunque assicurata possibilità di pubblica fruizione degli spazi e delle attrezzature.
- 3) In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di NC, AM, DR, in quelli di incremento di Sc, ed in quelli di recupero edilizio a parità di Volume, fatte salve norme specifiche diverse contenute nei Piani Attuativi o nelle convenzioni degli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato (IUC) che prescrivano quantità maggiori, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi di cui all'articolo 7.2.
- 4) Per quanto riguarda l'urbanizzazione degli insediamenti viene fissata esclusivamente una quantità minima di parcheggi P1 di urbanizzazione primaria, mentre non sono definite quantità minime per le strade e le altre opere di urbanizzazione primaria. Per quanto riguarda le aree per attrezzature e spazi collettivi viene fissata una quantità minima di aree "U", da sistemare a verde pubblico (V) o da destinare altri tipi di attrezzature collettive, fra le quali eventualmente la realizzazione di parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria (P2).
- 5) Le dotazioni esistenti e quelle di cui il PRG prevede l'acquisizione individuate nella cartografia come zone G e sono disciplinate dall'art. 15 delle presenti NTA, che ne articolano le prescrizioni in base alla classificazione funzionale (zone G1 – G6, artt. 15.1 – 15.8).
- 6) Nei casi previsti dall'art. 5.5.2 delle presenti Norme in applicazione dell'art. A-26 della L.R. n.20/2000 commi 6 e 7, il Comune può stabilire con espressa motivazione che, in luogo della cessione delle aree e della realizzazione delle opere di urbanizzazione, il relativo onere sia monetizzato, destinando le somme ricavate all'attuazione delle previsioni di opere di urbanizzazione di nuova realizzazione o di manutenzione programmate dall'Amministrazione comunale.  
Le modalità operative per la concessione della monetizzazione sono definite con delibera della Giunta comunale e/o con Disposizione Tecnico-Organizzativa di cui all'art. 2 comma 7.
- 7) Oltre alle attrezzature e spazi collettivi, fanno parte delle dotazioni territoriali di cui al Capo A-V della L.R. n.20/2000 e ss. mm. e ii.:
  - le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (art. A-23 L.R. n.20/2000 e ss. mm. e ii.), costituite dalle infrastrutture di cui agli usi 4.12, 4.13, 7.1, 7.2, 7.7 delle presenti Norme, e dalla zona per la viabilità di cui all'art. 15.7;
  - gli spazi privati di cui all'art. 7.3 (parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici – P3)
  - le dotazioni ecologiche di cui all'art. 13.4 (zona "ECO").

## **ART. 7.1 - DISCIPLINA DEI PARCHEGGI (P1, P2, P3) E MODALITÀ PER LA LORO ATTUAZIONE**

- 1) I parcheggi si suddividono in:
  - parcheggi pubblici (P), a loro volta distinti in parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) e di urbanizzazione secondaria (P2),

- parcheggi privati, pertinenziali (P3) e privati senza vincoli di pertinenza.
- 2) Le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra e di quelli necessari per accedere all'automezzo, non devono essere inferiori a m. 2,50 x 5,00; quelle di un posto-auto per disabili non inferiori a m. 3,50 x 5,00, e quelle di un posto-autocarro non inferiori a m. 3,00 x 10,00. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente possono essere ammesse dimensioni inferiori, fatta salva la dimostrazione della effettiva fruibilità del posto auto.
  - 3) I parcheggi pubblici (P) sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. parcheggio riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Nel calcolo delle superfici da adibire a parcheggio pubblico possono essere conteggiate come superfici per parcheggi pubblici le aree del posto auto e di relativa manovra all'interno di aree esclusive per parcheggi, ma non quelle riservate alla viabilità come definita da Codice della Strada.
  - 4) I parcheggi pubblici (P) sono di norma di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati.
  - 5) I parcheggi di proprietà pubblica, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi privati.

#### ***Parcheggi di urbanizzazione primaria – P1***

- 6) I parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) sono parcheggi pubblici che devono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della mobilità veicolare, della popolazione e delle attività insediate e/o insediabili.  
Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono; esse vanno realizzate e cedute nella misura prescritta, per le diverse destinazioni d'uso, negli articoli che regolamentano le singole zone omogenee del P.R.G., nel rispetto dei minimi definiti all'art. 7.2. I parcheggi di urbanizzazione primaria P1 non sono di norma individuati graficamente nelle tavole del P.R.G., ma vanno individuati e realizzati ai sensi del successivo art. 7.2.
- 7) I parcheggi P1 fanno parte della superficie U1 e, in quanto opere di urbanizzazione primaria, sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di un'area edificabile, in senso tecnico, e quindi per la sua effettiva edificabilità. Essi vanno sempre progettati e realizzati esternamente alle recinzioni in stretto rapporto con la viabilità pubblica, di cui costituiscono elemento complementare indispensabile.
- 8) Ai fini della distanza dal confine di zona D2, non si tiene conto dei parcheggi P1, facendo invece riferimento solo al limite della sede stradale maggiorata comunque di mt. 1,50.
- 9) Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi P1, si considera mediamente un posto-auto pari a 25 mq.. L'area di accesso e manovra compresa nel calcolo dello standard P1 deve essere ad esclusivo servizio del parcheggio, non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento e non può in ogni caso determinare un rapporto, tra le superfici complessivamente destinate a P1 ed il numero dei posti macchina, superiore a 25. Le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a quelle previste dal Codice della Strada.
- 10) Per tutti i parcheggi di nuova realizzazione, in qualunque zona ricadano ed a qualunque categoria funzionale siano afferenti, è prescritto l'impiego di tecniche e materiali di pavimentazione che garantiscano la massima permeabilità del suolo ed un efficace drenaggio superficiale delle aree interessate. Quando tali parcheggi siano realizzati a raso, su aree libere da costruzioni interrato sottostanti, devono sempre essere alberati.
- 11) I parcheggi di urbanizzazione primaria, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, se di dimensioni pari o superiori a 10 posti auto devono essere sempre dotati di alberature. Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia erbosa permeabile di superficie non inferiore a mq. 3,00 per albero e delimitata rispetto ai posti-auto da un



cordolo sopraelevato o da altro sistema che eviti lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto-auto.

- 12) Nell'ambito dei comparti di nuovo insediamento, le aree destinate a parcheggio P1, dovranno comprendere spazi attrezzati per la sosta di biciclette e ciclomotori nella misura minima di 1 posto/bici-motociclo per ogni 10 posti/auto.
- 13) In applicazione del DPR 503/96 vanno riservati parcheggi per disabili nella misura minima di un posto auto ogni 50 posti o frazioni di 50, a partire da parcheggi con un minimo di 5 posti auto.
- 13bis) In caso di ampliamento, di sopraelevazione e/o di cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, i parcheggi di tipo P1 sono richiesti in rapporto all'aumento di Sc e/o di carico urbanistico che il progetto determina.

#### **Aree e parcheggi di urbanizzazione secondaria - P2**

- 14) I parcheggi di urbanizzazione secondaria P2 sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive. Tali parcheggi, se attuati, sono individuati nella Tavola 8 della variante 2016 al P.R.G. e fanno parte delle aree per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 7.
- 15) I parcheggi P2 fanno parte della superficie U e, in quanto opere di urbanizzazione secondaria, possono risultare indispensabili per l'idoneità urbanistica di un nuovo insediamento, in senso sociale. In tutti gli interventi urbanistici preventivi, essi vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con il sistema del verde, dei servizi e delle attrezzature collettive a livello di quartiere e delle attrezzature collettive generali.
- 16) La cessione delle aree necessarie per la realizzazione dei parcheggi P2 è sempre completamente a carico degli interventi urbanistici preventivi da cui dipendono, nella misura prescritta dalle presenti norme di P.R.G. e dalla disciplina particolareggiata vigente; le opere necessarie per la loro realizzazione possono essere eseguite con il concorso dei relativi oneri di urbanizzazione, secondo programmi concordati con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa.
- 17) Ai fini della distanza dal confine di zona D2, non si considera il parcheggio P2 come una zona urbanistica distinta dalle altre zone per servizi pubblici.
- 18) Ai fini della verifica della corretta applicazione delle prescrizioni relative alla dotazione dei parcheggi P2, si considera mediamente un posto-auto pari a 25 mq.. L'area di accesso e manovra compresa nel calcolo dello standard P2 deve essere ad esclusivo servizio del parcheggio, non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento e non può in ogni caso determinare un rapporto, tra le superfici complessivamente destinate a P2 ed il numero dei posti macchina, superiore a 25. Le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a quelle previste dal Codice della Strada.
- 19) Per tutti i parcheggi di nuova realizzazione, in qualunque zona ricadano ed a qualunque categoria funzionale siano afferenti, è prescritto l'impiego di tecniche e materiali di pavimentazione che garantiscano la massima permeabilità del suolo ed un efficace drenaggio superficiale delle aree interessate. Quando tali parcheggi siano realizzati a raso, su aree libere da costruzioni interrato sottostanti, devono sempre essere alberati.
- 20) Nell'ambito dei comparti di nuovo insediamento, le aree destinate a parcheggio P2, dovranno comprendere spazi attrezzati per la sosta di biciclette e ciclomotori nella misura minima di 1 posto/bici-motociclo per ogni 10 posti/auto.

#### **Parcheggi privati**

- 21) Si considerano parcheggi privati:
  - i parcheggi di pertinenza di determinate unità edilizie (parcheggi privati pertinenziali – P3), di cui al successivo art. 7.3;
  - gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (tipo d'uso urbanistico 4.15) o i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari.

## **ART. 7.2 – QUANTITA' MINIME DI DOTAZIONI (PARCHEGGI PUBBLICI, VERDE PUBBLICO, ALTRE ATTREZZATURE)**

- 1) Le quantità di dotazioni richieste sono definite con riferimento a:
  - P1 Parcheggi di urbanizzazione primaria
  - U Altre aree ed opere di urbanizzazione, che possono comprendere:
    - V verde pubblico di urbanizzazione primaria e secondaria
    - P2 parcheggi di urbanizzazione secondaria.
  - Altre attrezzature.
- 2) La definizione delle quote rispettive delle aree ed opere di urbanizzazione richieste (o della loro eventuale monetizzazione) è effettuata in sede di Piano attuativo o di intervento Unitario Convenzionato, nel rispetto delle quantità minime sotto indicate. In relazione ad esigenze urbanistiche, ambientali e infrastrutturali specifiche, la pianificazione attuativa o l'intervento convenzionato possono condizionare l'attuazione degli interventi alla cessione di aree e alla realizzazione di opere in misura superiore ai valori minimi prescritti dal PRG.
- 3) Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come numero di mq. di aree P1 e di mq. di aree U per ogni 100 mq. di Sc interessata dagli interventi di NC, AM, DR (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di Sc preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo o ristrutturazione).
- 4) Negli interventi edilizi diretti NC, DR, AM, in quelli di incremento di Sc, in quelli di recupero edilizio a parità di Volume non compresi in PUA, e negli interventi assoggettati a IUC e a CONV, le quantità minime, ogni 100 mq. di Sc, sono fissate come segue:
  - a) per gli usi residenziali e i servizi connessi (1.1, 1.2, 3.1, 4.1, 4.2, 4.3, 4.9, 4.14, 5.3):  
 $P1 = 15 \text{ mq.} / 100 \text{ mq di Sc}$
  - b) per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (usi 3.2, 3.3, 3.4, 4.4, 4.6, 4.7, 4.8, 4.10, 4.11):  
 $P1 = 40 \text{ mq.} / 100 \text{ mq di Sc ;}$   
 $U = 60 \text{ mq.} / 100 \text{ mq di Sc}$
  - c) per gli usi produttivi (usi 5.1, 5.2, 5.3, 5.4):  
 $P1 = 10 \text{ mq. ogni } 100 \text{ mq. di Sc.}$   
Per gli usi 6.1, 6.4, 7.3, 7.5, 7.6 e per tutti gli altri usi produttivi agricoli (gruppo 6) non è richiesta cessione di aree; inoltre non è richiesta cessione di aree per gli usi 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 4.5, 4.12, 4.13, 4.15, 7.1, 7.2, 7.4, 7.7, in quanto trattasi di dotazioni territoriali.
- 5) Negli interventi di cambio d'uso CD, ed in quelli di cui al precedente comma 2 che prevedano incremento di Sc è richiesta la realizzazione e cessione delle dotazioni nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi del comma precedente nei casi di incremento del carico urbanistico. Se per l'uso preesistente era già stata realizzata e ceduta una quota di aree per dotazioni nella fase di primo insediamento, al momento del cambio d'uso la quantità di dotazioni da realizzare è pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto prescritto in relazione al nuovo uso; in ogni caso le aree in precedenza destinate a spazi e ad attrezzature pubbliche conservano tale regime.
- 6) Negli interventi edilizi nell'ambito di un PUA, le quantità minime di aree da realizzare e cedere sono stabilite in sede di PUA, di norma, salvo diversa specificazione, secondo le seguenti quantità minime:  
Per gli usi residenziali e i servizi connessi (1.1, 1.2, 3.1, 4.1, 4.2, 4.3, 4.9, 4.14, 5.3):
  - $P1 = 20 \text{ mq} / 100 \text{ mq. di Sc}$
  - $U = 90 \text{ mq.} / 100 \text{ mq. di Sc}$  (comprensivi di verde pubblico V, P2 e aree per altre attrezzature)  
Per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (usi 3.2, 3.3, 3.4, 4.4, 4.6, 4.7, 4.8, 4.10, 4.11):
  - $P1 = 45 \text{ mq.} / 100 \text{ mq di Sc;}$
  - $U = 65 \text{ mq.} / 100 \text{ mq di Sc}$  (comprensivi di verde pubblico V, P2 e aree per altre attrezzature)  
Per gli usi produttivi (usi 5.1, 5.2, 5.3, 5.4):
  - $P1 + U$  (comprensivi di verde pubblico V, P2 e aree per altre attrezzature) = 15% della ST, di cui minimo 3% per P1.  
Per gli usi 6.1, 6.4, 7.3, 7.5, 7.6 e per tutti gli altri usi produttivi agricoli (gruppo 6) non è richiesta

cessione di aree; inoltre non è richiesta cessione di aree per gli usi 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 4.5, 4.12, 4.13, 4.15, 7.1, 7.2, 7.7, in quanto essi stessi costituiscono dotazioni territoriali.

Per l'uso 7.4 (distributori di carburante e servizi auto), nel rispetto delle norme vigenti, le dotazioni minime sono:

$P1 + U$  (comprensivi di verde pubblico V, P2 e aree per altre attrezzature) = 20% della ST, di cui minimo 10% della ST per P1, oltre al calcolo delle dotazioni per le attività accessorie presenti all'interno dell'area dell'impianto.

In sede di PUA viene definita l'utilizzazione delle aree U (comprensivi di verde pubblico V, P2 e aree per altre attrezzature) e il tipo di sistemazione da realizzare, precisando se ed in quale misura vada realizzata in esse una quota di parcheggi P2.

- 7) Qualora in un piano urbanistico attuativo siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono dotazioni differenti, il PUA deve fissare la quota massima di Sc che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione di dotazioni più elevate e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non potranno essere rilasciati Permessi di Costruire o presentate Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (anche di CD) che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima.
- 8) Nei PUA approvati e negli altri strumenti soggetti a convenzionamento (Piani di recupero, Comparti a Intervento diretto, Interventi Unitari Convenzionati) le dotazioni sono definite dallo strumento vigente, come specificato agli articoli 13.3 (IUC in zone B2 e B3), 13.6 (PUA e PdR in Zone B5), 13.7 (PUA in zone C), 14 (PUA, CONV in zone D), fino alla scadenza della convenzione; dopo tale scadenza le NTA disciplinano le modalità di intervento, in relazione all'avvenuto completamento o allo stato di attuazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione.
- 9) Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo sono edificabili per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi; tale edificabilità è da considerarsi aggiuntiva rispetto agli indici previsti negli ambiti urbanistici in cui le aree ricadevano prima della cessione.
- 10) Le aree U, salvo diversa indicazione del PUA o dell'IUC, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo le disposizioni e le norme di impianto di cui all'art. 30.3 delle presenti Norme, nonché arredate con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili entro le aree a verde.
- 11) Non sono computabili come U le aiuole e alberature stradali, le aree, ancorché sistemate a verde, che per caratteristiche morfologiche risultano di difficile fruibilità, le aree che non raggiungono la superficie minima di mq. 50, nonché le fasce fino a una profondità di m. 10 lungo le strade extraurbane secondarie e le strade urbane di quartiere.

Le aree ricadenti in tali fasce, nonché le aiuole e le alberature stradali sono da considerarsi dotazioni ecologiche, anche se non individuate e perimetrate come tali nella cartografia del PRG.

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

- 1) In tutti gli interventi edilizi NC, DR, AM, negli interventi di frazionamento delle unità immobiliari, in quelli di CD qualora comportino incremento di carico urbanistico, nonché negli interventi RE qualora comportino l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio, devono essere realizzati parcheggi privati nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla tabella che segue, che fa parte integrante del presente articolo. La dotazione di parcheggi pertinenziali non è richiesta nel caso di interventi nel Centro Storico, e di interventi su edifici classificati di valore storico-culturale esterni alle zone omogenee A e B1. Questi parcheggi dovranno essere realizzati in modo da prevenire incidenti sui minori (ad esempio sono da evitare percorsi pedonali posteriormente agli automezzi).
- 2) I parcheggi e le autorimesse di pertinenza degli edifici P3 sono parcheggi riservati al servizio di singoli edifici e attività economiche, che debbono soddisfarne le specifiche esigenze di parcheggio e rimessaggio privato e/o condominiale. Tali parcheggi sono di natura privata e non sono oggetto di cessione da parte del concessionario.
- 3) I parcheggi P3 fanno parte della superficie fondiaria di pertinenza dei singoli edifici, e vanno progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento edilizio, nella misura prescritta, per i diversi usi previsti, nella

tabella del presente articolo, ovvero dettati negli articoli che regolamentano le singole zone omogenee del P.R.G.. Per le destinazioni non specificatamente previste si procede per analogia.

- 4) La quantità di parcheggi privati pertinenziali è definita in rapporto alla Sc dell'intervento. Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita è definita in rapporto alla SV (Superficie di Vendita). Per i parcheggi P3 connessi a funzioni di tipo commerciale, direzionale, di pubblici esercizi, deve essere assicurato l'uso pubblico, dovendosi trattare comunque di spazi aperti direttamente accessibili da parte della clientela.  
Nell'area a parcheggi di tipo P3 relativi ad usi commerciali andrà ricavato 1 posto/bici-motociclo ogni 10 posti/auto.  
In applicazione del DPR 503/96 vanno riservati parcheggi pertinenziali per disabili nella misura minima di un posto auto ogni 50 posti o frazioni di 50, a partire da parcheggi con un minimo di 5 posti auto.
- 5) Negli interventi di ampliamento (AM), in quelli di incremento di Sc, ed in quelli di recupero edilizio a parità di Volume, le quantità indicate dalla tabella si intendono riferite alla Sc aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per l'ampliamento previsto.
- 6) Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui alla tabella, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
- 7) Qualora l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.
- 8) Nel caso di intervento di frazionamento di un'unità immobiliare che determini incremento del carico urbanistico va assicurata la quota aggiuntiva di parcheggi pertinenziali con riferimento ad almeno tutte le nuove unità che si realizzano, salvo che le dotazioni preesistenti non risultino sufficienti.
- 9) Nel caso di intervento di CD di un'unità immobiliare che determini un incremento di Carico Urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per il nuovo uso. L'area per i posti auto pertinenziali può essere reperita, anche ai sensi della L.122/1989, entro un raggio di 200 m dall'unità immobiliare cui si riferisce e alla quale dovrà essere asservita. L'asservimento viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso convenzione corredata dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali. Il suddetto vincolo dovrà essere riportato nel documento autorizzativo relativo all'intervento.
- 10) Nel caso di intervento CD di una unità immobiliare che non determini un incremento di carico urbanistico (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta, con esclusione del cambio d'uso verso gli usi a1, a2, a3.
- 11) I parcheggi P3, e comunque tutti quelli realizzati ai sensi dell'Art. 9 della L. n° 122/1989 e successive modifiche e integrazioni per la quota necessaria al raggiungimento del minimo standard richiesto dalle presenti norme, restano vincolati nella destinazione d'uso e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare, alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.9.9
- 12) Al solo fine della quantificazione della dotazione di parcheggi P3 di pertinenza di edifici destinati ad usi produttivi, terziari o di servizio pubblico che abbiano altezze utili superiori a mt. 3,50, si utilizza per il calcolo del volume utile (VU) una altezza convenzionale di mt. 3,50 e ciò indipendentemente dalla effettiva altezza utile.
- 13) Nelle zone agricole periurbane E4, in posizione adiacente alle zone A e B, laddove sia dimostrata l'impossibilità di intervenire all'interno della zona urbanizzata, è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali alla residenza (usi 1.1 e 1.2), ai pubblici esercizi (uso 4.2) e alle attività ricettive (uso 4.6), se realizzati in aree confinanti con quelle insediate di cui sono pertinenza. Questi parcheggi dovranno essere di norma scoperti e alberati, nella misura di un albero ogni 3 posti auto, e dovranno avere pavimentazione permeabile (indice di permeabilità maggiore del 50%). Non è ammessa la realizzazione di costruzioni, ancorché temporanee. I parcheggi potranno essere delimitati da siepi vive o da recinzioni.

- 14) Le quantità prescritte nella tabella che segue comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L. 122/89.

**Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali in relazione agli usi**

<b>usi 1.1, 1.2, 4.3, 6.1</b> 2 posti-auto per ogni unità immobiliare, e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 40 mq. di Sc o frazione, fino al raggiungimento di un quantitativo minimo obbligatorio non inferiore 4 posti auto per le unità eccedenti i 150 mq.. Nelle nuove costruzioni (NC) almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere realizzato in forma di autorimessa chiusa. La dotazione di un posto auto in forma di autorimessa chiusa si considera pertinenziale all'unità immobiliare. Ulteriori posti auto pertinenziali si intendono legati all'unità edilizia. In tutti gli interventi per i quali è richiesta la dotazione di parcheggi P3 non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti-auto all'aperto, al di sotto dei limiti stabiliti dalle presenti norme. Negli interventi di RRC e RE parziale e di AM fino al 20% della Sc è ammessa una dotazione di parcheggi pertinenziali pari al 30% di quella risultante dai parametri sopra indicati (comunque con un minimo di un posto auto per ogni unità immobiliare).		
<b>usi 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 3.1, 4.1, 4.2, 4.9, 4.14, 5.3</b> 1 p.a. ogni 35 mq. di Sc		
<b>usi 3.2, 3.3, 3.4</b> i valori minimi sono definiti come segue		
Esercizi con superficie di vendita	ALIMENTARI un posto auto ogni	NON ALIMENTARI un posto auto ogni
fino a 400mq.	30 mq. di SV	40 mq di SV
da 400 a 800 mq	18 mq di SV	25 mq di SV
da 800 a 1500 mq	13 mq. di SV	20 mq di SV
oltre 1500 mq.	8 mq di SV	16 mq di SV
Nel caso dei centri commerciali che comprendono esercizi del settore alimentare e non alimentare, la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle SV degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazione richieste di cui sopra. Le dotazioni minime sopra definite possono non essere rispettate nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita.		
<b>usi 4.4, 4.5, 4.7, 4.8</b> 1 p.a. ogni 50 mq. di Sc. Nel caso delle Case di riposo (ricomprese nell'uso 4.8) la dotazione richiesta è ridotta al 50%.		
<b>usi 4.10, 4.11</b> il numero di posti auto più elevato fra i seguenti: 1 posto auto ogni 15 mq. di Sc; 1 p.a. ogni 4 posti di capienza di pubblico autorizzata; 1 p.a. ogni 100 mq. di SF		
<b>usi 4.13, 5.1, 5.2, 5.4, 7.4</b> 1 posto auto ogni 80 mq. di Sc e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di SF. Una parte dei p.a., pari ad almeno il 30% della loro superficie, dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri, con un minimo di un posto per autocarri.		
<b>usi 5.1, 5.2, 5.4</b> , limitatamente alle attività di collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio, di autotrasporto, di corriere, di magazzinaggio aziendale automatizzato.		

1 posto auto ogni 200 mq di Sc e comunque non meno di 1 mq. ogni 2 mq. di SF. Una parte dei p.a., pari ad almeno il 50% della loro superficie con un minimo di 200 mq. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.
<b>uso 4.6, 6.11</b> 1 p.a. per ogni camera e comunque ogni 35 mq. di Sc.
<b>uso 7.6</b> numero di p.a. ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.
<b>per tutti gli altri usi (4.15, 6.4, 7.5, 6.3, 6.5, 6.7, 6.10, 6.6, 6.9, 4.12, 4.13, 7.1, 7.2, 7.7)</b> non sono richieste dotazioni minime di parcheggi privati.

## **ART. 8 - INTERVENTI DI RECUPERO E MANUTENZIONE**

### **ART. 8.1 - MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O.)**

Definizione di cui all'art. 3 c.1 del DPR 380/2001 e all'Allegato dell'art. 9 c.1 della Legge Regionale n. 15 del 30 luglio 2013 e successive modificazioni ed integrazioni.

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

Definizione di cui all'art. 3 c.1 del DPR 380/2001 e all'Allegato dell'art. 9 c.1 della Legge Regionale n. 15 del 30 luglio 2013 e successive modificazioni ed integrazioni.

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

Definizione di cui all'art. 3 c.1 del DPR 380/2001 e all'Allegato dell'art. 9 c.1 della Legge Regionale n. 15/2013 e successive modificazioni ed integrazioni.

### **ART. 8.4 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Definizione di cui all'art. 3 c.1 del DPR 380/2001 e all'Allegato dell'art. 9 c.1 della Legge Regionale n. 15/2013 e successive modificazioni ed integrazioni.

Rientrano in questa tipologia di intervento anche tutti i fabbricati contrassegnati ovvero evidenziati in cartografia con la sigla RA e RB, ovvero indicati in legenda come Restauro e Risanamento conservativo di Tipo A e di Tipo B.

### **ART. 8.5 - RIPRISTINO TIPOLOGICO (R.T.)**

Definizione di cui all'art. 3 c.1 del DPR 380/2001 e all'Allegato dell'art. 9 c.1 della Legge Regionale n. 15/2013 e successive modificazioni ed integrazioni.

### **ART. 8.6 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Definizione di cui all'art. 3 c.1 del DPR 380/2001 e all'Allegato dell'art. 9 c.1 della Legge Regionale n. 15/2013 e successive modificazioni ed integrazioni.

Rientrano in questa tipologia di intervento anche tutti i fabbricati contrassegnati ovvero evidenziati in cartografia con la sigla RVP.

### **ART. 8.7 - RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE (R.A.L.)**

Definizione di cui all'Allegato dell'art. 9 c.1 della Legge Regionale n. 15/2013 e successive modificazioni ed integrazioni.

### **ART. 8.8 - OMOGENEITA' DELL'AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME**

1) I parametri e le definizioni di cui ai commi 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.5, 8.6, 8.7 si intendono estesi a tutto il corpo normativo delle vigenti N.d.A. del PRG, compresi i volumi 6A e 6B.

## **ART. 9 - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE**

### **ART. 9.1 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (T1)**

Definizione di cui all'Allegato dell'art. 9 della Legge Regionale 15/2013 e successive modificazioni ed integrazioni.

### **ART. 9.2 - RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO**

- 1) Sono interventi di ristrutturazione (RE) e ampliamento (AM) quegli interventi coordinati che, oltre ad opere di ristrutturazione classificabili come R.E. (ristrutturazione edilizia di cui all'art. 8.6), presentano ampliamenti dell'edificio preesistente, e quindi aumenti di Sc e di Vt fino al raggiungimento degli indici di zona (utilizzazione fondiaria o densità fondiaria).
- 2) In ogni caso di intervento di ristrutturazione e ampliamento, è necessario che l'ampliamento di progetto (che rientra tra gli interventi di nuova costruzione NC) venga realizzato contestualmente alla ristrutturazione del resto dell'unità edilizia, secondo un progetto organico complessivo.

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

- 1) Sono interventi di opere interne di adeguamento igienico-funzionale T3 quegli interventi che:
  - non modificano la sagoma, la copertura ed i prospetti dell'edificio;
  - non comportano aumento di Sc o di Vu, salvo che per l'eliminazione di partizioni interne;
  - non modificano la destinazione d'uso;
  - non aumentano le unità immobiliari né il loro carico urbanistico;
  - non riguardano parti comuni condominiali né la struttura statica dell'edificio, e comunque non ne recano pregiudizio;
  - non alterano le originarie caratteristiche tipologiche e costruttive, quando riguardino immobili sottoposti a vincolo di tutela.
- 2) Gli interventi T3 non possono costituire un insieme sistematico e correlato di interventi, su più unità immobiliari, in modo tale da realizzare nel complesso una completa trasformazione dell'unità edilizia, configurabile in sostanza come una ristrutturazione.

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

- 1) Sono interventi di cambio della destinazione d'uso T4 di un'unità edilizia o di un'unità immobiliare, quegli interventi che - anche senza comportare l'esecuzione di opere edilizie - ne modificano l'uso esistente con altro uso ammissibile, secondo le classificazioni e con le limitazioni stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti in applicazione della normativa statale e regionale in materia (DPR 380/2001 art. 23-ter; L.R. 15/2013 art. 28).
- 2) Si considerano come ufficialmente in atto, e quindi preesistenti, tutti gli usi legittimamente in essere alla data di adozione della Variante 2016 al PRG, come risultanti dal titolo abilitativo, da certificato catastale o da altri atti e documenti aventi data certa e anteriore.
- 3) La nuova destinazione di progetto, oltre a dover essere consentita dagli strumenti urbanistici, sarà ammissibile se potrà essere adattata all'edificio esistente nel rispetto di tutte le norme del R.E., nonché delle altre norme vigenti in materia di igiene e sicurezza delle attività e del lavoro.
- 4) Il tipo di l'intervento Cambio d'uso CD è definito con riferimento alle costruzioni e alle aree:
  - a) con riferimento alle costruzioni costituisce intervento CD la modifica del tipo d'uso, da una a un'altra delle categorie funzionali delle destinazioni d'uso come classificate dalle presenti Norme (art. 11.1 – 11.6); la modifica dell'uso nell'ambito della medesima categoria d'uso non costituisce CD (sempre che non sia diversamente disciplinata dalle Norme di zona), fatto salvo il passaggio tra gli usi della categoria “e” (commerciale) 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 4.2, che costituisce sempre cambio d'uso con

l'eccezione del passaggio tra gli usi 3.1 (esercizi di vicinato) e 4.2 (pubblici esercizi);

b) nel caso delle aree non edificate costituisce intervento CD esclusivamente il caso della realizzazione di depositi di materiali o merci a cielo aperto, anche non comportante lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo.

5) Tutti gli altri cambiamenti dell'uso di costruzioni o aree non rientranti nei due casi di cui al comma precedente non sono soggetti a procedure abilitative di tipo edilizio. In ogni caso non costituisce intervento CD la semplice cessazione dell'uso legittimamente in essere

6) *Estensione dell'intervento*

L'intervento CD può essere riferito ad una intera Unità Edilizia o Unità fondiaria o ad una singola Unità Immobiliare; non riguarda porzioni di U.I.. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente la modifica dell'uso in atto in una porzione di unità immobiliare entro il limite del 30% della sua superficie utile e che sia comunque compresa entro i 30 mq. Non costituisce inoltre mutamento d'uso l'utilizzazione di parte degli edifici dell'azienda agricola quale superficie di vendita per la vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché sia contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq.

7) *Procedure:* Il CD senza opere è soggetto a SCIA se comporta aumento di carico urbanistico; a comunicazione se non comporta tale effetto urbanistico. Per mutamento d'uso senza opere si intende la sostituzione, non connessa a interventi di trasformazione, dell'uso in atto nell'immobile con altra destinazione d'uso definita compatibile dagli strumenti urbanistici comunali.

Qualora sia associato ad opere che configurano interventi edilizi soggetti titolo abilitativo il mutamento di destinazione d'uso è soggetto al titolo abilitativo al quale esso è connesso.

L'intervento di cambio d'uso di un'area ineditata per la realizzazione di depositi o di attività produttive a cielo aperto può essere associato ad opere che configurano interventi edilizi, quali realizzazione di pavimentazioni o di altri manufatti, da assoggettarsi alle rispettive procedure abilitative.

8) Qualora l'intervento di cambio d'uso comporti un aumento del carico urbanistico, esso è subordinato al contemporaneo e integrale reperimento delle dotazioni urbanistiche previsti per il nuovo uso, ovvero alla loro monetizzazione nei casi ammessi.

9) L'ammissibilità del cambio d'uso è in ogni caso condizionata alla valutazione preventiva della compatibilità tipologica (riconoscibilità e non alterazione delle caratteristiche originali dell'edificio oggetto di riuso), della compatibilità ambientale (coerenza paesaggistica, impatto contenuto), e dell'idoneità delle specifiche condizioni di infrastrutturazione.

10) Gli interventi di Cambio d'Uso sono sempre qualificati come Ristrutturazione Edilizia ai sensi del DPR n.380 del 2001 e sono in tal senso soggetti al pagamento del costo di costruzione, anche quando la classificazione dell'edificio soggetto ad intervento di recupero definisca categorie di intervento conservative proprie dell'edificio e del vincolo che lo caratterizza.

11) La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

#### **ART. 9.5 - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (T5)**

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

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

#### **ART. 9.6 - ADEGUAMENTO DI IMPIANTI TECNOLOGICI (T6)**

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



buona tecnica, e di economicità di funzionamento, e che eccedono le operazioni definibili di manutenzione.

- 2) Sono compresi negli interventi T6 anche quelli che comportano la realizzazione di volumi tecnici, purché si tratti di volumi strettamente indispensabili e non utilizzabili altrimenti, e quindi senza aumento di SC o di VU.
- 3) Nel caso di insediamenti produttivi, sono compresi fra gli interventi T6 anche quelli riguardanti impianti industriali, come previsto dalla Circ. Min. LL.PP. n° 1918 del 16/11/1977 e successive modificazioni, quando tali interventi sono funzionali ai cicli produttivi esistenti, senza aumento di capacità produttiva, né di SC né di VU.

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

- 1) Sono interventi di realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati T7 quelli volti a dotare gli edifici preesistenti dei parcheggi e/o autorimesse privati necessari per il soddisfacimento dei minimi standard richiesti, ricavandoli nel piano interrato degli edifici stessi o comunque nel sottosuolo del lotto relativo.
- 2) Tali parcheggi interrati sono realizzati ai sensi della L. n° 122/1989 e successive modificazioni, e debbono essere come tali vincolati nella destinazione d'uso al servizio delle unità immobiliari. La loro realizzazione non comporta aumento di Sc o di Vu.

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

- 1) Definizione lett. i) di cui all'Allegato dell'art. 9 c.1 della L.R. n.15/2013.

#### **ART. 9.9 - RECUPERO DEI SOTTOTETTI A FINI ABITATIVI**

- 1) E' consentito, in applicazione della L.R. 11/98 e s.m.i., il recupero a fini abitativi di sottotetti in edifici esistenti collocati nel territorio urbanizzato o urbanizzabile, destinati a residenza per almeno il 25% della Su e che risultino iscritti al catasto alla data del 31 dicembre 2013. Il suddetto recupero dovrà avvenire nel rispetto dei requisiti di abitabilità di cui all'art.2 comma 1 e delle altre disposizioni della L.R. 11/1998 come modificata dalla L.R. 5/2014.  
Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurato per ogni singolo vano il rispetto dei seguenti parametri:
  - a) l'altezza utile media di m. 2,20 per i locali, adibiti ad abitazione, e di m. 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m. 1,80 per la superficie utile relativa;
  - b) il rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore a 1/16;
  - b bis) i requisiti di rendimento energetico degli edifici, secondo la normativa vigente.
- 2) Il recupero può comportare la realizzazione di lucernai in falda (fatte salve le norme di tutela degli edifici di interesse storico, testimoniale o ambientale stabilite dal vigente PRG), ed esclusivamente per gli edifici entro le zone B2, B3 e B4 di abbaini sporgenti dalla falda o di terrazzini incassati nella falda.
- 3) Gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi sono classificati come ristrutturazione edilizia, ai sensi della legge regionale n. 15 del 2013.
- 4) Ai sensi dell'art. 2ter della citata L.R. 11/1998 e smi, il recupero dei sottotetti può comportare, con esclusione degli edifici di valore storico-architettonico o pregio storico-culturale e testimoniale tutelati assoggettati a restauro scientifico ed a restauro e risanamento conservativo, modificazioni delle altezze del colmo (per un massimo di m. 1,00) e della linea di gronda (per un massimo di m. 0,50), con aumento del volume dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati.
- 5) Tali interventi sono soggetti al reperimento delle dotazioni di parcheggio pubblico e pertinenziale, nella misura prevista agli artt. 7.2 e 7.3 delle presenti NTA.
- 6) Ai sensi dell'art. 3 comma 3 della L.R. 11/1998 come modificata dalla L.R. 5/2014, in luogo della cessione della dotazione di parcheggio pubblico nella misura minima richiesta in funzione della superficie recuperata il Comune può procedere alla monetizzazione secondo le disposizioni di cui all'art. 5.5.2 delle presenti NTA.
- 7) Ai sensi dell'art. 3 comma 4 della L.R. 11/1998 come modificata dalla L.R. 5/2014, in luogo della dotazione di parcheggio pertinenziale richiesta in funzione della superficie recuperata, il Comune può

autorizzare l'esecuzione dell'intervento, *qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare i parcheggi pertinenziali per mancata disponibilità di spazi idonei*".

#### **ART. 9.10 - OMOGENEITA' DELL'AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME**

- 1) I parametri e le definizioni di cui ai commi 9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.5, 9.6, 9.7, 9.8 e 9.9 si intendono estesi a tutto il corpo normativo delle vigenti N.d.A. del PRG, compresi i volumi 6A e 6B .

#### **ART. 10 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE**

##### **GENERALITÀ**

- 1) Definizione di cui all'art. 3 c.1 del DPR 380/2001 e all'Allegato art. 9 c.1 lett. g) della L.R. n.15/2013.
- 2) Per gli interventi di nuova costruzione e di ricostruzione di fabbricati in fase di progettazione esecutiva dovranno essere eseguite approfondite indagini sulle caratteristiche litostratigrafiche e geotecniche dei terreni al fine di una corretta progettazione delle opere di fondazione e di elevazione in virtù della normativa vigente in materia di pericolosità sismica (Decreto Ministero delle Infrastrutture 14 gennaio 2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche delle costruzioni"; L.R. 30.10.2008 n.19 "Norme per la riduzione del rischio sismico"; DGR 19.12.2011 n.1878 "Modulistica Unificata Regionale relativa ai procedimenti in materia sismica"; DGR 26.09.2011 n.1373 "Atto di indirizzo recante l'individuazione della documentazione attinente alla riduzione del rischio sismico necessaria per il rilascio del permesso di costruire e per gli altri titoli edilizi, (...)". Gli scavi dovranno essere il più possibile limitati al fine di non modificare gli equilibri locali e generali sui versanti.

#### **ART. 10.1 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

- 1) Ai sensi della definizione di cui alla lettera d) dell'art. 3 c.1 del DPR 380/2001 e alla lett. f) dell'Allegato all'art. 9 c.1 della L.R. n.15/2013 sono compresi nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria del fabbricato preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico degli edifici.

#### **ART. 10.2 - AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE**

- 1) Sono interventi di ampliamento di edificio esistente quegli interventi di nuova costruzione definiti ai sensi della lettera e.1) dell'art. 3 c.1 del DPR 380/2001 e della lett. g.1) dell'Allegato all'art. 9 c.1 della L.R. n.15/2013; tali interventi, pur essendo organicamente collegati con un edificio esistente, non comportano necessariamente un intervento di recupero di questo. L'ampliamento deve avvenire in conformità alle norme di zona del presente P.R.G. e dell'eventuale PUA.

#### **ART. 10.3 - NUOVO IMPIANTO EDILIZIO (NC3)**

- 1) Sono interventi di nuovo impianto edilizio quelli che realizzano nuovi edifici e manufatti, sia fuori che entro terra, e cioè tutti i casi di nuova costruzione edilizia di cui alla lettera e) dell'art. 3 c.1 del DPR 380/2001 e alla lett.g dell'Allegato all'art. 9 c.1 della L.R. n.15/2013 che non rientrano nei precedenti articoli. Gli interventi di nuovo impianto edilizio NC3 si attuano in conformità alle norme di zona del presente P.R.G. e dell'eventuale P.P..

#### **ART. 10.4 - ATTREZZATURA DEL TERRITORIO (NC4)**

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

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

#### **ART. 10.5 - MODIFICAZIONE DEL SUOLO (NC5)**

- 1) Sono interventi di modificazione del suolo NC5 gli interventi sul territorio che ne comportano modifiche morfologiche ed altimetriche - quali scavi, reinterri e rilevati - permanenti e significative, o comunque incidenti sulle caratteristiche del contesto.
- 2) Non fanno parte degli interventi NC5 le modifiche connesse con le attività produttive agricole, né quelle connesse con la coltivazione di cave e torbiere, né quelle connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche e con il consolidamento della stabilità dei versanti, effettuate dagli Enti competenti.

#### **ART. 10.6 - DEPOSITI A CIELO APERTO (NC6)**

- 1) Sono interventi di deposito a cielo aperto NC6 quelli che riguardano spazi aperti destinati al deposito - temporaneo o no - di materiali, manufatti e merci (esclusi rottami, cascami e rifiuti), con finalità di stoccaggio, oppure di esposizione o di vendita, e con esclusione di qualsiasi attività di trasformazione e lavorazione. Tali depositi possono essere collegati ad una specifica attività insediata, oppure no.
- 2) Non fanno parte degli interventi NC6 le attività operanti nel settore dei rifiuti normate dal D.Lgs. 22/97, che rientrano fra gli interventi NC14.

#### **ART. 10.7 - ARREDO URBANO (NC8)**

- 1) Si definiscono interventi di arredo urbano NC8 quelli che riguardano manufatti minori che concorrono alla determinazione dell'immagine urbana-paesaggistica dei luoghi; da tale definizione restano comunque esclusi quei manufatti destinati allo svolgimento di un'attività economica.
- 2) In generale, sono da intendersi opere NC8, anche in relazione al loro impatto visivo ed eventualmente al parere espresso dalla C.Q.A.P.:
  - monumenti, lapidi e cippi commemorativi,
  - fontane, fioriere, e oggetti decorativi ed artistici,
  - insegne e indicatori segnaletici e pubblicitari,
  - pensiline, cabine e box di pubblico servizio,
  - apparecchi di illuminazione e per altri servizi tecnici,
  - costruzioni leggere da giardino e per i giochi infantili,
  - sedili, dissuasori di sosta, gettacarta, reggibiciclette, ecc..

#### **ART. 10.8 - ALLESTIMENTO DEL VERDE (NC9)**

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

#### **ART.10.9 INSTALLAZIONE DI TORRI E TRALICCI (NC9BIS)**

- 1) Vedi definizione di cui alla lettera e.4) dell'art. 3 c.1 del DPR 380/2001 e alla lett. g.4) dell'Allegato art. 9 c.1 della L.R. n.15/2013 e successive modificazioni ed integrazioni, contenuta nell'allegato "A" della legge Regionale 31 del 25 novembre 2002 e successive modificazioni ed integrazioni

#### **ART. 10.10 – ALLESTIMENTO DI CAMPI PER ATTIVITÀ SPORTIVE E RICREATIVE (NC10)**

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

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

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

- 1) Recinzioni, passi carrai e rampe carraie, di qualunque tipo, quando riguardano una sede stradale, sono regolati da quanto contenuto nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.
- 2) Le recinzioni rientrano negli interventi NC11 quando la loro altezza non supera mt. 2,20, a meno che un'altezza maggiore sia richiesta da specifiche norme di sicurezza; quelle che dividono solo aree private, rientrano nel caso NC11 solo se hanno un carattere murario. Le recinzioni non classificabili come NC11 sono da considerarsi come interventi NC3.
- 3) In corrispondenza dell'accesso, le recinzioni devono prevedere gli allestimenti necessari per installare numero civico, campanelli, cassette postali, contatori d'utenza e quant'altro occorra all'allacciamento dell'immobile recintato.
- 4) In corrispondenza di strade extraurbane di qualunque tipo e di strade urbane di scorrimento di tipo D, i passi carrai debbono prevedere l'arretramento dell'accesso di recinzione con i relativi raccordi idoneamente svasati, in modo da consentire la sosta fuori dalla sede stradale di un veicolo del tipo a cui il passo carraio è destinato. In altri tipi di strade urbane, tale arretramento non è richiesto quando sia presente un dispositivo di movimento automatico del cancello.
- 5) In presenza di rampe d'accesso che immettono su una strada di qualunque tipo, i passi carrai debbono disporre di un tratto piano che consenta la sosta di un veicolo fuori dalla sede stradale. Le stesse rampe d'accesso dovranno avere una pendenza non superiore al 20%.

#### **ART. 10.12 - OPERE CIMITERIALI (NC12)**

- 1) Gli interventi riguardanti opere funerarie e cimiteriali NC12 sono regolati dalla specifica autorizzazione amministrativa, nel rispetto del Regolamento comunale di polizia mortuaria.
- 2) Nel caso di opere di edilizia funeraria gentilizia di maggiore importanza, è richiesto il permesso di costruire gratuito.
- 3) Nelle fasce di rispetto cimiteriale, individuate nelle Tavole di P.R.G., anche in caso di intervento sui fabbricati esistenti, non è consentito un aumento di carico urbanistico.

#### **ART. 10.13 - DISTRIBUZIONE AUTOMATICA DI CARBURANTE (NC13)**

- 1) Gli interventi riguardanti distributori automatici di carburante NC13 sono regolati dal D.L. n.98/2011 e s.m.i. Norme regionali in materia di razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione (DCR n.355/2002 e DAL n. 208/2009).

#### **ART. 10.14 - ATTIVITA' OPERANTI NEL SETTORE DEI RIFIUTI (NC14)**

- 1) Gli interventi riguardanti impianti relativi ad attività operanti nel settore dei rifiuti NC14 sono regolati dalla vigente legislazione in materia (D.Lgs. 2 aprile 2006 n.152).

#### **ART. 10.15 - COLTIVAZIONE DI CAVE (NC15)**

- 1) Gli interventi di coltivazione di cave e di attività estrattive in genere NC15, sono regolati dalla L.R. n° 17/1991 e dalla L.R. n.7/2004 e loro successive modificazioni ed integrazioni, nonché dai relativi strumenti di pianificazione sovracomunale e comunale disposti in attuazione della legge stessa.

#### **ART. 10.16 - CAMPEGGI (NC16)**

- 1) Gli interventi di allestimento di campeggi NC16, come pure quelli di allestimento dei campi-nomadi, sono regolati dalla specifica normativa vigente in materia, nonché dai relativi strumenti di pianificazione settoriale. Per i campeggi, in particolare, si applicano la L.R. n° 16 del 28/07/2004 e la DGR n.803 del 4/06/2007.

#### **ART. 10.17 - OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO (NC17)**

- 1) Gli interventi di occupazione di suolo pubblico NC17 sono disciplinati dal D.L. n° 285/1992 e dal D.Lg. n° 507/1993 e loro successive modificazioni ed integrazioni, a seconda della classificazione del Comune, ed in conformità a quanto disposto nel Regolamento Comunale per l'applicazione della tassa per l'occupazione di suolo pubblico.
- 2) Gli interventi NC17, con o senza la presenza di manufatti e/o impianti, sono di due tipi:
  - permanenti, quando l'occupazione è preordinata a una durata non inferiore a un anno;
  - temporanei, quando l'occupazione è preordinata a una durata inferiore a un anno.

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

- 1) Gli impianti di pubblicità o propaganda NC18 su suolo pubblico o di uso pubblico, sono disciplinati dall'art.23 c.4 del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 285/1992) e dal relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione (DPR 16.12.1992 n.495), e dal relativo Regolamento comunale, che ne prevede la casistica e la tipologia.
- 2) Ai sensi dell'Art. 33, comma 1 del PTCP della Provincia di Modena, nel sistema forestale e boschivo, nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua, nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, nelle zone ed elementi di interesse storico-archeologico, nelle zone di tutela naturalistica esterne alla perimetrazione del territorio urbanizzato, è vietata l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, ad eccezione delle insegne e delle indicazioni segnalabili relative alle attività produttive e ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonché delle indicazioni segnalabili aventi finalità turistica locale.

#### **ART. 10.19 - OMOGENEITA' DELL'AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME**

- 1) I parametri e le definizioni di cui ai commi dal 10.1 al 10.19 compreso si intendono estesi a tutto il corpo normativo delle vigenti N.d.A. del PRG, compresi i volumi 6A e 6B .

#### **ART. 11 - USI URBANISTICI**

1. Le destinazioni d'uso previste o consentite nelle diverse zone del territorio sono definite attraverso combinazioni, ed eventuali specificazioni, dei tipi di uso di seguito elencati.
2. L'elenco dei tipi d'uso deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per assimilazione. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria.
3. L'elenco degli usi serve come riferimento:
  - per l'indicazione degli usi previsti o degli usi compatibili (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascun ambito o zona individuata dagli strumenti urbanistici;
  - per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso (dotazioni di parcheggi pubblici e di verde pubblico, dotazioni di parcheggi privati);
  - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
4. Gli interventi di Cambio d'Uso sono sempre qualificati come Ristrutturazione Edilizia ai sensi del DPR n.380 del 2001 e sono in tal senso soggetti al pagamento del costo di costruzione, anche quando la classificazione dell'edificio soggetto ad intervento di recupero, effettuata dal PRG, definisca categorie di intervento conservative proprie dell'edificio e del vincolo che lo caratterizza.
5. La modifica dell'uso nell'ambito della medesima categoria d'uso non costituisce CD (sempre che non sia diversamente disciplinata dalle Norme di zona), fatto salvo il passaggio tra gli usi della categoria commerciale (art.11.6), che costituisce sempre cambio d'uso con l'eccezione degli usi "esercizi commerciali di vicinato" e "pubblici esercizi"; nel caso delle aree non edificate costituisce intervento CD esclusivamente il caso della realizzazione di depositi di materiali o merci a cielo aperto, anche non comportante lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo.

6. I tipi di uso considerati e i relativi raggruppamenti sono elencati agli artt. 11.1 – 11.7 seguenti (*la Variante 2016 al PRG conferma la numerazione degli usi definiti nel PRG previgente*).

#### **ART. 11.1 - USI RESIDENZIALI**

- 1) **Abitazioni private (1.1):** questo uso comprende ogni tipo di abitazione privata con i relativi servizi ed accessori, privati e condominiali. Nelle unità edilizie con più di 8 alloggi, gli spazi per attività condominiali non potranno risultare inferiori a 3 mq/alloggio con un minimo di 20 mq. Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere.
- 2) **Abitazioni collettive (non turistiche) (1.2):** questo uso comprende ogni tipo di abitazione collettiva a carattere stabile, pubblica o privata: quali i collegi, i convitti, le case protette, le case di riposo, i conventi, con i relativi servizi comuni complementari, come previsto dalla Dir. Reg. n° 560/1991.

#### **ART. 11.2 - USI TURISTICO-RICETTIVI**

- 1) **Attrezzature ricettive (4.6):** (come definite dalla legislazione in materia) Questo uso comprende tutti i tipi di alberghi, nonché le residenze alberghiere, gli ostelli, le locande e le pensioni, con i loro servizi comuni e complementari.
- 2) **Campeggi e campi nomadi (7.6):** questo uso comprende l'allestimento e la gestione di campi per l'accoglienza temporanea ed il soggiorno, esclusivamente in abitazioni improprie e precarie, salvi gli indispensabili servizi comuni; esso è regolato dalla specifica normativa di legge.

#### **ART. 11.3 – USI PRODUTTIVI**

- 1) **Attività manifatturiere industriali o artigianali (5.1, 5.2).** Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela. Comprende gli edifici e le aree adibite a magazzini, depositi, stoccaggio di materie prime, semilavorati e prodotti finiti (anche all'aperto), stoccaggio provvisorio dei rifiuti di lavorazione, collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto, di corriere, magazzini aziendali automatizzati. Può comprendere anche la produzione e trasformazione di energia complementare al processo produttivo manifatturiero. Comprende inoltre le attività di cui all'uso U13, quando siano collocate in contesti urbani specializzati (ambiti specializzati per attività produttive).
- 2) **Impianti industriali (5.2):** questo uso comprende tutti gli stabilimenti e gli impianti produttivi-industriali che non rientrano nell'uso 5.1, con tutti i relativi servizi accessori e complementari.
- 3) **Magazzini e depositi (5.4):** questo uso comprende magazzini e depositi sia di pertinenza delle imprese produttive, sia esterni a queste e di servizio generale, compresi quelli destinati al commercio all'ingrosso ed alla movimentazione delle merci, nonché le sedi degli spedizionieri e degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi.
- 4) **Attività estrattive (7.5):** questo uso comprende le attività di coltivazione delle cave e tutte le attività direttamente collegate, quali in particolare le opere di adeguamento delle infrastrutture e di risistemazione del suolo; questo uso è regolato dalla specifica normativa di legge e dal relativo Piano delle Attività Estrattive (P.A.E.).
- 5) **Impianti di produzione energetica da biomasse (5.5) -** Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici), di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse
- 6) **Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale (4.14)** Comprende attività produttive manifatturiere collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane. I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:
  - attività non soggetta al rilascio del "Certificato di prevenzione incendi" ai sensi dell'elenco di cui al D.M. Interno 16/2/1982 e successive modificazioni e integrazioni;
  - assenza di movimentazione di sostanze pericolose, nel rispetto della normativa in materia;

- assenza di emissioni di radiazioni, nel rispetto della normativa in materia;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997-Tabella B, per le aree III (miste);
- produzione di rifiuti pericolosi in quantità limitata e comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 2 mc;
- emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro i limiti definiti dal D.Lgs.152/06 e ss.mm.ii.;
- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti;
- fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti.

#### **ART. 11.4 - USI TERZIARI E DIREZIONALI**

- 1) **Terziario produttivo avanzato (5.3):** questo uso comprende tutte le attività di servizio per le imprese dei vari settori produttivi, interne o esterne alle imprese stesse, per lo svolgimento di funzioni tecniche e tecnologiche non direttamente produttive, bensì di amministrazione, gestione, promozione, sviluppo, informazione, elaborazione dati, ricerca, innovazione, ecc..
- 2) **Attrezzature amministrative e direzionali (4.4):** questo uso comprende tutte le maggiori attrezzature terziarie a carattere amministrativo e direzionale, pubbliche e private; in particolare le attrezzature che per dimensione, concentrazione di funzioni e specializzazione, producono un forte concorso di pubblico e comunque tutte quelle aventi Sc > 300 mq.
- 3) **Uffici e studi (4.3):** questo uso comprende gli uffici privati e gli studi professionali e ambulatoriali che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali; con esclusione delle grandi strutture terziarie e di quelle direzionali che producono intenso concorso di pubblico.

#### ***Attività economiche integrabili nel contesto urbano***

- 4) **Botteghe e artigianato di servizio (4.1):** questo uso comprende le botteghe del piccolo artigianato produttivo o di servizio che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con l'uso commerciale al dettaglio (3.1) e con gli usi urbani-residenziali, con esclusione comunque delle autocarrozzerie e verniciature.

#### ***Attività di servizio***

- 5) **Attrezzature espositive (4.5):** questo uso comprende le attrezzature per mostre ed esposizioni, temporanee o permanenti, ed anche le attrezzature commerciali di rappresentanza a grande effetto espositivo.
- 6) **Attrezzature sociosanitarie (4.8):** questo uso comprende i presidi sociosanitari, i poliambulatori, gli ospedali, le cliniche, le case di cura ed in genere tutte le attrezzature sociosanitarie, pubbliche e private, ed assimilabili, quando non hanno il carattere di servizio di quartiere.
- 7) **Attrezzature culturali (4.9):** questo uso comprende le attrezzature culturali, pubbliche o private, che non hanno il carattere di servizio di quartiere: biblioteche, musei, sale riunioni, gallerie d'arte, centri ed istituti culturali in genere.
- 8) **Attrezzature per lo spettacolo (4.10):** questo uso comprende tutte le attrezzature, pubbliche e private, per lo spettacolo ed il divertimento, a forte concorso di pubblico, quali cinema, teatri, auditorium, sale da ballo, discoteche, impianti per lo sport-spettacolo.
- 9) **Attrezzature sportive-ricreative (4.11):** questo uso comprende tutte le attrezzature sportive e ricreative, pubbliche e private, scoperte e coperte, con i relativi impianti, club-house, sale per ritrovo e riunioni, quando non rientrano fra i servizi di quartiere e non hanno il carattere prevalente di attrezzature per lo spettacolo.
- 10) **Attività di parcheggio (4.15)** Comprende i parcheggi privati non pertinenziali, nonché le attività economiche con fini di lucro consistenti nell'offerta, a pagamento e per durata limitata, di spazi di parcheggio per veicoli e rimorchi, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili.
- 11) **Asili nido e scuole materne (2.1):** questo uso comprende gli asili nido e le scuole materne, sia pubblici che privati.

- 12) **Scuole dell'obbligo (2.2):** questo uso comprende le scuole di tutto il ciclo dell'obbligo, elementari e medie, sia pubbliche che private.
- 13) **Servizi collettivi di quartiere (2.3):** questo uso comprende i vari servizi pubblici - o comunque di uso pubblico - a livello di quartiere, quali le delegazioni comunali, i centri civici ed i centri sociali e sociosanitari; comprende pure i mercati ambulanti ed altri servizi assimilabili.
- 14) **Servizi religiosi (2.4):** questo uso comprende gli edifici per il culto e le opere parrocchiali complementari, comprese quelle per le attività culturali, sociali, ricreative e sportive.
- 15) **Attrezzature del verde (2.5):** questo uso comprende le attrezzature elementari del verde, a livello di quartiere, per la formazione di parchi e giardini, nonché per il gioco, la ricreazione e la pratica sportiva di base; in questo uso possono essere comprese piazze pedonali e parcheggi pubblici di U2.
- 16) **Orti urbani (7.3):** questo uso comprende le attività di conduzione di orti urbani a scopo sociale e ricreativo, con le piccole attrezzature complementari ed i servizi di uso comune necessari.
- 17) **Attrezzature per l'istruzione superiore (4.7):** questo uso comprende tutte le scuole e gli istituti di istruzione che vanno oltre il ciclo dell'obbligo, sia pubblici che privati, con i relativi servizi comuni e complementari.

#### **Usi speciali (attrezzature del territorio)**

- 1) **Infrastrutture per il territorio (7.1):** questo uso comprende la costruzione dei diversi tipi di infrastrutture tecniche al servizio del territorio e degli usi urbanistici ivi previsti.
- 2) **Opere di salvaguardia ecologico-ambientale (7.2):** questo uso comprende la costruzione dei diversi tipi di opere per la salvaguardia del territorio e delle risorse territoriali sotto il profilo idrogeologico, ecologico ed ambientale; comprende altresì le opere inerenti la realizzazione di aree di riequilibrio ecologico di cui alla Del. Reg. E.R. n° 848/1992.
- 3) **Allestimenti cimiteriali (7.7):** questo uso comprende tutte le opere funerarie e complementari che si eseguono nei cimiteri; esso è regolato dalla specifica normativa di legge.
- 4) **Attrezzature per la mobilità (4.12):** questo uso comprende gli impianti e le attrezzature, pubbliche e private, per il sistema della mobilità nel suo complesso, le stazioni, le rimesse, i parcheggi attrezzati (quando non sono di urbanizzazione U1 ed U2 né pertinenziali), ed i relativi servizi complementari.
- 5) **Attrezzature tecniche e tecnologiche (4.13):** questo uso comprende le attrezzature, pubbliche e private, che hanno un carattere prevalentemente finalizzato all'esercizio ed alla gestione di un servizio tecnico o di una funzione tecnologica per il territorio.

### **ART. 11.5 –USI COMMERCIALI**

*Ai sensi della Circolare della Regione Emilia-Romagna PG2015/151451 dell'11.03.2015 il passaggio tra gli usi della categoria (commerciale) 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 7.4 e 4.2 costituisce sempre cambio d'uso, con l'eccezione dei passaggi tra gli usi 3.1 (esercizi commerciali di vicinato) e 4.2 (pubblici esercizi).*

- 1) **Esercizi commerciali di vicinato (3.1):** questo uso comprende le attività di commercio al dettaglio in sede fissa di piccola dimensione, alimentari e non alimentari, aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq..
- 2) **Medio piccole strutture di vendita (3.2):** questo uso comprende gli esercizi ed i centri commerciali, così come definiti nel D.Lgs 31 Marzo 1998 n. 114, aventi superficie di vendita superiore a 150 mq. e fino a 800 mq.. L'uso è distinto in alimentare (3.2 a) e non alimentare (3.2 n/a)
- 3) **Medio grandi strutture di vendita (3.3):** questo uso comprende gli esercizi e i centri commerciali, così come definiti nel D.Lgs 31 Marzo 1998 n. 114, aventi superficie di vendita superiore a 800 mq. e fino a 1.500 mq.. L'uso è distinto in alimentare (3.3 a) e non alimentare (3.3 n/a)
- 4) **Grandi strutture di vendita (3.4):** questo uso comprende le attività commerciali aventi superficie di vendita superiori a 1.500 mq. L'uso è distinto in alimentare (3.4 a) e non alimentare (3.4 n/a)
- 5) **Distributori di carburante e servizi-auto (7.4):** questo uso comprende le stazioni di servizio e i distributori di carburante al servizio diretto della rete stradale, nonché le piccole attività complementari di



assistenza, pronto servizio e ristoro dell'automobilista, in quanto collegate; questo uso è regolato dalla specifica normativa di legge (anche in relazione al tipo di carburante).

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

## **ART. 11.6 - USI PRODUTTIVI AGRICOLI**

- 1) **Abitazioni agricole (6.1):** questo uso comprende le abitazioni collegate con le attività agricole ed utilizzate dai soggetti aventi i requisiti di operatore agricolo a titolo principale e di coltivatore diretto ai sensi della legislazione vigente; oltre all'abitazione ed ai relativi servizi e accessori, possono essere compresi locali per lavoro a domicilio (che non eccedano i 50 mq. per ogni abitazione), quelli per lo spaccio dei prodotti aziendali agricoli e zootecnici, nonché quelli definibili come strutture agrituristiche ai sensi della L.R. n° 26/1994 (e relativo Regolamento Regionale n° 11/1996).
- 2) **Servizi agricoli (6.2):** questo uso comprende i fabbricati al diretto servizio delle attività aziendali, quali i depositi di mezzi d'opera, di materiali d'uso e di prodotti agricoli e zootecnici, gli spacci di prodotti aziendali, nonché i ricoveri per allevamenti destinati all'autoconsumo ed i locali di prima trasformazione di prodotti per l'autoconsumo in conformità alla Delibera provinciale 3/3/98 n° 130 (max 5 capi equivalenti bovini di peso unitario 500 Kg. o suini di peso unitario 80 Kg.). In questo uso sono inoltre compresi gli orti, sia per attività privata di autoconsumo sia sotto forma di orti sociali.
- 3) **Allevamenti aziendali (6.3):** questo uso comprende allevamenti zootecnici di ogni genere quando sono collegati all'azienda agricola singola o associata che disponga di almeno un ettaro di terreno agricolo funzionalmente connesso con l'attività di allevamento e di coltivazione del fondo ogni 340 kg/ha/anno di azoto contenuto negli effluenti di allevamento, come definiti all'art. 2 della L. Rg. n.50/95.
- 4) **Impianti zootecnici intensivi (6.4):** questo uso comprende allevamenti zootecnici di ogni genere nei quali è superato il carico di bestiame per ettaro di cui al punto precedente. Questo uso è consentito solo per il mantenimento degli impianti già esistenti alla data di adozione della Variante 2016 al P.R.G., salvo diversa indicazione del Piano Zonale Agricolo nel rispetto del Reg. CEE n° 2066/1992 che definisce la densità di bestiame per ettaro che il territorio può sopportare, definito in UBA (unità bestiame adulto), ed è correlata alla superficie foraggera aziendale adibita all'alimentazione degli animali presenti in azienda.
- 5) **Impianti agroalimentari (6.5):** questo uso comprende le strutture di prima lavorazione e trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici, quando tali strutture sono collegate con le aziende agricole singole o associate, e ne trattano i relativi prodotti.
- 6) **Impianti tecnici complementari (6.6):** questo uso comprende le strutture per il diretto svolgimento di attività di servizio e di supporto alle aziende agricole e zootecniche, singole o associate, e che tuttavia sono esterne a queste, quali silos, serbatoi e magazzini, rimesse per macchine di contoterzisti, e simili.
- 7) **Serre fisse (6.7):** questo uso comprende le serre per coltivazioni intensive con manufatti specialistici fissi nei quali è reso artificiale il supporto del terreno di coltura; negli altri casi le serre rientrano semplicemente fra le tecniche agronomiche.
- 8) **Allevamenti ittici (6.8):** questo uso comprende gli invasi, le vasche e i laghetti destinati alla attività di itticoltura, con le relative infrastrutture di supporto.
- 9) **Lagoni di accumulo liquami (6.9):** questo uso comprende tutte le opere per la costruzione e l'esercizio dei lagoni zootecnici ad uso di fertirrigazione; esso è regolato dalla specifica normativa di cui alla D.G.R. n° 3003 del 25/10/95 adottata in attuazione della L.R. n° 50/95.
- 10) **Allevamenti speciali** (non per uso alimentare e non configurabile come attività agricola); **attività di piccoli allevamenti domestici, custodia di animali d'affezione e cliniche veterinarie (6.10);** comprende inoltre gli allevamenti di qualsiasi animale se limitati a meno di 10 capi "equivalenti" (U.B.A. o U.G.B.)
- 11) **Attività agrituristiche e di ospitalità rurale (6.11).**

## ART. 12 – DISCIPLINA DEL COMMERCIO IN SEDE FISSA

- 1) In adempimento alla deliberazione di Consiglio Regionale del 23/9/99 n. 1253 "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell'art.4 della L.R. 5/7/99 n.14, gli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa sono articolati nelle seguenti tipologie dimensionali:
  - **Esercizi di vicinato** gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq.;
  - **Medie strutture di vendita**: gli esercizi aventi superficie superiore a 150 mq. e fino a 1.500 mq di Sv., ulteriormente suddivisi in **medio piccole strutture di vendita** (Sv superiore a 150 mq. e fino a 800 mq.), e **medio grandi strutture di vendita** (Sv superiore a 800 mq. e fino a 1.500 mq.).  
La norma individua inoltre altri due tipi di strutture di vendita, non previste nel territorio comunale di Serramazzone:
    - **Grandi strutture di vendita**: gli esercizi aventi superficie di vendita superiori a 1.500 mq.
    - **Grandi strutture di vendita di livello superiore**: le grandi strutture di vendita alimentari di almeno 4.500 mq. di Sv e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq. di S.v.
- 2) Nelle zone ove il PRG prevede la destinazione d'uso commerciale, e fatto sempre salvo il reperimento delle dotazioni e i relativi parcheggi di pertinenza, sono sempre ammessi esercizi di vicinato. L'insediamento di medio piccole strutture di vendita alimentari e non alimentari è ammesso nelle zone dove il PRG prevede espressamente questa tipologia dimensionale (aree individuate con specifico perimetro), fatto sempre salvo il reperimento delle dotazioni e dei relativi parcheggi di pertinenza.
- 3) Gli esercizi esistenti in contrasto con quanto suddetto, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, tuttavia possono subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti Norme, od essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria.
- 4) Le aree da cedere ad uso pubblico per dotazioni territoriali sono quelle previste dall'art. A-24 della L.R. 20/2000, con le seguenti precisazioni:
  - agli esercizi di vicinato e ricompresi in ambiti prevalentemente residenziali sono applicabili le norme sulle dotazioni relative agli insediamenti residenziali;
  - alle medie e grandi strutture commerciali, ancorché inserite in ambiti comprendenti altre funzioni, si applicano sempre le norme specifiche sulle dotazioni relative agli insediamenti commerciali.
- 5) La dotazione minima di parcheggi pertinenziali è specificata al precedente articolo 7.3, mentre le caratteristiche localizzative, organizzative e tipologiche sono descritte al punto 5.2 della deliberazione di Consiglio Regionale del 23/9/99 n. 1253.

## ART. 12 BIS – DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA DELLE SALE DA GIOCO E DELLE SALE SCOMMESSE NEI LOCALI PUBBLICI, CIRCOLI PRIVATI E SEDI DI COMMERCIO E PUBBLICI ESERCIZI

- 1) In applicazione dell'art. 6 della L.R. 4 luglio 2013 n.5 e ss.mm. e ii., sono vietati l'esercizio delle sale da gioco e delle sale scommesse (di cui all'art. 1 c. 2 e all'art. 6, c. 3-ter), nonché la nuova installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito (di cui all'art. 110, c.6, R.D. 18.6.1931 n.773, in locali che si trovino a una distanza inferiore a 500 m., calcolati secondo il percorso pedonale più breve, dai seguenti luoghi sensibili: istituti scolastici di ogni ordine e grado; impianti sportivi, luoghi di culto, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori.
- 2) La nuova costruzione e gli interventi di recupero delle sale da gioco, nonché il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, da qualunque funzione a quelle di sala da gioco, sono subordinati al rilascio del permesso di costruire, secondo quanto disposto dall'art.18 L.R. n.15/2013; i termini istruttori di cui all'art. 18 c.4 L.R. n.15/2013 sono raddoppiati.
- 3) Gli interventi e le opere di cui al comma 2, eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale o parziale difformità da esso, sono rimossi o demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni del PRG secondo le modalità definite dal comma 3 quinquies dell'art. 6 della L.R. n. 5/2013 e ss.mm. e ii.

## **TITOLO II°**

### **SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE E RELATIVE NORME DI ZONA**

- 1) Il territorio comunale è suddiviso in zone omogenee conformi ai disposti della LN 1150/42 e dell'art. 2 del DM 1444/1968. La Variante 2016 al PRG modifica ed integra tale classificazione per garantirne la coerenza con le disposizioni della L.R. 2072000 e successive modifiche e integrazioni.
- 2) Dette zone omogenee sono evidenziate sulle tavole di azzonamento del P.R.G. in scala 1:5.000 e sono così articolate:

#### **ZONE URBANE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE (ART. 13)**

- 13.1 - Zona omogenea tipo "A"
- 13.2 - Zona "B1" residenziale di ristrutturazione soggetta a disciplina particolareggiata
- 13.3 - Zone "B2" E "B3" residenziali edificate e di completamento
- 13.4 - Zona "ECO" per dotazioni ecologiche
- 13.5 - Zona "B4" residenziale di completamento a volumetria definita
- 13.6 - Zona "B5" residenziale di riqualificazione urbanistico-edilizia e ambientale
- 13.7 - Zona "C1" residenziale di espansione soggetta a P.P.

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

- 14.1 - Zona "D1" artigianale - industriale edificata e di completamento
- 14.2 - Zona "D2" commerciale - direzionale e turistico-alberghiera edificata e di completamento
- 14.3 - Zona D3 artigianale – industriale di espansione soggetta a P.P.
- 14.4 - Zona "D4" per attività produttive e di servizio speciali
- 14.5 - Zona "D5" Industriale speciale per attività di stagionatura prosciutti

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

- 15.2 - Zona "G1" per servizi comunali e di quartiere
- 15.3 - Zona "G2" per verde pubblico urbano e di quartiere
- 15.4 - Zona "G3" per servizi ed attrezzature sportive di livello comunale
- 15.5 - Zona "G4" per servizi tecnologici o anonari di livello comunale
- 15.6 - Zona "G5" per i parcheggi di urbanizzazione
- 15.7 - Zona per la viabilità e relative fasce di rispetto
- 15.8 - Zona "G6" per servizi ed attrezzature sportive a sviluppo estensivo di livello comunale

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

- 16.1 - Zona "E1" ad alta vocazione produttiva agricola
- 16.2 - Zona "E2" agricola di valore naturale e ambientale
- 16.3 - Zona "E3" agricola di rilievo paesaggistico
- 16.4 - Zona "E4" agricola periurbana

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

#### **ART. 13 - ZONE URBANE A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE (CRITERI GENERALI DI INTERVENTO)**

- 1) Tali zone comprendono le zone territoriali omogenee "A" (per le parti a prevalente destinazione residenziale), "B" e "C" di cui all'art. 2 del decreto interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444.
- 2) Nelle zone di cui al presente articolo sono ammessi i seguenti usi:
  - a) USI RESIDENZIALI
    - 1.1 Abitazioni private; 1.2 Abitazioni collettive
  - b) USI TURISTICO-RICETTIVI:
    - 4.6 Attrezzature ricettive

**c) USI TERZIARI E DIREZIONALI:**

Botteghe e artigianato di servizio (Uso uso4.1) che comprendono le botteghe dell'artigianato produttivo o di servizio che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli usi urbani-residenziali e non risultano con questi in contrasto per fattori inquinanti in base ai pareri dei competenti servizi dell'A.U.S.L., purché in ogni caso la somma delle Sc degli usi 3.1 e 4.1 non superi complessivamente i 200 mq. di Sc, per ciascun edificio, con esclusione comunque delle autocarrozzerie e verniciature, e fermo restando che le attività insediabili dovranno essere caratterizzate da valori di immissione ed emissione delle sorgenti sonore corrispondenti alla classe II<sup>a</sup> del D.P.C.M. 14/11/1997.

**4.3 Uffici e studi**

**d) USI COMMERCIALI:**

**3.1 Esercizi commerciali di vicinato**

**4.2 Pubblici esercizi.**

Gli usi non residenziali sopra indicati (4.6, 3.1, 4.1, 4.3, 4.2) possono essere ammessi dal Comune, previo parere dell'A.U.S.L., in rapporto allo stato di fatto e alla possibilità di reperire sul lotto d'intervento o in un conveniente intorno le necessarie aree di parcheggio pubblico P1 e di pertinenza P3.

In ogni caso le "botteghe", e quindi le attività dell'artigianato produttivo o di servizio (uso4.1) che in esse si svolgono, sono consentite solo nel caso in cui, oltre alle prescrizioni più restrittive esplicitate negli articoli di zona omogenea, rispettino le seguenti condizioni :

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

**3) Nelle zona B e C (ad esclusione delle zone B1) gli usi extraresidenziali compatibili non possono superare il 20% di Sc.e negli interventi soggetti a PUA o IUC le quantità massime indicate nelle rispettive schede normative.**

Nelle zone B2 e B3 l'uso 2.1 limitatamente agli "Asili nido" è considerato compatibile, in caso di recupero e riuso di patrimonio edilizio esistente, anche per quote superiori, fino al 100% della Sc costruibile sull'unità fondiaria (fermo restando il vincolo definito dalla scheda normativa come percentuale della Sc sui comparti soggetti ad intervento urbanistico preventivo).

In sede di rilascio del permesso di costruire convenzionato per la realizzazione di un "nido d'infanzia", il Comune appone un vincolo di destinazione d'uso di durata decennale sull'immobile ed accerta il rispetto delle seguenti condizioni, tutte necessarie per la sottoscrizione della convenzione ed il rilascio del titolo abilitativo:

- La dotazione di parcheggi e autorimesse di pertinenza dell'edificio nella misura richiesta dalle presenti Norme
- La dotazione di parcheggi pubblici nella misura richiesta dalle presenti Norme, con possibilità di parziale monetizzazione (in misura comunque non superiore al 50%) nel caso in cui il Comune riscontri una delle ipotesi di cui all'art. A-26 comma 7 della L.R. n.20/2000 e s.m.i.
- L'effettiva disponibilità di spazi esterni pertinenziali attrezzati, al netto delle aree di parcheggio, pari al minimo a 10 mq. per posto bambino, nei termini descritti al comma 2.1.a "Caratteristiche area" dell'Allegato A alla Direttiva dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n.85/2012 <sup>i</sup>
- La corretta applicazione, nel progetto di riuso dell'edificio esistente, delle Norme specifiche per la tipologia di servizio "Nidi d'infanzia" di cui al punto 2 dell'Allegato A alla Direttiva di cui sopra
- L'esito della valutazione del clima acustico attraverso la predisposizione della "documentazione previsionale del clima acustico", che dovrà essere predisposta conformemente a quanto indicato

---

<sup>i</sup> Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna, Deliberazione n.85/2012 "Direttiva in materia di requisiti strutturali ed organizzativi dei servizi educativi per la prima infanzia e relative norme procedurali". Disciplina dei servizi ricreativi e delle iniziative di conciliazione – Allegato A

nella Del. G.R. 673/2004, ai sensi della L.R. 15/2001, e l'efficacia dei provvedimenti di mitigazione adottati dal progetto per garantire la compatibilità della destinazione con il clima acustico previsto per l'area, attraverso il rispetto dei valori limite di immissione di cui alla I.a classe acustica (DPCM 14/11/1997).

- 4) In tutti gli interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione con realizzazione di tipologie condominiali o a schiera con più di otto alloggi o unità abitative, di residences e villaggi residenziali, è richiesta la previsione di sale apposite per le riunioni condominiali ed il gioco dei bambini nella misura minima di 3 mq/alloggio, con un minimo comunque di 20 mq..
- 5) Nelle Zone "B4" residenziali di completamento a volumetria definita, nelle aree perimetrate soggette a IUC o Piano di recupero, nelle zone "C" residenziali di espansione soggette a PUA, vale a dire nelle zone residenziali di nuovo impianto, vanno osservate le seguenti prescrizioni:
  - a) per le aree eventualmente interessate da linee elettriche, impianti a rete di rilevanza comunale o sovracomunale (fognature, metanodotti, adduttrici gas-acqua, Telecom, Enel) andranno osservati in sede di intervento i limiti di distanza e di rispetto previsti per legge; in caso di impossibilità del rispetto di tali limiti l'edificazione è subordinata al trasferimento degli impianti a rete interessati dal progetto, secondo soluzioni tecniche da concordare preventivamente all'inoltro del titolo abilitativo con gli Enti ed i Soggetti gestori, con i competenti servizi dell'A.U.S.L. e con il Responsabile del competente Servizio Tecnico Comunale;
  - b) in caso di contatto o prossimità degli insediamenti in progetto con strade di attraversamento urbano o con insediamenti artigianali-industriali-commerciali dovranno essere messe in atto, in sede di intervento, le soluzioni più idonee per contenere l'inquinamento acustico entro i limiti definiti dalla legge per la zona acustica definita dalla classificazione acustica; in ogni caso è richiesto il rispetto dei limiti della classe acustica III..
- 6) Al fine di garantire la preventiva risoluzione delle specifiche problematiche infrastrutturali ed il conseguimento delle condizioni di sostenibilità richieste dal PRG è condizione vincolante per l'approvazione dei PUA e di loro varianti la progettazione e realizzazione degli interventi di adeguamento delle reti tecnologiche e degli impianti, con assunzione del relativo impegno economico in sede di convenzione, garantito da idonea fidejussione. Nel caso in cui l'intervento comporti la realizzazione di opere infrastrutturali che interessino altri interventi e aree esterne al comparto, è possibile definire il concorso parziale dei soggetti attuatori alla realizzazione complessiva delle opere attraverso un contributo economico. In tal caso l'attuazione delle previsioni insediative del PUA deve costituire uno stralcio funzionale del progetto complessivo di adeguamento delle infrastrutture, e le convenzioni attuative dovranno definire, in coerenza con la realizzazione dei nuovi insediamenti, tempi e modalità di realizzazione delle opere infrastrutturali, garantendo attraverso idonee prescrizioni il completamento di tali opere come condizione per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi.
- 7) In sede di formazione dei piani attuativi dei comparti di espansione e di riqualificazione urbana, dovrà risultare accertata da parte dei competenti Enti gestori la necessaria disponibilità idrica per l'insediamento.
- 8) Le condizioni di cui ai commi 6 e 7 del presente articolo si applicano, oltre che ai comparti delle zone C1 soggetti a PUA, anche agli interventi nelle zone B4 e B5 di cui agli articoli 13.5 (zone B4) e 13.6 (zone B5).
- 9) All'interno delle zone A e B1, esclusivamente alle unità edilizie di impianto monumentale e di rilevante interesse storico-architettonico (A), di interesse tipologico-architettonico (B), di interesse storico-ambientale (C) e che presentano elementi di interesse tipologico-architettonico o storico-culturale (D), sono consentiti vani abitabili e di servizio con altezze ed indici di illuminazione inferiore a quelli prescritti dal PRG, in caso di intervento o cambio d'uso anche verso destinazioni non residenziali, purché siano pari o migliorativi rispetto alla situazione esistente, ed in ogni caso i vani abitabili devono rispettare i seguenti limiti:
  - altezza media non inferiore a m 2,40
  - rapporto illuminante non inferiore a 1/12.

Per quanto riguarda il recupero dei sottotetti si fa riferimento all'art. 9.9 delle presenti norme.

### **ART. 13.1 - ZONA OMOGENEA "A"**

- 1) Ai fini dei disposti di cui agli articoli 2 del D.M. 2/4/68 n° 1444, A-7 e A-8 della L.R. n.20/2000 e s.m.i. nonché dell'art. 42 delle Norme del P.T.C.P., sono considerate "Zone omogenee A" le aree comprese nei perimetri di centro storico soggette a specifica disciplina particolareggiata, nonché gli edifici ed i complessi edilizi sparsi classificati di valore monumentale o di valore tipologico-architettonico quando le aree di pertinenza sono individuate come tali sulle tavole di zonizzazione del PRG.
- 2) La Variante 2016 al PRG ri-classifica le zone "SA2 di interesse storico-culturale" come zone A, confermandone la disciplina particolareggiata; pertanto le tavole 8 di zonizzazione della Variante 2016 individuano come zone A anche le aree soggette a disciplina particolareggiata nel vol. 6B del PRG, che in quella sede sono denominate SA2.
- 3) Per le aree dei centri storici e per gli edifici sparsi di valore storico - culturale classificate zone A soggette a disciplina particolareggiata, valgono le disposizioni, i criteri e le indicazioni grafiche e normative contenute nella medesima Disciplina Particolareggiata riportata negli specifici elaborati 6A e 6B, che si intendono in questa sede integralmente richiamati.
- 4) Il PRG individua nella tavola 8 con perimetro di colore rosso scuro entro le zone A aree destinate a dotazioni pubbliche, di uso pubblico e di interesse generale, e le classifica con i simboli dei servizi di livello comunale.  
Entro tali aree è vigente la tutela degli edifici di origine storica definita dalla disciplina particolareggiata riportata nello specifico elaborato 6A del PRG, mentre gli usi ammessi e le possibilità di intervento sono definiti dalle prescrizioni degli articoli 15, 15.1, 15.2, 15.3, in quanto l'interesse pubblico riconosciuto dal PRG consente, ai sensi dell'art. A-7 comma 4 della L.R. 20/2000, di attuare entro tali aree i relativi interventi in deroga ai principi stabiliti dal comma 3 dello stesso art. A-7.

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

- 1) Comprende le aree edificate di vecchio impianto dei nuclei e dei centri abitati che, per il loro assetto urbanistico - edilizio, presentano nel loro complesso esigenze di tutela ambientale pur in presenza di un patrimonio edilizio di scarso o nullo valore tipologico-architettonico e spesso interessato da recenti interventi di ristrutturazione che hanno notevolmente modificato i tipi edilizi originari.
- 2) Dette zone si attuano nel rispetto della Disciplina Particolareggiata riportata nello specifico elaborato 6A del PRG, che si intende in questa sede integralmente richiamato.
- 3) Per la realizzazione di interventi di adeguamento funzionale di edifici esistenti in zona B1 sono ammessi, nel rispetto delle categorie di intervento definite dalla disciplina particolareggiata, interventi di ampliamento nella misura definita dall'art. 13.3, comma 6 per le zone B2 e B3.

### **ART. 13.3 - ZONE "B2" E "B3" RESIDENZIALI EDIFICATE E DI COMPLETAMENTO**

- 1) Le zone sono costituite dai tessuti urbani consolidati saturi della parte centrale del capoluogo (zona B2) e dai tessuti esterni: parte sud-est del capoluogo, località esterne (zona B3), di impianto più o meno recente, totalmente o in gran parte residenziali (che possono quindi comprendere anche quote di funzioni complementari alla residenza, quali: esercizi alberghieri, attività commerciali, pubblici esercizi, attività terziarie, direzionali e di servizio).
- 2) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle costituite dalla residenza e dagli usi complementari, come indicato all'art. 13 commi 2 e 3. E' inoltre ammesso l'uso Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale (4.14)
- 3) In tali zone sono consentiti nei lotti edificati interventi di:  
MO e MS manutenzione ordinaria e straordinaria  
RRC restauro e risanamento conservativo  
RE ristrutturazione edilizia  
AM ampliamento e/o sopraelevazione

D - R, di demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente privo di valore storico - architettonico, interventi diretti di nuova costruzione a parità di volume rispetto alla situazione esistente ( $I_f = I_{fe}$ ) o, in alternativa,  $U_F = U_{Fe}$ .

CD cambio d'uso (intervento T4 di cui all'art.9.4).

4) Parametri urbanistici ed edilizi degli interventi

a) Potenzialità edificatorie

Nelle zone B2, nei lotti non edificati di dimensione superiore a quella minima di  $SF = 700$  mq. sono consentiti interventi di nuova costruzione con applicazione dell'indice massimo:

$U_F = 0,40$  mq. di  $S_c$  / mq. di  $SF$ .

Nelle zone B3, nei lotti non edificati di dimensione superiore a quella minima di  $SF = 850$  mq. sono consentiti interventi di nuova costruzione con applicazione dell'indice massimo:

$U_F = 0,30$  mq. di  $S_c$  / mq. di  $SF$ .

Nei lotti insediati delle zone B2 e B3, gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente si effettuano in alternativa nel rispetto dei seguenti parametri:

- $U_F = 0,40$  mq. di  $S_c$ /mq. di  $SF$  (zone B2) e  $U_F = 0,30$  mq. di  $S_c$ /mq. di  $SF$  (zone B3), comprensivi del recupero/riuso degli edifici esistenti
- Riuso / Ristrutturazione edilizia dei volumi esistenti, con  $I_f = I_{fe}$  (a parità di volume  $V = V_e$ )
- Nei lotti saturi,  $U_F = U_{Fe}$  (a parità di  $S_c$ ), ferma restando la possibilità di utilizzare gli incentivi di cui al comma 6 del presente articolo, in caso di conseguimento dei requisiti previsti.

Nei lotti delle zone B2 e B3 che sono stati oggetto di interventi edilizi oggetto di regolari titoli abilitativi decaduti all'epoca di adozione della Variante 2016 al PRG, anche se con  $SF < 700$  e  $850$  mq., è possibile entro tre anni dall'approvazione della variante il rilascio di nuovi titoli abilitativi per il completamento degli interventi a suo tempo programmati, con gli stessi parametri urbanistico-edilizi del PRG previgente.

b) RC = rapporto massimo di copertura:

40% ovvero quello esistente

c) H max = altezza massima

- lotti edificati in zone B.2 del capoluogo = 9,50 ml.
- lotti non edificati in zone B.2a nel capoluogo = 11,50 ml.
- lotti edificati in zone B.3 delle località esterne al capoluogo = 7,00 ml.
- lotti non edificati in zone B.3 delle località esterne al capoluogo = 10,50 ml.

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

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

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

g) D3 = distanza minima da altri edifici: 10 metri;

h) P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria: art. 7.2 delle presenti Norme; in caso di ampliamento, di sopraelevazione e/o di cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, i parcheggi di tipo P1 sono richiesti in rapporto all'aumento di  $S_c$  e/o di carico urbanistico che il progetto determina;

i) P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici = nella misura richiesta all'art. 7.3 delle presenti Norme;

l) Opere di U1 = quelle mancanti o carenti nello stato di fatto (vedi artt. 7, 7.1, 7.2 delle presenti Norme);

m) Spazi di verde condominiale (richiesti solo per le tipologie condominiali con più di 8 alloggi): minimo 10% della  $SF$ ;

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

5) Livelli minimi di qualità per interventi di RE, DR, NC e AM in zona B2 e B3:

Oltre a quanto prescritto in generale dalle normative vigenti e dal PRG, in tutti gli interventi di RE, DR, NC e AM (limitatamente alla porzione oggetto di ampliamento), in edifici destinati totalmente o in prevalenza ad usi residenziali, devono essere conseguiti i seguenti livelli di qualità, con riferimento ai requisiti già definiti nel previgente Regolamento Edilizio:

- a) Miglioramento della sicurezza antisismica (negli interventi di recupero) ai sensi delle norme vigenti in materia
- b) Per quanto riguarda le prestazioni energetiche, negli interventi di ristrutturazione edilizia integrale, di DR, NC e AM devono essere conseguiti i requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici (artt.25 e 25-bis L.R. 26/2004 e s.m.) definiti nell'Atto di coordinamento tecnico regionale approvato con DGR 20 luglio 2015, n.967. In particolare, deve essere conseguito – e documentato attraverso l'Attestato di Qualificazione Energetica di cui alla L.n. 90 del 3 agosto 2013 - un indice di prestazione energetica Ep che rientri nella classe energetica B, e comunque comporti prestazioni superiori di almeno il 20% rispetto ai requisiti minimi stabiliti per la categoria di edifici di appartenenza
- c) Interventi di ristrutturazione edilizia integrale in edifici esistenti: accessibilità alle parti comuni e visitabilità a tutte le unità immobiliari
- d) In tutti gli spazi degli alloggi va garantito un sufficiente grado di arredabilità, tenuto conto dei vincoli edilizi (elementi strutturali e presenza di aperture ed infissi) ed impiantistici (presenza di terminali degli impianti). Gli spazi devono possedere forme e dimensioni tali da consentire soluzioni di arredo compatibili con la piena fruizione degli spazi, per l'uso a cui sono destinati, da parte della tipologia di utenza prevista

6) Altri requisiti previsti dal PRG che consentono l'assegnazione di diritti edificatori aggiuntivi (incentivi per la qualificazione) rispetto alle potenzialità-base definite nel presente articolo, in tutti gli interventi in cui è possibile un incremento di Sc:

- e) Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente (di recupero, ampliamento, demolizione e ricostruzione) **adeguamento antisismico** (anziché solo miglioramento)
- f) Gli edifici devono essere concepiti e realizzati in modo da consentire il recupero, per usi compatibili quale ad esempio l'irrigazione degli spazi verdi e usi interni alle unità abitative (alimentazione cassette di scarico dei w.c., ecc.), delle acque meteoriche provenienti dalle coperture
- g) Per quanto riguarda le prestazioni energetiche, conseguimento , documentato attraverso l'Attestato di Qualificazione Energetica di cui al D.I.M. 26 giugno 2015 – di un indice di prestazione energetica Ep che rientri nella classe energetica A2, e comunque comporti prestazioni superiori di almeno il 50% rispetto ai requisiti minimi stabiliti per la categoria di edifici di appartenenza (Rif. Atto di coordinamento tecnico regionale (artt. 25 e 25-bis L.R. 26/2004 e s.m. approvato con DGR Emilia-Romagna 20 luglio 2015 n.967).
- h) Accessibilità verticale (ascensore o piattaforma elevatrice) anche in edifici con tre piani fuori terra
- i) Accessibilità al 10% delle unità immobiliari (con un minimo di un alloggio per unità edilizia) e a tutti gli spazi comuni dell'organismo edilizio in interventi di edilizia residenziale privata
- l) Parcheggi pertinenziali per disabili: 1 ogni 25 alloggi e comunque 1 per ogni edificio con più alloggi; il posto auto per disabili deve essere di proprietà e uso condominiale
- m) Produzione di energia termica per la produzione di acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento da FER tale da garantire la copertura del 75% dei consumi previsti per la somma dei consumi complessivamente previsti
- n) Dotazione di un posto auto aggiuntivo per alloggio (interrato o comunque integrato nell'edificio), rispetto al numero minimo di posti auto pertinenziali fissato dalle Norme del PRG
- o) Dotazione di spazi chiusi e integrati all'edificio, di uso comune per deposito biciclette, attrezzi e per usi collettivi, in misura almeno pari al 10% della Sa complessiva dell'edificio.

In tutti gli interventi di DR e NC – fatto salvo l'obbligo dei requisiti da a) a d), e in quelli di AM e RE (nei limiti ammessi per le rispettive categorie d'intervento e relativamente alla Sc interessata dall'intervento) - è ammesso un incremento della Sc assegnata nella misura del:



10% della Sc al soddisfacimento di almeno 2 dei requisiti di cui alle lettere da e) a o) che precedono  
20% della Sc al soddisfacimento di almeno 4 dei requisiti di cui alle lettere da e) a o) che precedono.

- 7) Gli interventi di cui al comma 6 si applicano, oltre che agli edifici entro gli ambiti B2 e B3, anche agli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante entro gli ambiti B5 (alle condizioni definite all'art.13.6) ed in generale agli edifici esistenti in territorio rurale, nel rispetto dei vincoli di tutela sovraordinata e dei vincoli delle NTA del PRG.

#### **ART. 13.3 BIS INSTALLAZIONE DI ELEMENTI DI ARREDO O DI SERVIZIO AGLI EDIFICI NELLE AREE PRIVATE**

- 1) Nelle aree private entro le zone B2 e B3 possono essere installati pergolati o 'gazebo', pensiline leggere e tende (poste anche ai piani superiori al primo fuori terra) esclusivamente costituiti da struttura leggera, in legno o metallo, assemblata in modo da costituire un elemento rimovibile previo smontaggio e non per demolizione (sono vietati materiali deteriorati o comunque di recupero fatiscenti); fatti salvi le autorizzazioni e gli atti di assenso eventualmente previsti in base alla normativa vigente (in particolare le disposizioni della Del. G.R. n.687/2011 di approvazione dell'Atto di indirizzo relativo agli Interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici), tali manufatti devono rispettare le seguenti caratteristiche:
- h. max esterna = ml. 3.00;
  - superficie occupata max = mq. 15 per lotto;
  - peso proprio  $\leq 0,25$  kN/m<sup>2</sup>
  - la struttura dovrà avere forma regolare;
  - la struttura non può essere tamponata; può essere invece ombreggiata con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali arelle, piante rampicanti, teli non plastificati, grigliati, e simili
- 2) Nelle aree di pertinenza di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di utilizzare allo scopo locali costruiti, possono essere installate casette per ricovero attrezzi da giardino in numero massimo di un manufatto per unità immobiliare dotata di giardino privato, nel rispetto delle seguenti caratteristiche:
- altezza massima non superiore a m. 2,40 in gronda (misurata all'imposta della copertura sul lato esterno);
  - superficie coperta non superiore a mq. 5;
  - non più di un manufatto per unità immobiliare, con esclusione delle u.i. ad uso autorimessa o magazzino;
  - struttura leggera e facilmente rimovibile previo smontaggio (non sono consentiti materiali deteriorati o comunque di recupero fatiscenti);
  - inserimento decoroso nel contesto paesaggistico in cui vengono installati;
  - i manufatti non potranno in nessun caso essere adibiti al ricovero di autoveicoli;
  - rispettare una distanza di almeno m. 3,00 da aree pubbliche o destinate all'uso pubblico, salvo specifiche deroghe in caso di allineamenti prevalenti, fatto salvo il rispetto delle distanze previste dal Codice Civile.
- 3) Altri manufatti installabili nelle aree di pertinenza di edifici esistenti sono:
- tettoie a copertura delle cucce dei cani (copertura max 6 mq. per un massimo di tre cucce)
  - piscine appoggiate al suolo, con obbligo di smontaggio annuale
  - barbecue fissi con superficie inferiore a 2 mq.
- 4) Gli interventi di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo rientrano tra quelli classificati come "edilizia libera" ai sensi della L.R.n.15/2013, per i quali non è richiesto titolo abilitativo. Il posizionamento di manufatti di cui ai precedenti commi 1 e 2 in prossimità delle strade, dentro e fuori i centri abitati, dovrà comunque rispettare le distanze previste dal Codice della Strada per i muri di cinta, in relazione alle diverse classificazioni delle strade stesse.
- 5) Il posizionamento di manufatti di cui ai precedenti commi 1 e 2:

- è soggetto ad autorizzazione paesaggistica in aree interessate da vincolo paesaggistico
  - è ammesso nelle aree di pertinenza di immobili tutelati in quanto di interesse storico-architettonico, previo parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, in posizione opportunamente mitigata da alberature o elementi naturali
- 6) Strutture con dimensioni superiori o con caratteristiche diverse da quelle fissate nei precedenti commi si configurano come edifici, soggetti pertanto alle relative procedure edilizie e alle disposizioni del presente RUE riguardo agli edifici (parametri edilizi, distanze, ecc.).
- 7) Nelle zone B3 è inoltre ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione, di uso familiare quali piscine e simili, e non comportanti la realizzazione di edifici.

### **ART. 13.3TER TESSUTI URBANI SOGGETTI A INTERVENTO UNITARIO DIRETTO CONVENZIONATO (IUC)**

- 1) Tali ambiti a prevalente destinazione residenziale sono costituiti da aree edificabili di modesta estensione e facilmente integrabili con il tessuto urbanistico consolidato (individuate sulle tavole 8 di zonizzazione con la siglatura "IUC"), interne alle zone B2 e B3, che il P.R.G. sottopone a specifica normativa di intervento prevedendo:
- la predisposizione di un progetto unitario d'intervento (art. 4.5 delle presenti Norme), da redigersi nella scala 1:200, finalizzato al rilascio di un Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del DPR n.380/2001;
  - la stipula di una convenzione attuativa (art. 4.5 delle presenti Norme), ai sensi dell'art. 11 della L.241/1990 e dell'art.A-26 della L.R. n.20/2000., con la quale i concessionari si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione necessarie e a cedere le aree a verde pubblico e/o per l'urbanizzazione secondaria comprese entro i perimetri di IUC individuati dal P.R.G., nei modi e nelle forme concordate con l'Amministrazione Comunale;
  - l'indicazione della suddivisione in lotti e le tipologie edilizie proposte.
- 2) Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato all'approvazione, da parte dell'organo comunale competente, degli atti tecnici e della convenzione di cui al primo comma ed i progetti dovranno essere redatti nel rispetto degli indici, parametri e criteri e delle indicazioni contenute nelle schede normative allegate alle presenti norme (Vol. 5.1), che prevalgono rispetto alle norme della zona B2 o B3 di appartenenza.
- I parametri urbanistico-edilizi, salvo diverse indicazioni riportate nelle schede specifiche, sono i seguenti
- a) UM = unità minima d'intervento: intera area contraddistinta dal perimetro di IUC sulle tavole di zonizzazione del PRG;
  - b) Sc massima: indicata nella scheda normativa
  - c) RQ = rapporto massimo di copertura: 35% della SF;
  - d) H max = altezza massima : ml. 9,50;
  - e) VI = indice di visuale libera :  $\geq 0,5$ ;
  - f) D1 = distanza minima dai confini di proprietà: 5 metri, fatta salva, comunque, la prevalenza dell'indicazione grafica di un diverso, anche se più ridotto, limite di arretramento dal confine di zona tramite le linee di arretramento dell'edificazione;
  - g) D2 = distanza minima dai confini di zona : 5 metri, fatta salva, comunque, la prevalenza dell'indicazione grafica di un diverso, anche se più ridotto, limite di arretramento dal confine di zona tramite le linee di arretramento dell'edificazione;
  - h) D3 = distanza minima da altri edifici : 10 metri;
  - i) Distanza minima dalle strade e dalle zone d'acqua : limiti di arretramento dell'edificazione riportati sulle tavole del P.R.G. oppure 5 metri in mancanza di limiti di arretramento cartografici;
  - l) P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria: vedi art. 7.2 delle presenti Norme;
  - m) P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici = nella misura richiesta all'art. 7.3;
  - n) Opere di U1 = quelle mancanti o carenti nello stato di fatto e quelle eventualmente prescritte in sede di permesso di costruire (vedi artt. 7, 7.1, 7.2 delle presenti Norme);
  - o) Spazi di verde condominiale (richiesti solo per le tipologie condominiali con più di 8 alloggi): minimo 10% della SF;

p) SP = superficie permeabile del lotto = minimo 35% della SF.

q) Le tipologie edilizie consentite sono quelle di case singole, abbinate, a schiera.

3) Per gli edifici esistenti alla data di adozione della variante 2016 al P.R.G. sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la realizzazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico - sanitari eventualmente mancanti purché gli stessi non comportino ampliamento delle superfici coperte esistenti.

4) La disciplina di dettaglio definita per ciascuna area soggetta a IUC è riportata nell'Allegato "Schede di sintesi e prescrizioni specifiche per le zone soggette a strumento attuativo ed a Intervento Unitario Convenzionato – Vol.5.1", che costituisce parte integrante delle presenti Norme.

L'assetto urbanistico di comparto eventualmente riportato nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. è indicativo per cui, in sede di studio del progetto d'intervento, potrà essere proposta una diversa sistemazione urbanistica delle aree fermo restando comunque il soddisfacimento degli standard e l'obbligo di dare continuità al sistema dei percorsi pedonali e ciclabili e al sistema del verde pubblico sia nell'ambito del comparto che in riferimento alle aree per servizi pubblici circostanti.

5) Le aree perimetrate soggette a IUC che sono oggetto di convenzioni vigenti in quanto ex Comparti a intervento diretto (CD) del PRG previgente approvati e convenzionati, conservano la disciplina di dettaglio definita nel progetto approvato e nella convenzione sottoscritta.

6) Nelle aree perimetrate come IUC, nelle quali è approvato un progetto con Permesso di costruire convenzionato, gli interventi si attuano nel rispetto di tale PdC e della relativa convenzione; modifiche non sostanziali al PdC vigente e alla convenzione, tali da non implicare incremento del carico urbanistico, riduzione delle dotazioni territoriali o modifica delle categorie di destinazioni d'uso, possono essere approvate attraverso nuovo PdC, senza incremento delle quantità di Sc, Su ed Sa previste nella scheda normativa di PRG.

7) Dopo la scadenza delle convenzioni si applicano le norme del presente articolo 13.3 e i parametri contenuti nelle schede del vol. 5.1 allegato alle presenti NTA della Variante 2016 al PRG.

8) Il PRG individua entro le zone B2 e B3 i perimetri di Piani particolareggiati con convenzione scaduta (perimetro di colore rosso); nelle aree così individuate gli interventi edilizi e infrastrutturali sono stati completati, ma sono in corso di perfezionamento la cessione, il collaudo o la presa in carico delle aree e delle opere previste dal piano particolareggiato, i cui obblighi a carico dei soggetti attuatori sono pertanto confermati dalla Variante 2016 al PRG.

Entro i lotti non edificati inclusi nel perimetro di cui sopra è possibile l'intervento edilizio diretto con applicazione degli indici  $U_f$  corrispondenti a quelli del P.P. previgente, utilizzando, ai sensi della L.R. n.15/2013, le definizioni introdotte dalla DAL n.279 del 2010. Nel caso di indice di utilizzazione fondiaria espresso dal P.P. previgente attraverso il solo parametro della SU, l'intervento diretto può essere attuato con un indice  $Sc = 1,30$  SU con  $Sa_{min} = 30\%$  SU. Gli interventi edilizi sui singoli lotti devono avvenire nel rispetto delle regole insediative (altezze massime, allineamenti, distanze) definite nel P.P. scaduto.

9) Nei tessuti edilizi classificati dalla Variante 2016 al PRG come zone B2 o B3, oggetto di Piani Particolareggiati scaduti, nei quali le opere di urbanizzazione non sono state completate, sono perimetrate aree soggette ad Intervento Unitario Convenzionato IUC (art. 13.7), a cui attraverso una scheda normativa la Variante 2016 al PRG assegna la specifica disciplina consistente nei diritti edificatori e negli usi del PUA previgente, assoggettando gli interventi all'obbligo di completamento delle opere previste dal PUA previgente.

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

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

12) Per gli ambiti che ricadono nelle aree di salvaguardia delle sorgenti captate ad uso idropotabile, in sede di progettazione attuativa dovrà essere garantita la messa in sicurezza dei manufatti adibiti allo

smaltimento degli scarichi verso pubblica fognatura, tramite la realizzazione d'impiantistica a perfetta tenuta idraulica. Non sono in ogni caso utilizzabili sistemi di smaltimento diretto, anche di acque depurate, nella rete idrografica superficiale o loro dispersione nel terreno.

- 13) Per l'intervento diretto nel lotto B3 di via Pazzano, dovrà essere osservato quanto prescritto ai punti f) e g) del comma 8 del presente articolo.

#### **ART. 13.4 - ZONA "ECO" PER DOTAZIONI ECOLOGICHE**

- 1) Il PRG classifica con ECO spazi entro il territorio urbanizzato destinati a dotazioni ecologiche e ambientali; generalmente si tratta di aree di proprietà privata, che non rientrano nel calcolo della superficie fondiaria in quanto sono destinate alla mitigazione degli impatti e alla protezione degli insediamenti.  
Tali aree possono essere oggetto di specifiche forme di convenzionamento con il Comune, per garantire il corretto perseguimento delle finalità ecologiche.
- 2) Negli ambiti ECO, privi di capacità edificatoria, possono essere previste attrezzature amovibili, infrastrutture e sistemazioni finalizzate alla fruizione degli spazi verdi, al miglioramento della qualità dell'ambiente urbano, e alla mitigazione degli impatti negativi.
- 3) Nelle aree classificate ECO è consentito il mantenimento dello stato di fatto e di attività in essere (sistemazione di spazi verdi, piazzali e percorsi pedonali e ciclabili, strade), con l'eccezione di eventuali attività di stoccaggio (depositi all'aperto di qualsiasi prodotto industriale, materiali di rottamazione, ecc. e di rifiuti, così come definiti all'art. 183.1 del D.Lgs 152/2006), e di attività produttive.
- 4) In tale zona sono pertanto da prevedere, nel rispetto delle disposizioni attuative e dei vincoli specifici eventualmente contenuti in uno specifico Regolamento, il potenziamento e la valorizzazione dei parchi e dei giardini ed è richiesto il recupero e la riqualificazione ambientale delle aree libere nonché, ove si ritenga opportuno, la riqualificazione del paesaggio agrario circostante l'area di intervento sulla base di un rilievo di dettaglio della situazione di fatto e di progetti di riqualificazione e di ripiantumazione delle aree di proprietà del richiedente il titolo abilitativo ad intervenire, da valutare nei casi previsti in sede di CQAP.
- 5) Gli immobili esistenti possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, senza incremento di Sc.
- 6) In nessun caso è consentita l'edificazione di nuovi edifici nelle aree libere, indipendentemente dalla loro estensione;

#### **ART. 13.5 - ZONA "B4" RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A VOLUMETRIA DEFINITA**

- 1) Tale zona è costituita da lotti di ridotte dimensioni, interni o immediatamente contigui al tessuto insediativo consolidato, ineditati o solo parzialmente edificati, alla data di adozione della Variante 2016 al P.R.G. facilmente allacciabili alle reti tecnologiche generali e all'impianto urbanizzativo esistente.
- 2) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle prevalentemente residenziali di cui all'Art. 13.
- 3) Gli interventi consentiti sono quelli di nuova costruzione di case singole e abbinate da attuarsi per intervento diretto nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di seguito riportati:
  - a) UM = unità minima d'intervento: 600 mq., ovvero superficie del lotto esistente alla data di adozione della Variante 2016 al P.R.G. qualora la stessa fosse inferiore;
  - b) UF = indice di utilizzazione fondiaria: quella risultante dai progetti d'intervento sulla base delle quantità massime di superficie complessiva riportate per ciascun lotto nella tabella allegata al presente articolo, in conformità alla corrispondente numerazione d'ordine evidenziata sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.; la superficie complessiva edificabile ivi indicata si intende comprensiva di quella legittimamente preesistente.
  - c) RQ = rapporto massimo di copertura : 35% della SF;
  - d) H max = altezza massima : ml. 9,50;
  - e) VI = indice di visuale libera :  $\geq 0,5$ ;
  - f) D1 = distanza minima dai confini di proprietà: 5 metri
  - g) D2 = distanza minima dai confini di zona: 5 metri
  - h) D3 = distanza minima da altri edifici : 10 metri;

- i) Distanza minima dalle strade e dalle zone d'acqua : 5 metri;
- l) P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria: nella misura richiesta all'art. 7.2 delle presenti Norme;
- m) P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici: nella misura richiesta all'art.7.3 delle presenti Norme;
- n) Aree e opere di U1 u U2 = nella misura richiesta all'art. 7.2 delle presenti norme; opere: quelle mancanti o carenti nello stato di fatto e quelle eventualmente prescritte in sede di permesso di costruire;
- o) SP = superficie permeabile del lotto = minimo 35% della SF.

## ZONA B4 - LOTTI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO A VOLUMETRIA DEFINITA

NUMERO PROGRESSIVO	LOCALITA'	SUPERFICIE FONDIARIA SF	SUPERFICIE COMPLESSIVA Sc	U.F. mq. Sc / mq. SF
LOTTI		mq.	mq.	circa
2	MONTAGNANA	1.260	300	0,24
5	CAMPODOLIO	2.170	600	0,28
8	CAMPODOLIO	1.540	300	0,19
11	BARTOLACELLI	1.580	300	0,19
13	BARTOLACELLI	1.870	300	0,16
16	BARTOLACELLI	1.760	300	0,17
17	BARTOLACELLI	1.140	300	0,26
18	PAZZANO	1.150	300	0,26
19	SAN DALMAZIO	1.030	300	0,29
20	SAN DALMAZIO	623	300	0,48
21	SAN DALMAZIO	1.270	300	0,24
22	SAN DALMAZIO	960	300	0,31
23	SAN DALMAZIO	2.020	500	0,25
24	SAN DALMAZIO	1.170	300	0,26
26	SAN DALMAZIO	910	300	0,33
27	SAN DALMAZIO	1.650	600	0,36
28	SAN DALMAZIO	860	300	0,35
30	SAN DALMAZIO	850	300	0,35
31	MONTARDONE	2.010	400	0,199
32	MONTARDONE	1.880	400	0,212
36	CA' DELL'OIRINA	1.468	300	0,20
37	POMPEANO	610	300	0,49
38	POMPEANO	660	300	0,45
40	SASSATELLO	2.070	300	0,14
41	CAPOLUOGO	1.200	300	0,25
42	CAPOLUOGO	1.160	300	0,26
43	PAZZANO	900	300	0,33
44	PAZZANO	900	300	0,33
50	CA' VECCHIA	660	300	0,45
51	CAPOLUOGO	1.070	300	0,28
52	MONTARDONE	3.070	300	0,10

<b>NUMERO PROGRESSIVO LOTTI</b>	<b>LOCALITA'</b>	<b>SUPERFICIE FONDIARIA SF mq.</b>	<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA Sc mq.</b>	<b>U.F. mq. Sc / mq. SF circa</b>
<b>53</b>	MONTAGNANA	<b>1.290</b>	<b>200</b>	0,16
<b>54</b>	LA BARBONA	<b>995</b>	<b>300</b>	0,30
<b>56</b>	CAPOLUOGO	<b>2.810</b>	<b>300</b>	0,11
<b>56bis</b>	CAPOLUOGO	<b>1.800</b>	<b>300</b>	0,166
<b>56ter</b>	CAPOLUOGO	<b>1.900</b>	<b>300</b>	0,157
<b>58</b>	CAPOLUOGO	<b>733</b>	<b>250</b>	0,34
<b>59</b>	CAPOLUOGO	<b>1.236</b>	<b>400</b>	0,32
<b>60</b>	SASSATELLO	<b>3.004</b>	<b>250</b>	0,08
<b>61</b>	SASSATELLO	<b>2.284</b>	<b>250</b>	0,11
<b>63</b>	LA STELLA	<b>1.158</b>	<b>250</b>	0,22
<b>64</b>	LA STELLA	<b>960</b>	<b>250</b>	0,16
<b>65</b>	CAPOLUOGO	<b>2.451</b>	<b>300</b>	0,12
<b>67</b>	SAN DALMAZIO	<b>2.918</b>	<b>250</b>	0,09
<b>68</b>	PAZZANO DI SOPRA	<b>1.632</b>	<b>250</b>	0,15
<b>69</b>	BARTOLACELLI	<b>869</b>	<b>400</b>	0,46
<b>71</b>	CAPOLUOGO	<b>682</b>	<b>170</b>	0,25
<b>80</b>	LA STELLA	<b>1.290</b>	<b>250</b>	0,19
<b>82</b>	CAPOLUOGO	<b>573</b>	<b>130</b>	0,23
<b>83</b>	SAN DALMAZIO	<b>2.297</b>	<b>130</b>	0,06
<b>84</b>	MONTAGNANA	<b>850</b>	<b>300</b>	0,35
<b>85</b>	SAN DALMAZIO	<b>1.863</b>	<b>130</b>	0,07
<b>86</b>	CAPOLUOGO	<b>1.648</b>	<b>130</b>	0,08
<b>87</b>	CAPOLUOGO	<b>633</b>	<b>130</b>	0,20
<b>88</b>	CAPOLUOGO	<b>795</b>	<b>130</b>	0,16
<b>89</b>	CAPOLUOGO	<b>900</b>	<b>130</b>	0,14
<b>90</b>	CAPOLUOGO	<b>1505</b>	<b>400</b>	0,27
<b>91</b>	RICCO'	<b>530</b>	<b>130</b>	0,25
<b>93</b>	CAPOLUOGO	<b>1400</b>	<b>130</b>	0,09
<b>95</b>	CASA PALASTRA	<b>434</b>	<b>130</b>	0,30
<b>97</b>	CAPOLUOGO	<b>1.822</b>	<b>130</b>	0,07

<b>99</b>	CAPOLUOGO	<b>1.009</b>	<b>130</b>	0,13
<b>100</b>	FARNETA DI RICCO'	<b>1.122</b>	<b>550</b>	0,49
<b>101</b>	CAPOLUOGO	<b>882</b>	<b>550</b>	0,62

<b>NUMERO PROGRESSIVO LOTTI</b>	<b>LOCALITA'</b>	<b>SUPERFICIE FONDIARIA mq.</b>	<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA mq.</b>	<b>U.F. Mq. Sc / mq. SF circa</b>
<b>102</b>	SAN DALMAZIO	<b>1.006</b>	<b>550</b>	0,55
<b>103</b>	SAN DALMAZIO	<b>619</b>	<b>170</b>	0,27
<b>104</b>	CAVANA	<b>1.075</b>	<b>250</b>	0,23
<b>105</b>	CAPOLUOGO	<b>700</b>	<b>240</b>	0,40
<b>106</b>	PAZZANO	<b>1.300</b>	<b>180</b>	0,138
<b>107</b>	SAN DALMAZIO	<b>1.500</b>	<b>300</b>	0,2
<b>108</b>	SAN DALMAZIO	<b>1.700</b>	<b>300</b>	0,176
<b>109</b>	CAPOLUOGO	<b>670</b>	<b>250</b>	0,37
<b>110</b>	CAPOLUOGO	<b>370</b>	<b>180</b>	0,486

4) Disposizioni specifiche:

<b>N° lotto</b>	<b>Prescrizioni specifiche</b>
<b>20</b>	Alla presentazione della richiesta di titolo abilitativo dovrà essere allegato uno studio riguardante la presenza di acque superficiali o sotterranee, e nel qual caso provvedere alla loro regimentazione. I carichi dei manufatti non dovranno comunque essere trasmessi allo strato più superficiale alterato.
<b>36</b>	Il fabbricato, al fine della tutela della siepe viva a monte dello stesso lotto, dovrà essere realizzato a non meno di m. 20 dalla Via Giardini Sud e sempre nel rispetto della distanza dalle strade e/o dai confini. L'attuazione dell'intervento a scopo edificatorio è subordinata alla definizione del coefficiente di amplificazione litologico e per quanto riguarda la microzonazione sismica, alla realizzazione degli approfondimenti di II livello. Le acque superficiali dovranno essere valutate con particolare attenzione al fine di una loro corretta regimazione in virtù della presenza di un'area di possibile ricarica di una sorgente destinata ad uso potabile.
<b>52</b>	L'attuazione dell'intervento è subordinato alla firma di una convenzione o atto d'obbligo, con cui il soggetto attuatore cede gratuitamente al Comune l'area corrispondente alla zona G3 posta nella medesima località poco a nord della zona B4 e associata alla zona B4 stessa
<b>53</b>	L'attuazione dell'intervento è subordinato alla firma di una convenzione o atto d'obbligo, con cui il soggetto attuatore cede gratuitamente al Comune l'area corrispondente alla zona destinata a parcheggio presso il cimitero di Montagnana a nord-ovest della zona B4 e associata alla zona B4 stessa
<b>58</b>	Alla presentazione della richiesta di titolo abilitativo dovrà essere allegato un progetto per la regimentazione delle acque superficiali e sotterranee e che le stesse acque siano convogliate nella o nelle reti di drenaggio naturale del versante.
<b>59</b>	Medesima prescrizione del lotto n.58
<b>60</b>	Oltre a quanto previsto per l'intervento n. 61 dovrà provvedere al prosciugamento, mediante pompa, del



	pozzo presente al limite dell'area in esame; le acque andranno allontanate captandole e regimentandole onde evitare che, tramite loro infiltrazione, possano cagionare una perdita di consistenza e resistenza degli stati argillosi.
<b>61</b>	Alla presentazione della richiesta di titolo abilitativo dovrà essere presentato uno studio che prevede la regimentazione delle acque superficiali e di scarico in modo da evitare la loro immissione all'interno degli accumuli delle frane quiescenti individuate a valle
<b>63</b>	Medesima prescrizione del lotto n.20
<b>64</b>	Medesima prescrizione del lotto n.20
<b>65</b>	In sede di richiesta di titolo abilitativo dovrà essere presentato uno studio specifico, nel rispetto di quanto prevede l'Art. 42 del P.T.C.P., che riveli i modi che si intendono attuare onde evitare la dispersione di tutte le acque, comprese quelle di risulta, nel versante. Questa prescrizione si generalizza per tutte quelle aree di possibile alimentazione delle sorgenti.
<b>67</b>	Medesima prescrizione del lotto n.20
<b>68</b>	Medesima prescrizione del lotto n.20
<b>69</b>	Medesima prescrizione del lotto n.20
<b>71</b>	In sede di esecuzione dei lavori devono essere limitate al massimo le opere di scavo; gli stessi scavi, onde evitare l'innesto di movimenti franosi per effetto del fenomeno di scalzamento, dovranno essere eseguiti con il metodo "cuci e scuci" e se fosse necessario usare opere provvisorie.
<b>82</b>	L'intervento a scopo edificatorio dovrà essere subordinato alla definizione del coefficiente di amplificazione litologico (anche in funzione di un corretto dimensionamento delle fondazioni) e per quanto riguarda la microzonazione sismica alla realizzazione degli approfondimenti di II livello. In fase di progettazione esecutiva è necessario produrre uno studio dettagliato dal punto di vista geologico/geomorfologico al fine di caratterizzare e definire le geometrie, le caratteristiche fisico-meccaniche dei materiali e le possibili interferenze del fenomeno franoso con l'ambito in oggetto. Sempre in fase di attuazione dell'intervento a scopo edificatorio si dovrà prestare particolare attenzione alla regimazione delle acque superficiali.
<b>83</b>	La proprietà dovrà accollarsi al momento dell'intervento tutti gli oneri necessari a collettare la pubblica fognatura sino all'area di sedime dell'intervento.  Gli scarichi delle acque nere e relativi pozzetti dovranno risultare a perfetta tenuta stagna. Il nuovo sistema di raccolta delle acque meteoriche dovrà evitare forme di ruscellamento concentrato nelle aree non impermeabilizzate ed evitare forme di erosione nei punti di recapito finale e di infiltrazione incontrollata nel sottosuolo.
<b>84</b>	Il nuovo sistema di raccolta delle acque meteoriche dovrà evitare forme di ruscellamento concentrato nelle aree non impermeabilizzate, evitare fenomeni di erosione nei punti di recapito finale e di infiltrazione incontrollata nel sottosuolo. Ulteriori prescrizioni:  - a causa della forte pendenza i muri di contenimento terra, che andranno a modificare l'assetto geomorfologico superficiale, dovranno annullare gli effetti significativi sul sistema di raccolta delle acque meteoriche le quali dovranno evitare le forme di ruscellamento concentrato nelle aree non impermeabilizzate, di erosione nei punti di recapito finale e di infiltrazione incontrollata nel sottosuolo;  - subordinare l'attuazione dell'intervento a scopo edificatorio alla definizione del coefficiente di amplificazione litologico e per quanto riguarda la microzonazione sismica, alla realizzazione degli approfondimenti di II livello;  - approfondire le indagini geognostiche e geofisiche per meglio caratterizzare, dal punto geologico-tecnico, la coltre detritica, per valutare l'ipotesi di adozione di fondazioni del tipo profondo;  - di prevedere barriere antirumore nel caso che la nuova costruzione risultasse a meno di m. 15 dal bordo stradale.  Le acque nere ed i relativi pozzetti dovranno essere a perfetta tenuta stagna.
<b>86</b>	Il nuovo sistema di raccolta delle acque meteoriche dovrà evitare forme di ruscellamento concentrato nelle aree non impermeabilizzate ed evitare forme di erosione nei punti di recapito finale e di infiltrazione

	incontrollata nel sottosuolo.
<b>87</b>	Medesima prescrizione del lotto n.86
<b>88</b>	Medesima prescrizione del lotto n.86 Dopo l'intervento a scopo edificatorio, dovranno essere rimossi tutti i materiali depositati nel lotto stesso od in adiacenza.
<b>89</b>	Medesima prescrizione del lotto n.86
<b>90</b>	L'intervento edilizio è subordinato alla cessione dell'area su cui verrà realizzata la viabilità e verde di previsione e distinta catastalmente dal F.1 mappali 95 (parte), 99 (parte) e 103 (parte) per la realizzazione della strada di collegamento tra la Provinciale e il Palazzetto dello Sport (via Lago delle More) prevista dal Piano. Lo scarico delle acque nere dovrà essere collegato alla pubblica fognatura. L'altezza dell'edificio non dovrà superare i 2 piani fuori terra. In sede di richiesta di titolo abilitativo dovranno essere previsti idonei sistemi di mitigazione da disturbi sonori derivanti dalla palestra.
<b>91</b>	La realizzazione dell'intervento a scopo edificatorio comporta la definizione del coefficiente di amplificazione litologica (anche al fine di un corretto dimensionamento delle fondazioni) e per quanto riguarda la microzonazione sismica, alla realizzazione degli approfondimenti di III livello. In fase di progettazione esecutiva è necessario produrre uno studio dettagliato dal punto di vista geologico/geomorfologico al fine di caratterizzare e definire le geometrie, le caratteristiche fisico-meccaniche dei materiali impiegati e le possibili interferenze del fenomeno franoso con l'ambito in oggetto. Sempre in fase di attuazione dell'intervento si deve prestare particolare attenzione alla regimazione delle acque superficiali.
<b>103</b>	L'intervento edilizio è subordinato alla costruzione di parcheggi asfaltati con relative filette di delimitazione, compresa la segnaletica orizzontale e verticale; ripristino e sistemazione strada e parcheggi esistenti con segnaletica a terra riguardante la delimitazione degli spazi; costruzione di tre pali di illuminazione pubblica di fattura come quelli esistenti.
<b>104</b>	Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla firma di una convenzione o atto d'obbligo unilaterale, con cui il soggetto attuatore dovrà provvedere alla sistemazione di Via Cavana - sulla base di un progetto concordato con la pubblica amministrazione.
<b>105</b>	La Sc assegnata al lotto è da intendersi aggiuntiva rispetto alle superfici esistenti.
<b>109</b>	L'intervento edilizio è subordinato alla realizzazione di un intervento di rettifica della viabilità (via Trento).

#### **ART. 13.6 - ZONA "B5" RESIDENZIALE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E AMBIENTALE, SOGGETTA A PUA**

- 1) Tale zona è costituita:
  - dalle aree edificate dei centri urbani, esterne alle zone "A" e "B1", nelle quali la necessità di riordino dell'edificato e/o il trasferimento di attività incompatibili con la prevalente destinazione residenziale della zona richiede interventi di ristrutturazione urbanistico-edilizia, disciplinati da Piano di Recupero;
  - dalle aree edificate e dai lotti liberi interclusi della lottizzazione turistica in località Faeto e della lottizzazione "Il Sorriso" in località Banzuola del previgente PRG.
- 2) Le destinazioni d'uso ammesse in tale zona sono quelle prevalentemente residenziali di cui all'Art. 13, con possibilità di destinazioni d'uso terziarie compatibili con la residenza fino ad un massimo del 40% della superficie complessiva costruibile.
- 3) In tali zone sono consentiti interventi di recupero, ristrutturazione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente da attuarsi attraverso urbanistico attuativo.
- 4) In assenza di PUA sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché la realizzazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico - sanitari eventualmente mancanti purché gli stessi non comportino ampliamento delle superfici coperte esistenti.

Nei lotti in cui l'edificazione e le opere di urbanizzazione primaria sono state regolarmente completate, sono ammessi per gli edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela, previo indagine geologica e geotecnica sull'area interessata, volta a dimostrare la non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità, condotta sulla base delle metodologie definite con apposita direttiva approvata dalla Provincia, interventi di adeguamento e riqualificazione ai sensi dell'art. 13.3 comma 6 delle presenti Norme, anche con utilizzo degli incentivi in termini di Sc aggiuntiva alle condizioni previste allo stesso comma.

- 5) Nella redazione dei piani particolareggiati e dei piani di recupero dovranno essere rispettati gli indici e parametri e le indicazioni contenute nelle schede normative del Vol. 5.1 allegato alle presenti Norme, integrati - qualora non diversamente previsto nella scheda - dai seguenti punti:
  - a) D1 e D2 = distanza minima dai confini di proprietà e di zona = 5 metri, fatta salva comunque, la prevalenza dell'indicazione grafica di un diverso, anche se più ridotto, limite di arretramento dal confine di zona individuato tramite le linee di arretramento dell'edificazione e la possibilità di ricomposizione delle cortine edilizie sui fronti stradali di cui alla successiva lettera h);
  - b) D3 = distanza minima da altri edifici = 10 metri;
  - c) Distanza minima dalle strade e dalle zone d'acqua = limiti di arretramento all'edificazione riportati sulle tavole del P.R.G., oppure 5 mt. in mancanza di limiti di arretramento cartografici, fatta salva la possibilità di ricomposizione delle cortine edilizie sui fronti stradali in sede di studio del piano di recupero;
  - d) Opere di U1 = quelle mancanti e quelle eventualmente convenzionate in sede di piano di recupero.
- 6) I piani di recupero e di ristrutturazione urbanistico-edilizia dovranno essere redatti nel rispetto degli indici, dei criteri, delle indicazioni e delle prescrizioni contenute nelle schede normative allegate alle presenti Norme (Vol. 5.1) come parte integrante.
- 7) Con apposite sigle lettere ("P.P.-F" e "P.P.-S") sono individuate le aree edificate e i lotti liberi interclusi che costituiscono la lottizzazione turistica in località Faeto e la lottizzazione "Il Sorriso" in località Banzuola del previgente PRG. I PUA dovranno essere redatti nel rispetto degli indici, dei criteri, delle indicazioni e delle prescrizioni contenute nelle schede normative allegate alle presenti Norme (Vol. 5.1) come parte integrante.
- 8) Nella zona B5 relativa alla **lottizzazione turistica in località Faeto (lett. F)**, è prescritta la presentazione di un Piano particolareggiato finalizzato al completamento delle urbanizzazioni e al completamento dell'edificazione nei limiti della potenzialità edificatoria a suo tempo prevista nell'originario Piano di Lottizzazione approvato dalla Regione Emilia Romagna con delibera n. 269 del 20/05/1976, pari a mq. 8.268. L'attuazione è disciplinata dalla scheda normativa P.P.-F nel vol. 5.1 allegato alle presenti Norme.
- 9) Nella zona B5 relativa alla **lottizzazione "Il Sorriso" (lett. S)** in località Banzuola, in osservanza di quanto prescritto nella delibera di approvazione provinciale del PRG è prescritta l'approvazione di un Piano particolareggiato di iniziativa pubblica finalizzato alla realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione. (vedi scheda normativa P.P.-S nel vol. 5.1 allegato alle presenti Norme).
- 10) Per l'attuazione delle disposizioni di cui ai commi 8 e 9 il Comune promuove la redazione di Piani particolareggiati di iniziativa pubblica, e definisce, d'intesa con le autorità competenti, la redazione delle indagini e degli studi richiesti (idrogeologia e dissesti; rischio sismico; paesaggio; accessibilità; ecc.), la cui esecuzione è a carico dei soggetti attuatori.

Attraverso intervento edilizio diretto è ammessa sugli edifici esistenti (non soggetti a vincoli di tutela), previa indagine geologica e geotecnica sull'area interessata, volta a dimostrare la non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità (condotta sulla base delle metodologie definite con apposita direttiva approvata dalla Provincia), anche la realizzazione di interventi di RRC e di RE, senza incrementi del volume e della Sc esistenti.

- 11) Nelle zone B5, nelle quali è vigente un PUA, gli interventi si attuano nel rispetto del PUA e della relativa convenzione; le quantità di Sc, Su, Sa contenute nel PUA vigente sono confermate, come definite dal PRG previgente e dalla normativa del PUA stesso. Modifiche non sostanziali al PUA vigente e alla convenzione, tali da non implicare incremento del carico urbanistico, riduzione delle dotazioni territoriali o modifica delle categorie di destinazioni d'uso, possono essere approvate attraverso variante al PUA, senza incremento delle quantità di Sc, Su ed Sa previste nel PUA vigente.

- 12) Modifiche sostanziali al PUA approvato (vale a dire aumento della capacità edificatoria, modifiche degli usi che comportino un aumento delle dotazioni rispetto a quelle previste, riduzione delle dotazioni previste) sono possibili attraverso variante al PUA, se conformi alla normativa del PRG, e sono sottoposte alla procedura di ValSAT/VAS; in caso contrario la loro approvazione richiede l'approvazione di variante allo strumento urbanistico generale. Le quantità edificatorie e i parametri edilizi sono definiti utilizzando le definizioni unificate introdotte dalla DAL 279/2010; la variante al PUA applica integralmente le Norme del PRG vigente all'atto della presentazione della proposta di variante stessa.
- 13) Nelle zone B5, dopo l'attuazione degli interventi previsti nel PUA approvato, e la scadenza della relativa convenzione, qualora le opere di urbanizzazione e le ulteriori dotazioni / prestazioni nascenti dalle obbligazioni di convenzione siano state completate e ne sia stata verificata la regolare esecuzione, è possibile l'intervento edilizio diretto con applicazione degli indici  $U_f$  corrispondenti a quelli del PUA previgente, utilizzando, ai sensi della L.R. n.15/2013, le definizioni introdotte dalla DAL n.279 del 2010. Gli interventi edilizi sui singoli lotti devono avvenire nel rispetto delle regole insediative (altezze massime, allineamenti, distanze ...) definite nel P.P. scaduto. Nel caso di indice di utilizzazione fondiaria espresso dal PUA previgente attraverso il solo parametro della  $S_u$ , l'intervento diretto può essere attuato con un indice  $S_c = 1,30 S_u$  con  $S_a \text{ min} = 30\% S_u$ . Gli interventi edilizi sui singoli lotti devono avvenire nel rispetto delle regole insediative (altezze massime, allineamenti, distanze) definite nel PUA scaduto.
- 14) Nelle zone B5, dopo la scadenza della convenzione, nel caso in cui le opere di urbanizzazione non siano state completate, la nuova disciplina della zona interessata deve essere definita attraverso un nuovo Piano attuativo, con la finalità di completare il disegno urbanistico-edilizio e le dotazioni; prima dell'approvazione e convenzionamento del nuovo PUA sono ammessi esclusivamente interventi di recupero MO, MS, RS, RRC, RE con  $S_c = S_c$  esistente. Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi previsti nel piano attuativo previgente. L'approvazione del nuovo PUA è subordinata, attraverso specifica convenzione, al rispetto degli impegni relativi ad oneri e opere di urbanizzazione non assolti.

#### **ART. 13.7 - ZONA "C" RESIDENZIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A P.P.**

- 1) Tale zona è costituita dalle parti del territorio comunale riservate all'espansione dei centri urbani attuabili tramite Piano Particolareggiato.
- 2) Le destinazioni d'uso ammesse in tale zona sono quelle prevalentemente residenziali di cui all'Art. 13 delle presenti Norme, con la limitazione che tra gli usi complementari compatibili non sono ammesse attività di artigianato produttivo ma solo attività artigianali di servizio alla persona.
- 3) Sono consentiti interventi di urbanizzazione e di nuova costruzione da attuarsi tramite l'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, da riferire all'intera superficie del comparto urbanistico di attuazione (CA) riportato sulle tavole di azionamento del P.R.G.
- 4) La disciplina particolareggiata è definita per ciascun PP in una specifica scheda normativa, riportata nell'Allegato "Schede di sintesi e prescrizioni specifiche per le zone soggette a strumento attuativo – Vol. 5.1", che costituisce parte integrante delle presenti Norme.
- 5) La disciplina attuativa del comparto è definita dal Piano Particolareggiato vigente e dalla relativa convenzione.

Durante il periodo di vigenza della convenzione si applicano le norme del PRG previgente, ai sensi dei commi 8 e 9 del presente art. 13.7.

Dopo la scadenza della convenzione si applicano le norme dei commi 10 e 11 del presente art. 13.7.
- 6) I piani particolareggiati previsti ma non approvati e/o convenzionati all'epoca di adozione della Variante 2016 al PRG sono da elaborare e approvare nel rispetto delle indicazioni contenute nelle schede normative del Vol. 5.1 del PRG, che costituiscono parte integrante delle NTA.
- 7) I piani particolareggiati di attuazione dovranno essere corredati dagli elaborati prescritti dalle Disposizioni Tecnico-Organizzative di cui all'art. 2 comma 7 delle presenti Norme, e dovranno rispettare, oltre alle indicazioni contenute nelle schede normative del vol. 5.1 allegato, le prescrizioni relative alle dotazioni pubbliche e private di cui agli artt. 7.1, 7.2, 7.3 delle presenti Norme.

In assenza di diverse indicazioni nelle schede normative, si applicano inoltre i seguenti indici e parametri,

- a) RQ, VI e distanza dai confini di proprietà (D1), di zona (D2) e dagli edifici (D3) : quelle del P.P. da prevedersi comunque nel rispetto degli articoli 5 e 6 delle presenti Norme;
  - b) Distanza dalle strade pubbliche esterne ai CA e dalle zone d'acqua: limiti di arretramento riportati sulle tavole del P.R.G. oppure 7,50 mt. in mancanza di limiti di arretramento cartografici;
  - c) Distanza minima dalle strade interne di servizio ai lotti edificabili : 5 metri;
  - d) P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria: art. 7.2 delle presenti Norme;
  - e) P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici: nella misura richiesta all'art. 7.3 delle presenti Norme;
  - f) Aree di U1 e U2: oltre alle strade, ai pedonali ed ai parcheggi pubblici da prevedersi comunque nel rispetto degli standard minimi di cui alla precedente lettera g), andranno cedute al Comune le aree per verde pubblico urbano o di complesso insediativo almeno in quantità pari a quella evidenziata sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. (misurazione grafica); in ogni caso le aree standard andranno reperite internamente ai comparti almeno nella misura minima richiesta per i nuovi insediamenti residenziali all'Art. A-24 della L.R. 20/2000 e s.m. anche nei casi in cui la zonizzazione di PRG non individui tali aree (vedi artt. 7, 7.1, 7.2 delle presenti Norme);
  - g) Opere di U1 e di U2: quelle del P.P. come definito in sede di convenzione.
- 8) Nelle zone C, nelle quali è vigente un PUA gli interventi si attuano nel rispetto del PUA e della relativa convenzione; le quantità di SC, SU, Sa contenute nel PUA vigente sono confermate, come definite dal PRG previgente e dalla normativa del PUA stesso. Modifiche non sostanziali al P.P. vigente e alla convenzione, tali da non implicare incremento del carico urbanistico, riduzione delle dotazioni territoriali o modifica delle categorie di destinazioni d'uso, possono essere approvate attraverso variante al P.P., senza incremento delle quantità di Sc, SU ed Sa previste nel PUA vigente.
- 9) Modifiche sostanziali al P.P. approvato (vale a dire aumento della capacità edificatoria, modifiche degli usi che comportino un aumento delle dotazioni rispetto a quelle previste, riduzione delle dotazioni previste) sono possibili attraverso variante al P.P., se conformi alla normativa del PRG, e sono sottoposte alla procedura di ValSAT/VAS; in caso contrario la loro approvazione richiede l'approvazione di variante allo strumento urbanistico generale. Le quantità edificatorie e i parametri edilizi sono definiti utilizzando le definizioni unificate introdotte dalla DAL 279/2010; la variante sostanziale al PUA applica integralmente le Norme del PRG vigente all'atto della presentazione della proposta di variante stessa.
- 10) Nelle zone C, dopo l'attuazione degli interventi previsti nel P.P. approvato, e la scadenza della relativa convenzione, qualora le opere di urbanizzazione e le ulteriori dotazioni / prestazioni nascenti dalle obbligazioni di convenzione siano state completate e sia stata fatta la presa in carico da parte dell'Amministrazione comunale, è possibile l'intervento edilizio diretto con applicazione degli indici  $U_f$  corrispondenti a quelli del P.P. previgente, utilizzando, ai sensi della L.R. n.15/2013, le definizioni introdotte dalla DAL n.279 del 2010. Gli interventi edilizi sui singoli lotti devono avvenire nel rispetto delle regole insediative (altezze massime, allineamenti, distanze ...) definite nel P.P. scaduto. Nel caso di indice di utilizzazione fondiaria espresso dal P.P. previgente attraverso il solo parametro della Su, l'intervento diretto può essere attuato con un indice  $Sc = 1,30 Su$  con  $Sa_{min} = 30\% Su$ .
- 11) Nelle zone C, dopo la scadenza della convenzione, nel caso in cui le opere di urbanizzazione non siano state completate, la nuova disciplina della zona interessata deve essere definita attraverso un nuovo Piano Particolareggiato, con la finalità di completare il disegno urbanistico-edilizio e le dotazioni; prima dell'approvazione e convenzionamento del nuovo P.P. sono ammessi esclusivamente interventi di recupero MO, MS, RS, RRC, RE con  $Sc = Sc$  esistente. Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi previsti nel piano attuativo previgente. L'approvazione del nuovo P.P. è subordinata, attraverso specifica convenzione, al rispetto degli impegni relativi ad oneri e opere di urbanizzazione non assolti.
- 12) Nelle altre zone C (di cui alle schede normative del PRG), prima dell'approvazione del P.P. sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi di recupero di edifici esistenti (MO, MS, RS, RRC, RE) senza aumento di carico urbanistico, e interventi di demolizione D se l'intervento non determina ostacoli all'attuazione complessiva dell'ambito; sono ammessi interventi di cambio d'uso per

uno degli usi di cui al precedente art. 13.

- 13) Nelle unità edilizie esistenti classificate di valore storico architettonico o di interesse storico-testimoniale gli interventi ammessi sono quelli relativi alla classe di appartenenza, anche se con aumento di carico urbanistico.
- 14) L'assetto urbanistico di comparto, riportato con apposita simbologia nelle schede grafiche in scala 1:2.000 allegate alle schede normative nell'elaborato Vol. 5.1 del PRG, è indicativo, fermo restando l'obbligo di definire in sede di P.P. un assetto tale da dare continuità al sistema dei percorsi pedonali e ciclabili e al sistema del verde pubblico, sia nell'ambito del comparto che in riferimento alle aree per servizi pubblici circostanti.  
Le indicazioni quantitative della scheda normativa sono prescrittive, fatto salvo il caso in cui non sia espressamente attribuito dalla norma il valore di indirizzo per la formazione del P.P.
- 15) Per gli ambiti che rientrano nelle aree di salvaguardia delle sorgenti captate ad uso idropotabile, in sede di progettazione attuativa dovrà essere garantita la messa in sicurezza dei manufatti adibiti allo smaltimento degli scarichi verso pubblica fognatura, tramite la realizzazione d'impiantistica a perfetta tenuta idraulica. Non sono in ogni caso utilizzabili sistemi di smaltimento diretto, anche di acque depurate, nella rete idrografica superficiale o loro dispersione nel terreno.

#### **ART. 14 - ZONE OMOGENEE "D" A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA (CRITERI GENERALI DI INTERVENTO)**

- 1) Tali zone corrispondono alle zone territoriali omogenee "D", di cui all'art. A-13 della L.R. n.20/2000 e s.m.i., che rivestono, nello stato di fatto o alle quali il P.R.G. intende affidare, una prevalente funzione produttiva inerente le attività industriali, artigianali, commerciali e terziarie con esclusione delle attività produttive specificatamente riferibili al settore agricolo locale, regolamentate al successivo Articolo 16 delle presenti Norme.
- 2) Le specifiche destinazioni di zona produttiva omogenea sono evidenziate sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. in scala 1:5000 secondo le seguenti articolazioni:
  - Zona "D1" artigianale - industriale edificata e di completamento (Art. 14.1)
  - Zona "D2" commerciale-direzionale e turistico-alberghiera edificata e di completamento (Art. 14.2)
  - Zona "D3" artigianale-industriale di espansione soggetta a P.P.
  - Zona "D4" produttiva per attività produttive e di servizio speciali soggetta a CONV o a P.P. (Art. 14.4)
  - Zona "D5" industriale speciale per attività di stagionatura prosciutti (Art. 14.5)
- 3) Quando sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. è riportato il perimetro di comparto di attuazione con la sigla "CONV" (convenzionato) sono consentiti in forma diretta solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso, mentre interventi diversi da quelli elencati sono subordinati alla stipula di una convenzione attuativa ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/2001 con la quale il richiedente si impegna : a cedere all'Amministrazione Comunale i terreni eventualmente classificati come zona omogenea "G" nell'ambito del CA; a realizzare a propria cura e spese i parcheggi e le opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto; a mettere in atto gli impianti depuranti e tutti gli accorgimenti di mitigazione dell'impatto ambientale ritenuti indispensabili dal Comune e dai competenti servizi dell'A.U.S.L..
- 4) Nelle zone D, nelle quali è vigente un PUA o un intervento diretto convenzionato (sigla CONV), gli interventi si attuano nel rispetto del PUA e della relativa convenzione; le quantità di Sc, Su, Sa contenute nel PUA e nella convenzione vigente sono confermate, come definite dal PRG previgente e dalla normativa del PUA stesso. Modifiche non sostanziali al PUA vigente e alla convenzione, tali da non implicare incremento del carico urbanistico, riduzione delle dotazioni territoriali o modifica delle categorie di destinazioni d'uso, possono essere approvate attraverso variante al PUA o nuovo permesso di costruire convenzionato , senza incremento delle quantità di Sc, Su ed Sa previste nel PUA vigente.
- 5) Modifiche sostanziali al PUA approvato (vale a dire aumento della capacità edificatoria, modifiche degli usi che comportino un aumento delle dotazioni rispetto a quelle previste, riduzione delle dotazioni previste) sono possibili attraverso variante al PUA, se conformi alla normativa del PRG, e sono

sottoposte alla procedura di ValSAT/VAS; in caso contrario la loro approvazione richiede l'approvazione di variante allo strumento urbanistico generale. Le quantità edificatorie e i parametri edilizi sono definiti utilizzando le definizioni unificate introdotte dalla DAL 279/2010; la variante al PUA applica integralmente le Norme del PRG vigente all'atto della presentazione della proposta di variante stessa.

- 6) Nelle zone D, dopo l'attuazione degli interventi previsti nel PUA o nell'intervento diretto convenzionato approvato, e la scadenza della relativa convenzione, qualora le opere di urbanizzazione e le ulteriori dotazioni / prestazioni nascenti dalle obbligazioni di convenzione siano state completate e sia stata fatta la presa in carico da parte dell'Amministrazione comunale, è possibile l'intervento edilizio diretto con applicazione degli indici  $U_f$  corrispondenti a quelli del PUA o della convenzione previgente, utilizzando, ai sensi della L.R. n.15/2013, le definizioni introdotte dalla DAL n.279 del 2010. Gli interventi edilizi sui singoli lotti devono avvenire nel rispetto delle regole insediative (altezze massime, allineamenti, distanze ...) definite nel PUA o nel progetto convenzionato scaduto. Nel caso di indice di utilizzazione fondiaria espresso dal PUA previgente attraverso il solo parametro della  $S_u$ , l'intervento diretto può essere attuato con un indice  $S_c = 1,30 S_u$  con  $S_a \text{ min} = 30\% S_u$ . Gli interventi edilizi sui singoli lotti devono avvenire nel rispetto delle regole insediative (altezze massime, allineamenti, distanze) definite nel PUA scaduto.

Nelle zone D, dopo la scadenza della convenzione, nel caso in cui le opere di urbanizzazione non siano state completate, la nuova disciplina della zona interessata deve essere definita attraverso un nuovo Piano attuativo, con la finalità di completare il disegno urbanistico-edilizio e le dotazioni; prima dell'approvazione e convenzionamento del nuovo PUA o del nuovo intervento convenzionato sono ammessi esclusivamente interventi di recupero MO, MS, RS, RRC, RE con  $S_c = S_c$  esistente. Gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi previsti nel piano attuativo previgente. L'approvazione del nuovo PUA o del progetto unitario è subordinata, attraverso specifica convenzione, al rispetto degli impegni relativi ad oneri e opere di urbanizzazione non assolti.

- 7) Nelle zone D sono consentiti gli usi e le attività specificate, per ciascuna sottozona omogenea, nei successivi articoli, con i seguenti limiti di intervento:

a) l'insediamento o l'ampliamento di attività commerciali al dettaglio in sede fissa di dimensioni medio-piccole (fino a 800 mq. di  $S_v$ ) è consentito in generale nelle aree a specifica destinazione commerciale – direzionale (zona D2) e solo nelle aree specificamente individuate in cartografia interne alle zone D1, mentre l'insediamento di pubblici esercizi funzionali alle attività insediate e di esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore o uguale a 150 mq. (esercizi di vicinato) potrà essere consentito previo parere preventivo di compatibilità ambientale rilasciato dai competenti uffici dell'A.R.P.A.E. e dell'A.U.S.L. in tutte le zone D1, D2 e D3;

b) in generale, la residenza è ammessa limitatamente alle superfici ove tale uso è già legittimamente in essere alla data di adozione della Variante 2016 al PRG, con divieto di frazionamento in un numero maggiore di unità immobiliari; la residenza è inoltre ammessa qualora prevista in un Piano attuativo vigente. E' ammesso il cambio d'uso di spazi residenziali situati ai piani terra in favore di spazi residenziali collocati ai piani superiori, senza aumento della  $S_c$  per l'uso residenziale né aumento del numero delle unità immobiliari.

c) in alternativa a quanto previsto alla lett.b) che precede, la previsione di un nuovo alloggio per il titolare dell'azienda o per il personale minimo di sorveglianza degli impianti, è ammesso, in caso di azienda operante, nella misura massima di un alloggio fino a 150 mq di  $S_c$  per ciascuna azienda, con vincolo di pertinenza al complesso produttivo.

Le superfici per uso residenziale di cui alle lett. b) e c) sono da computare nell'ambito della  $S_c$  complessivamente ammessa dalle norme di zona;

c) l'insediamento di lavorazioni insalubri di 1ª classe è consentito solo previo parere favorevole dei competenti servizi dell'A.R.P.A.E. e dell'A.U.S.L. e purché i soggetti richiedenti il titolo abilitativo ottemperino, attraverso atto unilaterale d'obbligo o convenzione, all'installazione degli impianti di depurazione prescritti per legge;

d) La realizzazione dei servizi igienico - sanitari è sempre consentita in ragione delle documentate esigenze, purché attraverso un ampliamento della  $S_c$  entro il volume esistente, anche nel caso in cui è avvenuta la saturazione degli indici urbanistici di P.R.G.

La realizzazione di impianti di depurazione può essere autorizzata anche in eccedenza rispetto agli indici di zona, purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- VI = indice di visuale libera :  $\geq 0,5$ ;
  - D1 e D2 = distanza minima dai confini di proprietà e di zona: mt. 5, fatto salvo comunque il rispetto dei limiti di arretramento cartografici del P.R.G.;
  - Distanza minima dalle strade e dalle zone d'acqua : limiti di arretramento del P.R.G. o 5 mt. in mancanza di limiti di arretramento cartografici;
  - f) nell'ampliamento di zone industriali-artigianali poste al confine con zone a prevalente destinazione residenziale, andranno previste fasce di verde alberato inedificabili in conformità ai pareri dei competenti uffici dell'ARPA e dell'AUSL cui dovranno essere sottoposti preventivamente i progetti al fine di valutare la compatibilità tra le attività produttive che si prevede di insediare e le zone residenziali circostanti, nel rispetto della normativa nazionale e regionale sull'inquinamento acustico e atmosferico.
- 8) Per le aree interessate da linee elettriche, impianti a rete di rilevanza comunale o sovracomunale (fognature, metanodotti, adduttrici gas-acqua, Telecom, Enel) devono essere rispettati in sede di intervento i limiti di distanza e di rispetto previsti per legge ed in caso di impossibilità ad osservare tali limiti l'edificazione è subordinata allo spostamento o all'interramento degli impianti a rete interessati dal progetto secondo soluzioni tecniche da concordare preventivamente all'inoltro dell'istanza di titolo abilitativo con gli Enti ed i Soggetti gestori, con i competenti servizi dell'A.U.S.L. e con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.
  - 9) Con riferimento alla necessità di adeguare e/o realizzare le reti tecnologiche ed i relativi impianti di trattamento, in conformità ai pareri ARPAE e AUSL e alle riserve avanzate nell'istruttoria tecnica della Provincia di Modena ed accolte dal Comune in sede di controdeduzione, al fine di assicurare la sostenibilità delle nuove previsioni insediative residenziali, la preventiva risoluzione delle specifiche problematiche infrastrutturali rimane condizione vincolante per l'avvio di processi urbanistico-edilizi. Pertanto l'edificazione nelle zone produttive sottoposte a convenzione attuativa e l'autorizzazione alla presentazione dei P.P. è subordinata alla realizzazione di interventi strutturali sulle reti e sugli impianti.
  - 10) In sede di formazione dei piani attuativi, dovrà risultare accertata da parte dei competenti Enti gestori la necessaria disponibilità idrica per l'insediamento.
  - 11) Qualora venga prevista la redazione di progetti individuati negli allegati A<sub>1</sub> - A<sub>2</sub> - A<sub>3</sub> - B<sub>1</sub> - B<sub>2</sub> - B<sub>3</sub> della L.R. N° 9/1999 è fatto obbligo di applicare le specifiche procedure di screening/VIA.

#### **ART. 14.1 - ZONA "D1" ARTIGIANALE-INDUSTRIALE EDIFICATA E DI COMPLETAMENTO**

- 1) Tale zona è costituita dalle aree parzialmente o totalmente edificate, con prevalenza di attività di lavorazione artigianale - industriale, da lotti liberi interclusi e da aree libere immediatamente contigue, che il PRG destina all'ampliamento delle attività esistenti o al completamento del tessuto urbanizzato a prevalente funzione produttiva artigianale – industriale, nonché dai lotti di completamento dei Piani Particolareggiati approvati e convenzionati (in corso di attuazione o meno), pure con prevalenti destinazioni artigianali-industriali.
- 2) Nella zona D1 sono ammessi i seguenti usi :
  - Botteghe e artigianato di servizio (Uso 4.1); Pubblici esercizi (Uso 4.2); Esercizi di vicinato (Uso 3.1), nei limiti e alle condizioni precisate alla lettera a) del comma 7 dell'Art. 14.
  - Attività manifatturiere industriali o artigianali (Uso 5.1) che comprende gli opifici destinati ad attività artigianali produttive, con i relativi servizi accessori e complementari, come pure piccole industrie a questi assimilabili; sono inoltre compresi eventuali spazi di vendita dei prodotti dell'azienda e assimilabili purché contenuti entro una Sc massima di 50 mq.
  - Impianti industriali (Uso 5.2 che comprende tutti gli stabilimenti e gli impianti produttivi-industriali che non rientrano nell'uso 5.1, con tutti i relativi servizi accessori e complementari); sono inoltre compresi eventuali spazi di vendita dei prodotti dell'azienda e assimilabili purché contenuti entro una Sc massima di 50 mq..
  - Terziario produttivo avanzato (Uso 5.3 che comprende tutte le attività di servizio per le imprese dei vari settori produttivi, interne o esterne alle imprese stesse, per lo svolgimento di funzioni tecniche e tecnologiche non direttamente produttive, bensì di amministrazione, gestione, promozione, sviluppo, informazione, elaborazione dati, ricerca, innovazione, ecc.).



- Magazzini e depositi (Uso 5.4 che comprende magazzini e depositi sia di pertinenza delle imprese produttive, sia esterni a queste e di servizio generale, compresi quelli destinati al commercio all'ingrosso ed alla movimentazione delle merci, nonché le sedi degli spedizionieri e degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi).
  - L'insediamento o l'ampliamento di attività commerciali al dettaglio in sede fissa di dimensioni medio-piccole (fino a 800 mq. di Sv), alimentari e/o non alimentari (uso 3.2), è consentito solo nelle aree specificamente individuate con appositi simboli in cartografia, nel rispetto delle norme sovraordinate in materia di autorizzazioni commerciali e delle altre norme regionali in materia (Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, del. C.R. n.1253/99 e smi).
- 3) Sono inoltre ammesse abitazioni per i titolari o di custodia nella misura massima prevista al comma 7 lett.b) e c) dell'art.14 delle presenti Norme, compresa nell'ambito della Sc complessiva ammessa dalle norme di zona.
- 4) Gli interventi consentiti sono quelli sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione elencati e descritti ai precedenti artt. 8; 9; 10 da attuarsi per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e criteri:
- a) UM = unità minima di intervento: lotto insediato esistente per gli interventi di recupero e riuso; comparto di attuazione soggetto a PUA o IUC perimetrato dal PRG; in assenza di questo superficie minima del lotto per nuovo insediamento: 1.200 mq.;
  - b) UF (indice di utilizzazione fondiaria) e RQ (rapporto massimo di copertura) = 0,60 mq/mq; per i lotti insediati che alla data di adozione della Variante 2016 al P.R.G. hanno già raggiunto o superato tali valori di UF e RQ, è consentito un ampliamento massimo una tantum del 10% della Sc esistente al fine di soddisfare dimostrate esigenze di mantenimento e qualificazione funzionale e ambientale delle attività produttive insediate, fermo restando comunque il rispetto degli altri indici e parametri insediativi dettati nel presente articolo; un ulteriore incremento, a parità di volume, pari al 10% della Sc è ammissibile in caso di soddisfacimento di due dei requisiti di cui alle lett. e) (adeguamento antisismico), g (qualificazione energetica), k (produzione energia termica da FER), di cui al comma 6 dell'art. 13.3 delle presenti NTA.
  - c) VI = indice di visuale libera:  $\geq 0,5$  in tutti i casi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione;
  - d) H max = altezza massima: mt. 9, esclusi volumi tecnici, ovvero quella esistente se superiore; per dimostrate necessità derivanti dalla esigenza di installare particolari cicli tecnologici di lavorazione e/o stoccaggio dei materiali, l'organo comunale competente potrà autorizzare edifici con altezze superiori fino ad un massimo di 15 mt.;
  - e) D1 e D2 = distanza minima dai confini di proprietà e di zona : quella esistente, con un minimo di mt. 5 per le nuove costruzioni e gli ampliamenti, fatta salva la prevalenza dell'indicazione grafica di un diverso, anche se più ridotto, limite di arretramento dal confine di zona individuato tramite le linee di arretramento dell'edificazione;
  - f) D3 = distanza minima da altri edifici = quella esistente, con un minimo di mt. 10 per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
  - g) Distanza minima dalle strade e dalle zone d'acqua = quella esistente, con obbligo di rispettare sia i limiti di arretramento riportati a tratteggio sulle tavole di zonizzazione del P.R.G., sia un minimo di 5 mt. per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
  - h) P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria: nella misura richiesta dall'art. 7.2 delle presenti Norme; in caso di ampliamento, di sopraelevazione e/o di cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, i parcheggi di tipo P1 sono richiesti in rapporto all'aumento di Sc e/o di carico urbanistico che il progetto determina;
  - i) P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici: nella misura richiesta all'art.7.3 delle presenti Norme;
  - l) Superficie permeabile del lotto e aree verdi = quelli esistenti con un minimo del 15% della SF nei casi di nuova edificazione e ampliamento;
  - m) Aree di U1 e U2: nella misura richiesta dall'art. 7.2 delle presenti norme;
  - n) Opere di U1 = quelle mancanti o carenti nello stato di fatto e quelle eventualmente prescritte in sede di titolo abilitativo o convenzione urbanistica.

- 5) Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, qualora, per la particolare conformazione planivolumetrica dello stato di fatto dell'edificio, non sia possibile rispettare i parametri di cui alle lettere c); e); f) del precedente comma 5), è facoltà dell'organo comunale competente, consentire l'applicazione dei parametri VL; D1; D2; D3; eventualmente più favorevoli discendenti dalla applicazione dei criteri descritti ai precedenti Articoli da 5.17 a 5.23 compresi.

Nei lotti delle zone D1 che sono stati oggetto di interventi edilizi oggetto di regolari titoli abilitativi decaduti all'epoca di adozione della Variante 2016 al PRG, è possibile entro tre anni dall'approvazione della variante il rilascio di nuovi titoli abilitativi per il completamento degli interventi a suo tempo programmati, anche se con SF < 1.200 mq., con gli stessi parametri urbanistico-edilizi del PRG previgente.

- 6) Per gli edifici classificati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. di valore monumentale, tipologico - architettonico, ambientale, si applica la disciplina particolareggiata.
- 7) Quando sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. è riportato il perimetro di comparto di attuazione soggetto a PUA o IUC con la siglatura "CONV" (convenzionato) sono consentiti in forma diretta solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso, mentre interventi diversi da quelli elencati sono subordinati alla stipula di una convenzione attuativa ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/2001 con la quale il richiedente si impegna : a cedere all'Amministrazione Comunale i terreni eventualmente classificati come zona omogenea "G" nell'ambito del CA; a realizzare a propria cura e spese i parcheggi e le opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto; a mettere in atto gli impianti depuranti e tutti gli accorgimenti di mitigazione dell'impatto ambientale ritenuti indispensabili dal Comune e dai competenti servizi dell'A.U.S.L..
- 8) Nelle zone D1 oggetto di P.P. attuativi vigenti (per i quali non sia scaduta la validità delle convenzioni), valgono le destinazioni d'uso, le condizioni insediative, gli indici, i parametri stabiliti dalle convenzioni stesse; allo scadere di queste sui lotti liberi dovranno essere osservate anche le condizioni di intervento eventualmente più restrittive stabilite dalle presenti norme.
- 9) Prescrizioni specifiche:
- 10.1 per la zona a carattere produttivo nella frazione di **Montagnana** (Variante n.2/2008 numero d'ordine 33). Gli scarichi fognari delle acque nere così come i relativi pozzetti dovranno risultare a perfetta tenuta stagna. L'attuazione dell'intervento a scopo edificatorio dovrà definire il coefficiente di amplificazione litologica (anche al fine di un corretto dimensionamento della tipologia delle fondazioni) e per quanto riguarda la microzonazione sismica, alla realizzazione degli approfondimenti di II livello. In fase di progettazione esecutiva dovrà essere presentato uno studio geologico/ geomorfologico al fine di caratterizzare e definire le geometrie, le caratteristiche fisico-meccaniche dei materiali da utilizzare e le possibili interferenze del fenomeno franoso con l'ambito in oggetto. Il nuovo sistema di raccolta delle acque meteoriche dovrà evitare forme di ruscellamento concentrato nelle aree non impermeabilizzate, di erosione nei punti di recapito finale e di infiltrazione incontrollata nel sottosuolo
- 10.2) secondo le prescrizioni derivanti dalla Verifica di assoggettabilità di cui alla Delibera C.C. n.44 del 04/06/09. L'area produttiva in località Campolù (Variante n.2/2008 numero d'ordine 26) dovrà presentare, all'atto di richiesta del titolo abilitativo, una verifica del clima acustico in funzione dell'attività da insediare.
- 10) Nel PP 14 la porzione di superficie fondiaria inclusa nel corridoio ecologico secondario perimetrato nella tav. 7.E del PRG concorre alla capacità edificatoria del lotto ma è soggetta alle disposizioni dell'art. 28 del PTCP recepite dagli artt. 30.1 e 30.2 del PRG.

#### **ART. 14.2 - ZONA "D2" COMMERCIALE - DIREZIONALE E TURISTICO - ALBERGHIERA EDIFICATA E DI COMPLETAMENTO**

- 1) Tale zona è costituita dalle aree urbane parzialmente o totalmente edificate, con prevalenza di attività commerciali e direzionali o da alberghi, pensioni, ristoranti e strutture ricettive turistiche assimilabili, da lotti liberi interclusi e da aree libere immediatamente contigue destinate all'ampliamento e all'integrazione di tali attività, nonché dai lotti di completamento dei Piani Particolareggiati approvati e/o in corso di attuazione.
- 2) Nella zona di cui al presente articolo sono ammessi i seguenti usi :

- *solo nelle aree individuate con apposito simbolo grafico*: Medio piccole strutture di vendita (Uso 3.2 che comprende gli esercizi ed i centri commerciali, così come definiti nel D.Lgs 31 Marzo 1998 n. 114, aventi superficie di vendita superiore a 150 mq. e fino a 800 mq.; l'uso è distinto in alimentare e non alimentare, e la relativa disciplina è definita dalle norme regionali in materia (Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, del. C.R. n.1253/99 e smi).
  - Botteghe e artigianato di servizio (Uso 4.1); Esercizi di vicinato (Uso 3.1), con esclusione comunque delle autocarrozzerie e verniciature.
  - Pubblici esercizi (Uso 4.2, che comprende i locali di ristoro e di ritrovo di ogni tipo, aventi un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli usi urbani-residenziali, con esclusione comunque dei locali di svago ad intenso concorso di pubblico).
  - Uffici e studi (Uso 4.3, che comprende gli uffici privati e gli studi professionali e ambulatoriali che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli usi urbani-residenziali; con esclusione delle grandi strutture terziarie e di quelle direzionali che producono intenso concorso di pubblico).
  - Attrezzature amministrative e direzionali (Uso 4.4, che comprende tutte le maggiori attrezzature terziarie a carattere amministrativo e direzionale, pubbliche e private; in particolare le attrezzature che per dimensione, concentrazione di funzioni e specializzazione, producono un forte concorso di pubblico e comunque tutte quelle aventi Sc > 300 mq.).
  - Attrezzature espositive (Uso 4.5, che comprende le attrezzature per mostre ed esposizioni, temporanee o permanenti, ed anche le attrezzature commerciali di rappresentanza a grande effetto espositivo).
  - Attrezzature ricettive (Uso 4.6, che comprende tutti i tipi di alberghi, nonché le residenze alberghiere, gli ostelli, le locande e le pensioni, con i loro servizi comuni e complementari).
  - Attrezzature per lo spettacolo (Uso 4.10, che comprende tutte le attrezzature, pubbliche e private, per lo spettacolo ed il divertimento, a forte concorso di pubblico, quali cinema, teatri, auditorium, sale da ballo, discoteche, impianti per lo sport-spettacolo).
  - Terziario produttivo avanzato (Uso 5.3, che comprende tutte le attività di servizio per le imprese dei vari settori produttivi per lo svolgimento di funzioni tecniche e tecnologiche non direttamente produttive, bensì di amministrazione, gestione, promozione, sviluppo, informazione, elaborazione dati, ricerca, innovazione, ecc.).
  - Magazzini e depositi (Uso 5.4, che comprende magazzini e depositi compresi quelli destinati al commercio all'ingrosso ed alla movimentazione delle merci, nonché le sedi degli spedizionieri e degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi).
- 3) Sono inoltre ammesse abitazioni per i titolari o di custodia nella misura massima prevista al comma 7 lett.b) e c) dell'art.14 delle presenti Norme, compresa nell'ambito della SC complessiva ammessa dalle norme di zona.
- 4) Nella zona D2 è vietato l'insediamento di attività comportanti lavorazioni insalubri di qualsiasi genere e natura comprese negli elenchi di cui al D.M. 05/09/1994 e sue successive modificazioni; le attività legittimamente insediate potranno subire modifiche solo per essere adeguate alle previsioni del P.R.G..
- 5) Gli interventi consentiti sono quelli sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione elencati e descritti ai precedenti Artt. 8; 9; 10, da attuarsi per intervento diretto secondo gli indici e le prescrizioni di seguito riportate:
- a) UM = unità minima di intervento : lotto insediato esistente per gli interventi di recupero e riuso; comparto di attuazione soggetto a PUA o IUC perimetrato dal PRG; in assenza di questo superficie minima del lotto per nuovo insediamento: 1.000 mq.
  - b) UF = indice di utilizzazione fondiaria : 0,60 mq/mq di SF comprensivo della Sc residenziale eventualmente esistente; per i lotti insediati che alla data di adozione della Variante 2016 al P.R.G. hanno già raggiunto o superato i valori di UF e RQ, è consentito un ampliamento massimo una tantum del 10% della Sc esistente al fine di soddisfare dimostrate esigenze di mantenimento e qualificazione funzionale e ambientale delle attività insediate, fermo restando comunque il rispetto degli altri indici e parametri insediativi dettati nel presente articolo. Un ulteriore incremento, a parità di volume, pari al 10% della Sc è ammissibile in caso di soddisfacimento di due dei requisiti di cui alle lett. e) (adeguamento

antisismico), g (qualificazione energetica), k (produzione energia termica da FER), di cui al comma 6 dell'art. 13.3 delle presenti NTA.

- c) RQ = rapporto massimo di copertura : 60% della SF comprensivo della Sc residenziale, fatto salvo l'intervento una tantum di cui alla let.b);
  - d) VI = indice di visuale libera:  $\geq 0,5$  per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le sopraelevazioni;
  - e) H max = altezza massima : ml. 9, esclusi particolari volumi tecnici ovvero quella esistente se è già superiore; per dimostrate necessità derivanti dalla esigenza di installare particolari cicli tecnologici di lavorazione e/o stoccaggio dei materiali, l'organo comunale competente, su parere favorevole della CQUAP nei casi previsti, potrà autorizzare edifici con altezze superiori fino ad un massimo di 15 m.;
  - f) D1 e D2 = distanza minima dai confini di proprietà e di zona = quella esistente, con un minimo di 5 metri per le nuove costruzioni e gli ampliamenti, fatta salva la prevalenza dell'indicazione grafica, sulle tavole di zonizzazione del P.R.G., di un diverso, anche se più ridotto, limite di arretramento dal confine di zona;
  - g) D3 = distanza minima da altri edifici = quella esistente, con un minimo di mt. 10 per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
  - h) Distanza minima dalle strade e dalle zone d'acqua = quella esistente, con obbligo di rispettare sia i limiti di arretramento riportati a tratteggio sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. sia un minimo di 5 metri per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
  - i) P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria: nella misura richiesta all'art.7.2 delle presenti Norme; in caso di ampliamento, di sopraelevazione e/o di cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, i parcheggi di tipo P1 sono richiesti in rapporto all'aumento di SU e/o di carico urbanistico che il progetto determina;
  - l) P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici: nella misura richiesta all'art. 7.3 delle presenti Norme;
  - m) Superficie permeabile sistemata a verde = minimo del 15% della SF;
  - n) Aree di U1: nella misura richiesta all'art. 7.2 delle presenti Norme;
  - o) Opere di U1 e U2 = quelle mancanti o carenti nello stato di fatto e quelle eventualmente prescritte in sede di titolo abilitativo.
- 6) Per gli edifici classificati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. di valore monumentale, tipologico - architettonico, ambientale, si applica la disciplina particolareggiata.
  - 7) In caso di zone D2 già oggetto di P.P. attuativi per i quali non sia scaduta la validità delle convenzioni corrispondenti, valgono le condizioni insediative, gli indici, i parametri stabiliti dalle convenzioni stesse; allo scadere di queste sui lotti liberi dovranno essere osservate anche le condizioni di intervento eventualmente più restrittive stabilite dalle presenti norme.
  - 8) In particolare per le aree di pertinenza dell'albergo ristorante – Pè dei Monti – ubicato nella frazione di San Dalmazio, è consentito utilizzare un Indice di Utilizzazione Fondiaria UF = 1 mq/mq. con obbligo di reperire i parcheggi pubblici e di pertinenza nelle misure di legge.
  - 9) Nell'area perimetrata con sigla "CONV 18" nella zona D2 del Capoluogo all'intersezione tra le via Montegrappa e via Piave è previsto un intervento di riqualificazione dell'attuale insediamento ricettivo "Hotel Pineta", con possibilità di incremento rispetto alla Sc esistente fino ad un massimo di 450 mq. di Sc di usi previsti per la zona D2.

#### **ART. 14.3 - ZONA "D3" ARTIGIANALE - INDUSTRIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A PIANO PARTICOLAREGGIATO**

- 1) Tale zona comprende le nuove aree destinate ad impianti produttivi artigianali - industriali.
- 2) Nella zona di cui al presente articolo sono ammessi i medesimi usi delle sottozone 'D1', di cui al comma 2 dell' articolo 14.1, nonché l'uso 7.4 (Distributori di carburante e servizi auto), di cui all'art. 11.5 - Usi commerciali .
- 3) Le abitazioni sono ammesse esclusivamente per il personale di custodia e sorveglianza degli impianti nella misura massima di 150 mq di Sc per unità di intervento.

- 4) Previa approvazione di un piano urbanistico attuativo esteso all'intera zona come individuata e perimetrata nella Tav. 8 del PRG, sono ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto dei seguenti indici e criteri:
- a) UT (indice di utilizzazione territoriale) massimo = 0,20 mq/mq;
  - b) RQ (rapporto massimo di copertura) rispetto alla superficie fondiaria = 0,60 mq/mq;
  - c) VI = indice di visuale libera :  $\geq 0,5$  in tutti i casi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione;
  - d) H max = mt. 10, salvo particolari volumi tecnici;
  - e) D1 e D2 = distanza minima dai confini di proprietà e di zona : mt. 5;
  - f) D3 = distanza minima da altri edifici = mt. 10;
  - g) Distanza minima dalle strade e dalle zone d'acqua = 5 mt, salvo l'obbligo di rispettare distanze maggiori quando prescritte con l'indicazione grafica di limiti di arretramento riportati a tratteggio sulle tavole di zonizzazione del P.R.G e nella scheda di comparto;
  - h) P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria: nella misura richiesta all'art.7.2 delle presenti Norme;
  - i) P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici: nella misura richiesta all'art. 7.3 delle presenti Norme;
  - l) Aree a verde pubblico: 10% della ST, con obbligo di cura e manutenzione del verde a carico dei soggetti attuatori;
  - m) Superficie permeabile minima nei lotti = 15% della SF;
  - n) Aree di U1 e U2: nella misura richiesta all'art. 7.2 delle presenti Norme = quelle previste nel piano attuativo, anche in applicazione delle prescrizioni contenute nella scheda di comparto e quelle eventualmente richieste in sede di titolo abilitativo;
  - n) Opere di U1 = quelle mancanti o carenti nello stato di fatto e quelle eventualmente prescritte in sede di approvazione del piano attuativo .
- 5) Nella zona D3 perimetrata come PP 26 in località La Selva - Berzigala, soggetta a PUA, identificata da un asterisco nella tav. 8 del PRG, si applicano le disposizioni approvate a seguito di procedura di cui all'art. A-14bis della L.R. n.2072000 e ss. mm. e ii, relative all'utilizzo di un'area non edificata come piazzale a servizio dell'attività produttiva.
- 6) La zona **D3 in località Pratogalencio** è attuabile esclusivamente quale espansione e sviluppo dell'insediamento produttivo sito nella contigua zona D1 bis e non è suddivisibile in più lotti.  
In deroga al precedente 4° comma, il piano attuativo può prevedere che una quota fino a un massimo di 600 mq. della potenzialità edificatoria come sopra definita sia destinata alla realizzazione di un residence (uso 1.2: abitazioni collettive) al servizio dei dipendenti del preesistente insediamento produttivo, a condizione che la convenzione allegata al PUA prescriva:
- che nell'immobile ospitante il residence non siano ubicati locali produttivi ma solo, eventualmente, uffici;
  - che l'immobile ospitante il residence sia distante non meno di m. 30 dagli edifici produttivi;
  - che il residence costituisca un'unica unità immobiliare non frazionabile;
  - che il soggetto attuatore si impegni, anche per i suoi aventi causa, a non modificare la destinazione d'uso del residence per tutta la durata della convenzione, a mantenerne il carattere di pertinenza dell'impianto produttivo e pertanto a non alienarlo separatamente dall'insediamento produttivo stesso e che tale impegno sia trascritto con atto pubblico.
- 7) Le indicazioni grafiche contenute negli elaborati 5a.1 e 5a.2 allegati all'Accordo di programma "Ambito produttivo di rilievo sovracomunale Madonna dei Baldaccini" sono prescrittive, salvo le specificazioni seguenti. In sede di Piano urbanistico attuativo il perimetro del comparto può subire limitati adattamenti (non superiori a m. 5,00 in misure reali) per farlo corrispondere a limiti di preesistenti particelle catastali; in sede di Piano attuativo possono essere proposte modifiche alle delimitazioni della superficie fondiaria, della superficie destinata a dotazioni territoriali del comparto (aree a verde, parcheggi pubblici e viabilità), purché la quantità di superficie complessivamente destinata a dotazioni territoriali resti non inferiore a quella misurata negli elaborati di PRG e purché le proposte di modifica siano considerate dall'Amministrazione comunale migliorative rispetto all'assetto indicato.
- Le indicazioni grafiche contenute negli elaborati 6a, 6b e 7 allegati all'Accordo di programma "Ambito produttivo di rilievo sovracomunale Madonna dei Baldaccini" e riportate nelle tavole del P.R.G sono indicative; le modifiche proposte in sede di Piano attuativo possono essere approvate se motivate e

considerate dall'Amministrazione comunale migliorative rispetto all'assetto indicato.

**8) Località Selva – La Berzigala – P.P. 26**

Previa approvazione di un piano urbanistico attuativo esteso all'intero comparto come individuato e perimetrato nella Tav. 8, sono ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto degli indici e criteri riportati nella scheda "P.P.26" del vol. 5.1 allegato alle presenti NTA.

**9) Località Ca' Sghedoni – P.P. 30**

Previa approvazione di un piano urbanistico attuativo esteso all'intero comparto come individuato e perimetrato nella Tav. 8, sono ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto degli indici e criteri riportati nella scheda "P.P.30" del vol. 5.1 allegato alle presenti NTA.:

**ART. 14.4 - ZONA "D4" ZONA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE E DI SERVIZIO SPECIALI SOGGETTA A P.P. O A INTERVENTO UNITARIO CONVENZIONATO**

**1) *Sottozona costituita da aree destinate alla demolizione di autoveicoli e di macchine operatrici in metallo, nonché alla commercializzazione di rottami metallici e di materiali vari di recupero***

1.1) Tale sottozona è costituita dalle aree della CONV. 11 in località Cà del Bersagliere e del P.P.13 in località Selva riservate alla demolizione di autoveicoli e di macchine operatrici in metallo, nonché per la commercializzazione di rottami metallici e di materiali vari di recupero.

1.2) In tale sottozona sono previsti gli interventi finalizzati al miglioramento delle condizioni ambientali e sono consentite le destinazioni d'uso necessarie per una più razionale e funzionale prosecuzione delle attività esistenti o per l'insediamento di nuove attività conseguenti a trasferimento da siti non idonei, per cui è ammessa la costruzione di capannoni per la lavorazione e lo stoccaggio dei materiali, di uffici e sale mostra, di servizi igienici e tecnologici, di eventuali alloggi di custodia fino ad un massimo di 180 mq di SC residenziale per impresa. Detti interventi potranno esercitarsi solo sulle aree appositamente retinate nel P.R.G. anche per quanto riguarda gli spazi destinati al semplice stoccaggio dei materiali e delle merci.

1.3) Per le aree individuate nel P.R.G. con la destinazione di zona di cui al presente articolo è fatto obbligo ai titolari delle imprese in attività o di nuovo insediamento di provvedere:

- alla recinzione degli spazi adibiti all'attività produttiva e alla regolazione degli accessi carrabili sulla viabilità pubblica secondo le indicazioni impartite dal Comune;
- all'installazione degli impianti igienico - sanitari eventualmente mancanti;
- all'installazione degli impianti di depurazione ritenuti necessari dal Comune in base al parere dei competenti uffici dell'U.S.L.;
- alla sistemazione, al convogliamento e/o alla depurazione delle acque superficiali;
- al miglioramento delle condizioni ambientali attraverso la demolizione dei manufatti precari, l'ordinato stoccaggio delle merci, la realizzazione dei piazzali di sosta e manovra interni al lotto;
- alla realizzazione delle necessarie aree di parcheggio pubblico, da prevedersi esternamente alla recinzione almeno nella misura di 10 posti macchina con un minimo di 150 mq per impresa.

1.4) L'attività edilizia nelle sottozone di cui al presente articolo (ad eccezione delle aree del P.P.13 di cui al comma 1.6 successivo) è consentita previa convenzione attuativa, con l'osservanza dei seguenti indici e prescrizioni:

- a) Sm = superficie minima di intervento = intera area individuata sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. dal perimetro di CA;
- b) Uf (per gli spazi coperti o edificati) = 0,30 mq/mq per le aree di cui alla CONV.11; per le aree di cui al P.P.13 si veda al successivo comma 1.6;
- c) RQ = rapporto massimo di copertura : 30% della superficie del lotto;
- d) H max = ml. 7,50;
- e) VI  $\geq$  1;
- f) Distanza dai confini di proprietà e di zona = min. 5 m;
- g) Distanza dai fabbricati esterni al lotto = min. 20 m;
- h) Distanza dalle strade pubbliche = secondo i limiti di arretramento riportati a tratteggio sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. e 5 m per le strade interne;

i) Distanza dai canali e dalle zone d'acqua = limiti di arretramento riportati sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.;

l) P3 = Parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici: nella misura richiesta all'art. 7.3 delle presenti Norme;

m) Aree permeabili sistemate a verde = minimo 10% della superficie del lotto d'intervento;

n) Parcheggi pubblici: nella misura richiesta all'art.7.2 delle presenti Norme; minimo 150 mq e 10 posti auto per azienda posti esternamente alla recinzione e fatte salve maggiori quantità richieste in sede di titolo abilitativo;

o) Opere ed aree di U1 e U2 = Aree nella misura richiesta all'art. 7.2 delle presenti Norme; opere previste nel progetto e quelle eventualmente imposte in sede di titolo abilitativo in relazione alle carenze riscontrabili nello stato di fatto.

1.5) La richiesta di permesso di costruire è subordinata alla stipula di una convenzione attuativa ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 con la quale i richiedenti si impegnano alla realizzazione delle opere di U1 mancanti, alla formazione di aree boscate con essenze autoctone da piantumare in corrispondenza delle aree di proprietà classificate a verde pubblico sulle tavole di zonizzazione del P.R.G., nonché alla cessione gratuita delle stesse all'Amministrazione Comunale se e in quanto quest'ultima ne faccia specifica richiesta in sede di rilascio dei permessi di costruire.

1.6) Per il **Centro di rottamazione Bentivogli in località Selva - La Berzigala** è prescritta l'approvazione di P.P. d'iniziativa privata (P.P.13), con applicazione delle disposizioni contenute nella scheda normativa specifica del vol. 5.1 allegato alle presenti Norme.

## 2) ***Sottozona costituita da aree destinate ad attività produttive e di servizio speciali***

2.1) Tale sottozona è costituita dalle parti del territorio comunale interessate da attività produttive che per la loro specificità, per i livelli di inquinamento, per la loro particolare collocazione nel contesto urbano e territoriale richiedono discipline d'intervento mirate sia al controllo pubblico delle iniziative edificatorie sia al perseguimento di obiettivi di eliminazione delle fonti inquinanti e di mitigazione dell'impatto ambientale.

2.2) A tali fini, le presenti norme riconoscono le attività esistenti evidenziate in cartografia con specifica retinatura ed ammettono la prosecuzione delle attività in atto nel rispetto della vigente legislazione in materia di tutela dall'inquinamento, consentendo per intervento diretto unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

2.3) Interventi relativi alle aziende insediate alla data di adozione della Variante 2016 al P.R.G. che prevedano: ampliamenti finalizzati alla razionalizzazione e alla qualificazione ambientale delle attività in atto; parziali cambi di destinazione d'uso sono subordinati all'approvazione da parte dell'organo comunale competente dei progetti e alla stipula di specifica convenzione attuativa con la quale i soggetti attuatori si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti nello stato di fatto. Per esigenze di adeguamento funzionale della sede produttiva è ammesso un incremento *una tantum* della Sc esistente all'atto dell'adozione della Variante 2016 al PRG, nella misura massima del 10%, attraverso l'approvazione di un progetto unitario convenzionato; nella convenzione saranno prescritti gli interventi per la mitigazione dell'impatto ambientale, nonché l'obbligo di dotazione degli impianti depuranti che, in base alla vigente legislazione in materia, saranno ritenuti indispensabili dal Comune e dai competenti servizi dell'A.U.S.L. cui dovranno essere sottoposti i progetti di intervento. Un ulteriore incremento, a parità di volume, pari al 10% della Sc è ammissibile in caso di soddisfacimento di due dei requisiti di cui alle lett. e) (adeguamento antisismico), g (qualificazione energetica), k (produzione energia termica da FER), di cui al comma 6 dell'art. 13.3 delle presenti NTA.

2.4) Interventi diversi da quelli di cui al precedente comma 2.3) nonché le trasformazioni dello stato di fatto conseguenti al trasferimento o alla cessazione delle attività in atto alla data di adozione della Variante 2016 al P.R.G., possono essere proposti solo tramite Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata e a condizione che siano finalizzati all'inserimento degli usi sociali; terziari; produttivi urbani di cui ai precedenti articoli 11.2; 11.4; 11.5.

2.5) Nei casi di cui al precedente comma 2.4), il Piano Particolareggiato dovrà essere riferito all'intera area compresa entro il perimetro di "comparto di attuazione" e dovrà essere elaborato rispettando gli indici ed i parametri insediativi di cui al precedente articolo 14.1.

2.6) Per l'area di cui alla "**Conv. 6**" che ricomprende una "stazione di servizio" di distribuzione carburanti sono consentite unicamente le destinazioni d'uso ammesse in base al D.Lg. n° 32/1998 e alle norme

d'indirizzo programmatico approvate con D.G.Rg. n° 1399/2000 da attuarsi secondo le modalità, le prescrizioni e gli indici insediativi in essi contenute; al cessare della attività è prescritto il risanamento ambientale delle zone investite e la rimessa in pristino dei luoghi.

2.7) Per l'**area D4**, stazione di servizio carburanti, in località Nuova Estense sono fatti salvi i termini e le modalità della convenzione N° 12 con le seguenti ulteriori prescrizioni:

- nessun intervento di scavo dovrà in qualche modo interessare o interferire con i terreni che costituiscono il piede del corpo di frana attiva ed anche fuori da tale ambito gli scavi dovranno essere eseguiti per tratti brevi e immediatamente stabilizzati o con le opere definitive previste e verificate o con opere di sostegno provvisori;
- occorre necessariamente provvedere al controllo delle acque superficiali e sotterranee, regimentarle e farle confluire nella rete di drenaggio naturale del versante al fine di evitare un degrado delle proprietà geomeccaniche dei terreni presenti nell'area ed a valle della stessa.

#### **ART. 14.5 - ZONA "D5" INDUSTRIALE SPECIALE PER ATTIVITA' DI STAGIONATURA PROSCIUTTI**

1) La zona è costituita da due aree:

- la prima localizzata a sud di Montardone, lungo la via Giardini nord
- la seconda in località Campofiore, contraddistinta con la sigla conv.7.

2) Tali **aree, parzialmente insediate**, sono destinate esclusivamente all'ampliamento ed adeguamento tecnologico degli edifici e degli impianti per la lavorazione e la stagionatura dei prosciutti, con esclusione di qualsiasi attività di macellazione.

3) Il P.R.G. si attua tramite intervento diretto secondo i seguenti indici:

- a) UF = indice di utilizzazione fondiaria = 0,6 mq/mq di SF comprensivo degli eventuali alloggi di custodia e di sorveglianza per un massimo di 150 mq di Sc;
- b) VP = verde permeabile = 15 % di SF;
- c) VI = visuale libera = 0,5;
- d) H = altezza massima = 10 ml;
- e) Distanze dai confini = 5,00 ml dai confini di proprietà;
- f) P U1 = parcheggi di U1 = nella misura richiesta all'art. 7.3 delle presenti Norme;
- g) P3 = parcheggi di pertinenza = 1 mq ogni 10 mq di SU;

L'intervento a scopo edificatorio è subordinato ad una specifica Relazione geologica ed idrogeologica.

Dovranno, alla presentazione del progetto, essere presentati i pareri degli uffici competenti ARPA ed AUSL ed a essi risultare perfettamente conformi.

Dovrà essere potenziato l'apparato vegetazionale tramite la messa in dimora di piante autoctone di alto fusto lungo il perimetro dell'area edificabile.

Dovrà inoltre risultare che il bilancio idrico del ciclo produttivo (esistente + nuovo) sia sufficiente e che le modalità di approvvigionamento non compromettano le condizioni del territorio.

Alla presentazione della richiesta di titolo abilitativo dovrà essere presentato uno studio riguardante il controllo delle acque superficiali e sotterranee e provvedere alla loro regimentazione e farle confluire nella rete di drenaggio naturale del versante la fine di evitare un degrado delle proprietà geomeccaniche dei terreni presenti nell'area ed a valle della stessa. I carichi dei manufatti non dovranno comunque essere trasmessi allo strato più superficiale alterato.

Gli interventi urbanizzativi ed edificatori sono altresì subordinati alla redazione della relazione di fattibilità geologica e alla messa in atto di tutti gli accorgimenti e gli impianti idonei a far rientrare i fattori inquinanti entro le soglie di compatibilità previste dalla vigente legislazione in materia, in conformità ai pareri dei competenti uffici dell'ARPA e della AUSL.

Gli scavi ed i riporti di materiale dovranno essere limitati al fine di non modificare equilibri locali e più generali sul versante.

4) A seguito di procedura di cui all'art. A-14 bis L.R. n.20/2000 e ss. mm. e ii., approvata con Del.C.C. n. 26 del 28/09/2016, alla zona D.5 soggetta a convenzione (sigla CONV 7) vengono associati i seguenti parametri urbanistici:

St = 9.775 mq.



Sc max ammissibile = 4.013 mq.

per la realizzazione del progetto di cui alla medesima procedura speciale art. A-14bis.

Per tale comparto CONV 7 è ammessa in sede di convenzione urbanistica, a seguito di richiesta del soggetto attuatore, la possibilità di monetizzazione dello standard di parcheggio di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. A-26 comma 7 della LR 20/2000. Nella stessa sede di convenzione il Comune individua gli interventi a cui saranno destinate le somme introitate, nell'ambito delle opere di urbanizzazione primaria di nuova realizzazione e/o manutenzione programmate.

## **ART. 15 - ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE**

- 1) Tali zone corrispondono alle zone omogenee F e G di cui all'art. 2, lettera F, del D.M. 2/4/68 n° 1444 e all'art. A-24 della Legge Regionale 20/2000 e s.m.i., e vengono evidenziate nella cartografia di P.R.G. con apposite simbologie atte a specificare la tipologia del servizio cui le aree sono destinate nello stato di fatto o destinabili sulla base dei progetti esecutivi approvati dall'Amministrazione Comunale nel rispetto delle procedure stabilite dalla vigente legislazione in materia urbanistica e di realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico.
- 2) Le superfici individuate con le destinazioni di zona omogenea di cui al presente articolo, garantiscono le dotazioni minime di aree per attrezzature ed impianti di interesse generale di cui all'articolo A-24 della Legge Regionale 20/2000 s.m.i.
- 3) Nei casi in cui dette aree ricadano in zone residenziali e/o produttive soggette a piano particolareggiato, a piano di recupero, a permesso di costruire oneroso e convenzionato, delimitate da perimetro di comparto urbanistico di attuazione CA, costituiscono le aree per gli standard e di cessione del comparto.
- 4) In questi casi, l'intervento sulle aree pubbliche e per gli standard di comparto edificatorio avviene nel rispetto delle presenti norme e degli articoli che vanno dal 15.1 al 15.7, secondo le modalità specificate in sede di piano urbanistico attuativo e in sede di convenzione con l'Amministrazione Comunale.
- 5) Quando sulle tavole di progetto del P.R.G. sia riportata la simbologia di zona omogenea F o G privata ma di avvalimento pubblico, gli interventi contemplati dalle presenti norme possono sempre essere attuati dai soggetti singoli o organizzati, dagli Enti e dalle società che dimostrino di aver titolo all'intervento nelle forme e nei modi di legge.
- 6) Le zone di uso pubblico e di interesse generale previste nel P.R.G. si suddividono in:
  - Zona "G1" per servizi comunali e di quartiere (Art. 15.1);
  - Zona "G2" per verde pubblico urbano e di quartiere (Art. 15.2);
  - Zona "G3" per servizi ed attrezzature sportive di livello comunale (Art. 15.3);
  - Zona "G4" per servizi tecnologici oannonari di livello comunale (Art. 15.4);
  - Zona "G4<sub>RT</sub>" per l'emittenza radio-televisiva (Art. 15.5);
  - Zona "G5" per i parcheggi di urbanizzazione (Art. 15.6);
  - Zona per la viabilità e relative fasce di rispetto (Art. 15.7);
  - Zona "G6" per servizi ed attrezzature sportive a sviluppo estensivo di livello comunale (Art. 15.8)
- 7) Le aree entro zone A (centri storici) destinate a dotazioni pubbliche, di uso pubblico e di interesse generale, sono individuate nella tavola 8 del PRG con perimetro di colore rosso scuro, ed identificate dai simboli di classificazione dei servizi di livello comunale.

Entro tali aree è vigente la tutela degli edifici di origine storica definita dalla disciplina particolareggiata riportata nello specifico elaborato 6A del PRG, mentre gli usi ammessi e le possibilità di intervento sono definiti dalle prescrizioni degli articoli 15.1, 15.2, 15.3 seguenti, in quanto l'interesse pubblico riconosciuto dal PRG consente, ai sensi dell'art. A-7 comma 4 della L.R. 20/2000, di attuare entro tali aree i relativi interventi in deroga ai principi stabiliti dal comma 3 dello stesso art. A-7.

### **ART. 15.1 - ZONA "G1" PER SERVIZI COMUNALI E DI QUARTIERE**

- 1) Tale zona coincide con le aree già occupate da servizi comunali e di quartiere pubblici o di uso pubblico e con quelle riservate all'ampliamento degli stessi o alla nuova costruzione dei servizi di progetto atti a

garantire la dotazione minima di spazi per l'istruzione dell'obbligo, per gli asili nido e le scuole materne, per le attrezzature di interesse comune di cui alle lettere a,b,c,d,e, comma 2, art. A-24, LR20/00 s.m.i.

- 2) In tale zona sono pertanto consentiti, in conformità alle simbologie riportate sulle tavole del P.R.G., gli usi di tipo 2.1 (asili nido e scuole materne), di tipo 2.2 (scuole dell'obbligo), di tipo 2.3 (servizi collettivi), di tipo 2.4 (servizi religiosi) ed altre attrezzature pubbliche che per finalità e funzioni rientrano nei servizi di livello comunale e di quartiere di cui ai richiamati commi 2 e 3, art. A-24, LR20/00 s.m.i., anche se non specificatamente compresi nelle simbologie riportate in cartografia.
- 3) Gli interventi consentiti sono quelli sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione elencati e descritti agli Artt. 8; 9; 10, da attuarsi per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e criteri:
  - a) UM = unità minima di intervento: superficie dell'area di pertinenza di ogni singolo servizio come viene deliberata in sede di approvazione dei progetti esecutivi;
  - b) UF = indice di utilizzazione fondiaria : massimo 0,60 mq/mq di SF;
  - c) RQ = rapporto massimo di copertura : 60% della SF;
  - d) H max = altezza massima : in relazione alle esigenze;
  - e) VI = indice di visuale libera : quello esistente per le parti edificate;  $\geq 0,5$  per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
  - f) D1 e D2 = distanza minima dai confini di proprietà e di zona: quella esistente per le parti edificate; 5 metri per le nuove costruzioni e gli ampliamenti, fatta comunque salva l'indicazione grafica di un diverso, anche se più ridotto, limite dal confine di zona;
  - g) Distanza minima dalle strade e dalle zone d'acqua : quella esistente per le parti edificate; 5 metri o limiti cartografici di arretramento del P.R.G. per gli ampliamenti e le nuove costruzioni;
  - h) Aree permeabili sistemate a verde = minimo 30% della SF;
  - i) P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici = nella misura richiesta all'Art. 7.3;
  - l) Parcheggi pubblici esterni all'eventuale recinzione = minimo 40 mq/100 mq di SU;
  - m) Opere di U1 = quelle previste nel progetto d'intervento.
- 4) Quando nella zona omogenea di cui al presente articolo ricadono edifici di valore monumentale, di valore tipologico - architettonico o di valore ambientale, gli interventi sugli stessi dovranno avvenire nel rispetto delle indicazioni contenute nella Disciplina Particolareggiata.
- 5) In particolare per le aree individuate con la simbologia di attrezzature religiose è consentita, nel rispetto degli indici di cui al presente articolo, la realizzazione delle opere parrocchiali che si rendano necessarie, , fermo restando l'obbligo di favorire il corretto inserimento delle opere e dei manufatti nel contesto edificato esistente, nonché di tutelare e salvaguardare gli edifici classificati di valore monumentale e/o tipologico - architettonico e relative aree di pertinenza con particolare riferimento a quelle alberate e/o sistemate a parco e giardino.
- 6) Nel caso in cui, alla data di adozione della Variante 2016 al P.R.G., nelle aree di cui al presente articolo e quindi anche nelle zone per attrezzature religiose, siano presenti superfici utili destinate ad usi commerciali-direzionali, ad uffici, residenza, pubblici esercizi e a servizi privati di qualunque genere e tipologia, è possibile il mantenimento degli usi in atto e la loro eventuale variazione attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia purché in ogni caso la variazione proposta sia compatibile dal punto di vista ecologico-ambientale e non determini un aumento di superficie complessiva ad usi commerciali-direzionali rispetto a quella presente nello stato di fatto.

#### 7) **Prescrizioni specifiche**

Area scolastica di Via 24 Maggio:

- in fase di progettazione dovranno essere eseguite approfondite indagini per acquisire conoscenze più approfondite sulle caratteristiche litostratigrafiche e geotecniche dei terreni al fine di una corretta progettazione delle opere di fondazione;
- gli scavi ed i riporti di materiale dovranno essere limitati al fine di non modificare equilibri locali e più generali sul versante;
- occorre necessariamente provvedere al controllo delle acque superficiali e sotterranee, regimarle e farle confluire nella rete di drenaggio naturale del versante al fine di evitare un degrado delle proprietà geomeccaniche dei terreni presenti nell'area ed a valle della stessa;

- occorre considerare l'opportuno fattore di amplificazione per caratteristiche topografiche dell'area.

Aree scolastiche di Cà Bedina e di Via IV Novembre:

- sono necessari approfondimenti d'indagini per una corretta definizione delle opere di fondazione e delle strutture anche in funzione della pericolosità sismica;
- è necessario provvedere ad un buon controllo delle acque superficiali, che in seguito agli interventi antropici potrebbero sensibilmente modificare le linee di deflusso;
- verificare scavi e riporti in modo da non modificare gli equilibri esistenti sia locali che generali del versante.

Area scolastica di Via Belvedere:

- sono necessari approfondimenti d'indagini per una corretta definizione delle opere di fondazione e delle strutture anche in funzione della pericolosità sismica;
- è necessario provvedere ad un buon controllo delle acque superficiali, che in seguito agli interventi antropici potrebbero sensibilmente modificare le linee di deflusso;
- verificare scavi e riporti in modo da non modificare gli equilibri esistenti sia locali che generali del versante.

Area scolastica di Campodoglio:

- sono necessari approfondimenti d'indagini per una corretta definizione delle opere di fondazione e delle strutture anche in funzione della pericolosità sismica;
- per quanto riguarda le fondazioni sin da ora si prescrive tassativamente che le stesse devono essere di tipo profondo, in grado di attestarsi almeno oltre i 5,0 metri di profondità e preferibilmente sul substrato roccioso;
- la parte edificabile deve essere collocata nella parte nord est, quella più distante dal margine della frana quiescente;
- è necessario provvedere ad un buon controllo delle acque superficiali ed anche a quelle profonde, mediante realizzazione di drenaggi che in seguito agli interventi antropici potrebbero sensibilmente modificare le linee di deflusso, mantenendole comunque fuori dal corpo di frana quiescente;
- verificare scavi e riporti in modo da non modificare gli equilibri esistenti sia locali che generali del versante.

## **ART. 15.2 - ZONA "G2" PER VERDE PUBBLICO URBANO E DI QUARTIERE**

- 1) Tale zona coincide con le aree del P.R.G. già utilizzate a verde e parco pubblici e con quelle riservate alla formazione del sistema dei parchi urbani e di quartiere, di cui alla lett. f, comma 2, art. A-24, LR20/000, nel rispetto dello standard minimo prescritto al successivo comma 3 della predetta legge, ciò sia al fine del recupero dei fabbisogni arretrati inerenti le aree già insediate, sia al fine del reperimento delle aree a verde pubblico di quartiere o di complesso insediativo relative ai nuovi comparti di espansione residenziale o produttiva.
- 2) In tale zona sono consentiti unicamente interventi sul suolo atti a mantenere, potenziare e qualificare i parchi pubblici esistenti e a realizzarne di nuovi nel rispetto delle indicazioni zonali del P.R.G.. A tal fine è richiesta, nelle aree in argomento, la piantumazione del verde, la sistemazione e l'inerbimento delle aree libere o la loro attrezzatura (Uso 2.5 - attrezzature del verde) con viali, panchine, giochi amovibili, pubblica illuminazione ed arredo urbano, la creazione delle necessarie aree da riservare a parcheggio pubblico, conformemente ai progetti esecutivi approvati in sede di convenzionamento degli interventi con i privati, ovvero predisposti con progetto specifico dal comune.
- 3) Nelle aree destinate a verde pubblico urbano o di quartiere è inibita l'attività edificatoria fatta eccezione per l'eventuale recupero di strutture edificate esistenti, fattibile solo se finalizzato all'uso pubblico dei contenitori e se operato secondo le forme del restauro e del risanamento conservativo, del ripristino tipologico o della ristrutturazione edilizia di cui al precedente Articolo 8, da applicarsi in base alla classificazione tipologica degli edifici riportata sulle tavole del P.R.G. e nel rispetto della Disciplina Particolareggiata.
- 4) Nella zona di cui al presente articolo la localizzazione di chioschi, edicole ed altre strutture private assimilabili è ammessa purché assentita dall'organo comunale competente attraverso apposito atto. In ogni caso, le strutture in argomento non potranno avere superficie coperta superiore a 300 mq ed

altezza massima superiore a mt. 4,50 e dovranno osservare i limiti di visuale libera e di distanza di cui ai punti e), f) e g) del quarto comma del precedente articolo 15.2.

### **ART. 15.3 - ZONA "G3" PER SERVIZI ED ATTREZZATURE SPORTIVE DI LIVELLO COMUNALE**

- 1) Tale zona coincide con le parti del territorio comunale già occupate da impianti sportivi pubblici o privati ma di uso pubblico e con quelle riservate alla costruzione di nuove attrezzature ed impianti sportivi coperti o scoperti, comunque sempre finalizzati al recupero dei fabbisogni arretrati e al soddisfacimento dei fabbisogni insorgenti in rapporto alla popolazione insediabile nel P.R.G. e nel rispetto dello standard minimo fissato al comma 3, art. A-24, LR20/000 e s.m.i.
- 2) In tale zona sono ammessi usi di tipo 2.5 (Attrezzatura del verde) e di tipo 4.11 (Attrezzature sportivo-ricreative con i relativi impianti, club-house, sale per ritrovo e riunioni) ed è comunque consentito il mantenimento degli usi esistenti alla data di adozione della variante 2016 al P.R.G. precedentemente autorizzati dal Comune.
- 3) Gli interventi in tale zona sono di norma attuati dall'Amministrazione Comunale o da Enti e società di diritto pubblico che abbiano titolo ad intervenire ai sensi della legge vigente in materia.  
Qualora tuttavia si proceda attraverso assegnazione delle aree in diritto di superficie e stipula di apposita convenzione d'uso pubblico degli impianti, è consentito l'intervento anche a società sportive o a soggetti privati.  
In quest'ultimo caso si dovrà preventivamente verificare, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, che la dotazione di aree standard pubbliche, per il tipo di servizio nella realizzazione del quale i soggetti privati si sostituiscono al Comune, sia superiore ai minimi previsti dalla LR 20/2000.
- 4) Gli interventi consentiti sono quelli sul patrimonio edilizio esistente, di nuova costruzione e di urbanizzazione elencati e descritti agli Artt. 8; 9; 10, da attuarsi per intervento diretto nel rispetto dei criteri sopraesposti e con l'osservanza dei seguenti indici:
  - a) UM = unità minima di intervento : superficie dell'area asservita all'impianto in sede di approvazione dei progetti esecutivi;
  - b) UF = indice di utilizzazione fondiaria : 0,60 mq/mq della AI (limite da osservarsi solo per eventuali impianti coperti);
  - c) RQ = rapporto massimo di copertura : 60% della AI;
  - d) H max = altezza massima : in relazione alle esigenze;
  - e) VI = indice di visuale libera : quello esistente per le parti edificate;  $\geq 0.5$  per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
  - f) D1 e D2 = distanza minima dai confini di proprietà e di zona = quella esistente per le parti edificate; 5 metri per le nuove costruzioni e gli ampliamenti fatta comunque salva l'evidenziazione grafica sulle tavole di P.R.G. di un diverso, anche se più ridotto, limite di arretramento dal confine di zona;
  - g) Distanza minima dalle strade e dalle zone d'acqua = quella esistente per le parti edificate; 5 metri o limiti cartografici di arretramento del P.R.G. per gli ampliamenti e le nuove costruzioni;
  - h) Aree permeabili sistemate a verde = minimo 30% della AI;
  - i) P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici = nella misura richiesta all'Art. 7.3;
  - l) Parcheggi pubblici esterni all'eventuale recinzione = minimo 20 mq/100 mq della AI;
  - m) Opere di U1 = quelle previste nel progetto d'intervento.
- 5) Quando nella zona omogenea di cui al presente articolo ricadono edifici di valore monumentale, di valore tipologico - architettonico o di valore ambientale, gli interventi sugli stessi dovranno avvenire nel rispetto delle disposizioni contenute nella Disciplina Particolareggiata.
- 6) Per l'area di Case Mazzoni (piscina comunale) in fase di progettazione esecutiva dell'opera pubblica dovranno essere eseguite approfondite indagini per acquisire conoscenze più approfondite sulle caratteristiche litostratigrafiche e geotecniche dei terreni al fine di una corretta progettazione delle opere di fondazione; gli scavi ed i riporti di materiale dovranno essere limitati al fine di non modificare equilibri locali e più generali sul versante; occorre necessariamente provvedere al controllo delle acque superficiali e sotterranee, regimarle e farle confluire nella rete di drenaggio naturale del versante al fine di evitare un degrado delle proprietà geomeccaniche dei terreni presenti nell'area ed a valle della stessa.

- 7) Per l'area di proprietà comunale destinata alla pesca sportiva e ad attività ricreative connesse in località "Laghetto delle More":

Gli usi ammessi sono:

4.11 Attrezzature sportive-ricreative

4.2 Pubblici esercizi

4.1 Botteghe e artigianato di servizio

Gli interventi consentiti sono quelli sul patrimonio edilizio esistente, di nuova costruzione (compreso ampliamento) e di urbanizzazione di cui agli artt. 8, 9 e 10, da attuarsi per intervento diretto nel rispetto dei criteri di cui ai commi 1, 2 e 3 e con l'osservanza dei seguenti parametri:

- Sc massima = 200 mq. (comprensiva di quella esistente)
- Aree permeabili sistemate a verde e specchio d'acqua: minimo 90% dell'area perimetrata come zona G3 (St  $\approx$  6.900 mq.)
- Aree per parcheggi pubblici su pavimentazione semi-permeabile: 20 p.a.
- Sistemazione degli spazi verdi con percorsi pedonali e ciclabili e aree di sosta.

L'area è interessata da una frana quiescente; pertanto gli interventi edilizi potranno essere attuati a seguito delle verifiche e nel rispetto delle condizioni previste dall'art. 15 comma 5 del PTCP vigente.

Per quanto riguarda la riduzione del rischio sismico, in sede attuativa è richiesto lo studio di microzonazione di III livello.

#### **ART. 15.4 - ZONA "G4" PER SERVIZI TECNOLOGICI O ANNONARI DI LIVELLO COMUNALE**

- 1) Tale zona coincide con le aree già occupate o riservate alla costruzione dei servizi tecnologici oannonari di livello comunale quali autorimesse comunali, magazzini e rimesse per depositi vari della pubblica amministrazione, strutture edificate comunque conseguenti alla predisposizione dei servizi a rete ivi compresi i depuratori, laboratori e officine di riparazione della pubblica amministrazione, strutture pubbliche inerenti l'annona di livello comunale, cimiteri e strutture necessarie per l'igiene pubblica con esclusione comunque delle discariche pubbliche e degli impianti di smaltimento dei rifiuti solidi urbani.
- 2) In rapporto alle specifiche simbologie dei servizi riportate sulle tavole di zonizzazione del P.R.G., sono pertanto consentite le destinazioni d'uso afferenti la nuova costruzione e/o l'ampliamento delle attrezzature tecniche e tecnologiche (Uso 4.13) e annonarie, degli impianti igienico - sanitari, dei contenitori che servono a garantire il corretto esercizio delle funzioni di servizio di cui al precedente comma.
- 3) Gli interventi ammessi sono quelli sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione elencati e descritti ai precedenti Articoli 8; 9; 10, e tutti quelli, anche non previsti, che si rendessero comunque necessari per garantire l'ampliamento, la razionalizzazione e l'adeguamento tecnologico dei servizi esistenti di livello urbano, fermo restando che nel caso di edifici e/o impianti di valore storico-culturale si dovranno osservare le disposizioni specifiche contenute nella disciplina particolareggiata.
- 4) Detti interventi si attuano di norma per intervento edilizio diretto sulla scorta di progetti esecutivi nel rispetto delle previsioni zonali del P.R.G. ed osservando le distanze minime dai confini di proprietà e di zona, dalle strade, dai centri abitati e dagli edifici aventi diversa destinazione previste agli articoli 5.20; 5.21; 5.22 delle presenti norme, ovvero riportate come specifici limiti di arretramento sulle tavole di zonizzazione del P.R.G..
- 5) Quando gli interventi di cui al precedente comma si configurano come semplici operazioni di manutenzione ordinaria o straordinaria, sono attuabili attraverso autorizzazione previo eventuale parere della CQAP e delle autorità sanitarie competenti, nel rispetto delle disposizioni del regolamento edilizio vigente nel Comune.
- 6) Nei casi in cui il P.R.G. non preveda specifiche zone omogenee, ovvero nei casi in cui quelle previste non siano sufficienti a garantire l'attuazione dei programmi degli Enti Pubblici e/o delle Società di gestione interessate, le modifiche che si rendono necessarie alla zonizzazione e/o alla normativa di piano devono essere adottate secondo le modalità e le procedure di cui all'articolo 12 della Legge Rg. 6/95 e sue successive modificazioni ed integrazioni.
- 7) In particolare :
  - a) Per le stazioni ecologiche di base e/o attrezzate evidenziate in cartografia di P.R.G. :

- Gli usi previsti sono quelli relativi alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti ingombranti con relative attrezzature e impianti.

I progetti di intervento sono redatti dall'Amministrazione Comunale sulla base di uno studio idrogeologico di fattibilità e dovranno essere sottoposti per il preventivo parere ai competenti servizi dell'A.U.S.L.

Detti progetti dovranno prevedere la recinzione delle aree adibite a stazione ecologica di base e/o attrezzata, la realizzazione delle pavimentazioni e delle reti tecnologiche nonché la schermatura dell'impianto e delle aree di stoccaggio con siepi e filari alberati di essenze autoctone.

Qualora si renda indispensabile la realizzazione di manufatti edilizi per la sorveglianza dell'impianto e/o per esigenze funzionali, i manufatti stessi dovranno distare almeno 5 metri dai confini di proprietà e di zona omogenea e non potranno avere altezza superiore a ml. 3,50 esclusi particolari volumi tecnici.

Sono in ogni caso vietate le "Piattaforme ecologiche attrezzate".

b) All'interno delle aree cimiteriali (zone G4) e delle fasce di rispetto cimiteriale (art. 34 delle presenti NTA), valgono inoltre le prescrizioni specifiche dettate dal citato art. 34 delle NTA.

#### **ART. 15.5 - G4. RT - IMPIANTI FISSI DI EMITTENZA RADIOTELEVISIVA**

- 1) Tale zona è costituita dalle aree – individuate nella tav. 8.4 del PRG - che in base alle determinazioni del P.L.E.R.T. vigente sono state valutate idonee ad ospitare impianti e servizi funzionali all'emittenza radio-televisiva, da trasferire da siti con delocalizzazione a breve termine.
- 2) Nella zona G4 sono ammessi gli usi inerenti l'espletamento del servizio radio-televisivo, diffusivo o trasmissivo, nonché altri usi di pubblico interesse legati alla trasmissione/ricezione dati audio-visivi via etere.
- 3) La nuova costruzione di impianti per il trasferimento o la diffusione radio-televisiva si attua con intervento diretto convenzionato, con le modalità stabilite dalle presenti NTA, nel rispetto delle norme delle singole sottozone di intervento.
- 4) L'implementazione di impianti esistenti all'interno delle aree G4 è oggetto di intervento edilizio diretto, nel rispetto dei vincoli di zona e delle aree di tutela perimetrate nella Tav. 7.F del PRG, nel rispetto della Direttiva di cui alla DGR n.197/2002.
- 5) Le aree G4 nella disponibilità del Comune, nelle quali le previsioni del Piano si realizzano con permesso di costruire convenzionato rilasciato ad un privato, sono assegnate ai gestori e/o alle emittenti radio/televisive in diritto di superficie mediante la stipula di convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore. L'esecuzione delle nuove costruzioni di impianti è comunque subordinata alla stipula di relativa convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore, secondo l'art. 4.5 del vigente P.R.G. Nelle zone G4 in cui il Piano si attua su area di proprietà comunale, le infrastrutture saranno assegnate ai gestori e/o alle emittenti radio-televisive previa sottoscrizione di convenzione con il Comune.
- 6) Sugli impianti esistenti soggetti a delocalizzazione<sup>ii</sup>, sono ammessi esclusivamente interventi atti a fare rientrare le emissioni elettromagnetiche entro i limiti previsti dalla vigente legislazione in materia, con le modalità di cui alla L.R. 30/00 e s.m. Le strutture esistenti ad essi funzionali (pali-tralicci) devono essere mantenuti in efficienza e sicurezza, attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria in attesa della realizzazione dell'impianto nel sito di nuova localizzazione. Le implementazioni con tecnologie digitali di impianti esistenti soggetti a delocalizzazione, troveranno attuazione negli impianti di destinazione da costruirsi nelle aree istituite dalle presenti norme (delocalizzazioni prioritarie), o in nuove aree da individuarsi nel rispetto dei divieti di cui agli artt. 2.4 e 2.5 delle NTA del PLERT della Provincia di Modena (delocalizzazioni a breve e a medio termine), secondo le modalità previste dall'art. 3.3 delle NTA del PLERT.
- 7) La delocalizzazione prioritaria, secondo la valutazione conclusiva sui siti esistenti di cui all'Appendice A delle NTA del PLERT, si attua con carattere di priorità nelle 3 sottozone <sup>iii</sup> di seguito definite:

<sup>ii</sup> Cfr. art. 2.6 comma 1 delle N.T.A. del PLERT della Provincia di Modena

<sup>iii</sup> Cfr. Appendice B delle N.T.A. del PLERT:

- sito n° 8 Ca' Iacomone
- sito n° 9 Faeto Carbonara
- sito n° 10 Monfestino

- CA' IACOMONE (G4a)
- FAETO CARBONARA (G4b)
- MONFESTINO (G4c)

definite graficamente nella Tavola 8.4 del PRG.

- 8) Fermo restando il carattere prioritario dei siti sopra definiti per le delocalizzazioni prioritarie e verificata la capacità ricettiva residuale per tutte le delocalizzazioni, l'individuazione di nuovi siti avverrà nel rispetto dei divieti di cui agli art. 2.4 e 2.5 e secondo le procedure di cui all'art. 3.3 del PLERT. Qualora nei nuovi siti si verifichi almeno una delle seguenti condizioni:
- presenza di 6 o più frequenze per programmi radio e/o televisivi;
  - potenza irradiata complessiva pari o superiore a 5 kW;
  - presenza di 3 o più ponti radio per il trasferimento dei segnali<sup>iv</sup>
- il Comune dovrà effettuare uno specifico studio preliminare, da sottoporre ad ARPAE ed AUSL, in cui saranno definite le linee generali per conseguire una limitazione dei principali impatti ambientali determinati dalle nuove installazioni.
- 9) Tutti gli impianti esistenti di trasmissione radiotelevisiva sono individuati nella tav.7.F del PRG. La previsione di modifica degli impianti esistenti o la costruzione di nuovi impianti deve essere preventivamente valutata da ARPAE e dall'AUSL al fine di verificarne la conformità alle disposizioni della L.R. 31/10/2000 n. 30, alla Direttiva per l'applicazione, di cui alla delibera della G.R. n.197 del 20/2/2001, nonché alle disposizioni del PLERT e alle NTA di PRG.
- 10) La delocalizzazione prioritaria degli impianti esistenti determina in ciascuna delle 3 sottozone sopra definite l'avverarsi di una o più condizioni di cui al precedente comma. Le prescrizioni che seguono per le sottozone G4, di carattere generale e particolare, definiscono e quantificano i vincoli territoriali e le condizioni di incidenza massime ammissibili degli impianti radio-televisivi di nuova costruzione, cui si dovranno attenere le relative progettazioni, al fine di limitare le ricadute negative sul territorio. In tal senso costituiscono l'elaborato di cui all'art. 3.1, comma 2 del PLERT.
- 11) **Vincoli comuni per i siti G4 – requisiti costruttivi**
- a) I tre siti rientrano in porzioni di territorio vincolato ai sensi della ex L. 1497/39 e su zone di tutela o interesse paesaggistico secondo le definizioni del P.T.C.P. Per collocazione topografica, morfologia e caratteri vegetazionali, ognuna delle tre aree ha una propria peculiarità: le prescrizioni in ordine alle caratteristiche costruttive e/o dimensionali saranno pertanto diversificate sito per sito, in ragione della specificità paesaggistica.
- b) Le tre aree individuate per delocalizzazione prioritaria, di cui al comma 7, sono in zona soggetta a vincolo idrogeologico. Questo vincolo non pone in sé pregiudizio alla nuova edificazione, ma determina una particolare cautela agli interventi di:
- movimentazione del terreno;
  - ricollocazione del terreno in sito o trasporto a deposito autorizzato;
  - regimentazione delle acque;
  - contenimento delle eventuali scarpate.
- c) Le aree oggetto del presente comma ricadono in “aree di possibile alimentazione delle sorgenti” (Tav. n. 7C del PRG, art. 12.B PTCP): le relazioni ed indagini geologiche annesse alla richiesta di titolo abilitativo dovranno chiarire in maniera esaustiva lo stato delle risorse idriche sotterranee e gli eventuali accorgimenti progettuali a tutela delle eventuali alimentazioni delle sorgenti individuate.
- d) Le infrastrutture (allacciamenti, quinte contatori) e le opere complementari (finiture superficiali delle aree, percorsi d'accesso, recinzioni), avranno rilevanza per ciascuno dei vincoli sopra evidenziati, per cui:
- gli allacciamenti alle utenze elettrica e telefonica avverranno in via preferenziale mediante percorsi interrati;
  - al di fuori delle solette in c.a. ai piedi delle strutture in elevazione ed eventualmente perimetrali i locali apparati (profondità massima del marciapiede non superiore a 1.20 m) è consentita la finitura interna del sito a prato (da mantenere con periodico sfalcio, secondo la convenzione da sottoscrivere con il

<sup>iv</sup> Cfr. art. 3.1 comma 1, delle N.T.A. del PLERT

Comune), con percorsi di distribuzione agli impianti in lastre di cemento lavato (ad esclusione del sito presso al sottozona G4b FAETO CARBONARA), o con ghiaia e misto stabilizzato;

- per i percorsi di accesso, la necessità di getti di cemento nella massicciata sarà commisurata con l'andamento del terreno, mentre la finitura superficiale sarà in ghiaia e misto stabilizzato;
- le recinzioni saranno in rete metallica plastificata (colorazione RAL da verificarsi in loco) da impostarsi su cordolo continuo in c.a. di spessore non superiore a 30 cm, atte a garantire l'invalicabilità dall'esterno del sito ad una quota di cm 220, dallo stacco del cordolo dal terreno;
- esternamente al sito, le recinzioni devono essere affiancate per tutto il perimetro dell'impianto, da essenze arboree ed arbustive autoctone, tali da comporre nel loro insieme una cortina arborea;
- Il cancello di accesso al sito (carrabile lg. 300 cm, ove gli automezzi in sosta costituiscano intralcio ai percorsi esistenti) avrà la medesima altezza della recinzione;
- Le quinte contatori, gli eventuali trasformatori d'isolamento e i quadri di distribuzione di energia saranno in nicchia sulle pareti dei locali apparati, e/o in apposito vano continuo in muratura tradizionale, comune a tutti i gestori ed emittenti, lungo la recinzione del sito, in prossimità del cancello di accesso. E' fatta eccezione per i siti per i quali (n° 9 Faeto Carbonara G4b), le condizioni di mitigazione naturale delle strutture e manufatti a terra rendono ammissibile la posa di manufatti prefabbricati (quinte in vetroresina, rastrelliere portacavi, ecc.).

12) **Altri requisiti costruttivi** comuni ai tre siti di cui ai commi 7 e 11 sono i seguenti:

a) Internamente ad ognuno dei siti istituiti:

- sono ammessi esclusivamente percorsi interrati di polifere di allacciamento alle forniture elettrica e telefonica, comuni e condivisi da tutti i gestori;
- le strutture in elevazione ammetteranno un dispositivo comune di discesa dei cavi coassiali, da dimensionarsi in funzione del numero di antenne ospitate, interno al profilo verticale della torre;
- la distribuzione orizzontale dei cavi ai relativi locali apparati avverrà mediante un unico cavidotto interrato, ispezionabile e condiviso.

13) **Volumi di rispetto e vincoli all'edificazione**

a) Al fine di contenere l'impatto ambientale causato dai siti critici sul territorio comunale si definiscono "le future condizioni massime ammissibili" in termini di "dimensione spaziale e localizzazione dei volumi di rispetto assoluti e relativi"<sup>v</sup>, relativamente alle aree e agli edifici limitrofi agli impianti dell'emittenza radio TV.

b) Il volume di rispetto attorno agli impianti può configurarsi come un solido di forma complessa che risulta difficilmente rappresentabile. Al fine di farne una rappresentazione grafica semplificata, si può ricorrere a un solido di forma regolare (parallelepipedo), che costituisce una stima conservativa del volume all'interno del quale è possibile avere il superamento di un determinato valore del campo elettrico E (Fig 1).

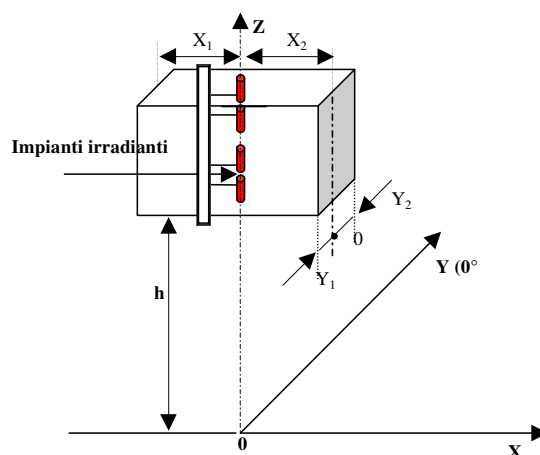


Fig. 1

- c) Il volume attorno agli impianti entro cui è possibile avere il superamento del limite di esposizione di 20 V/m per il campo elettrico, è nel seguito definito come volume di rispetto assoluto. Quello in cui è

<sup>v</sup> Cfr. art. 3.1 delle N.T.A. del PLERT



possibile il superamento del valore di attenzione di 6 V/m per il campo elettrico, o dell'obiettivo di qualità di 6 V/m per il campo elettrico, è nel seguito definito volume di rispetto relativo.

- d) All'esterno del volume individuato, non viene uguagliato o superato il valore di riferimento; all'interno, invece, sono necessarie valutazioni puntuali per verificare l'eventuale superamento in corrispondenza di abitazioni o luoghi a permanenza prolungata di persone.
- e) Non sempre però la rappresentazione riportata in Fig. 1 è adeguata; in particolare nelle situazioni caratterizzate dalla presenza di numerosi impianti e/o di edifici a permanenza prolungata, come nei siti del Comune di Serramazzoni, è preferibile fornire una rappresentazione spaziale più dettagliata del volume di interesse. Questa viene effettuata configurando in pianta le curve di isolivello riportanti l'altezza alla quale è possibile trovare valori di campo elettrico superiori al valore preso a riferimento (Fig. 2). Ai fini di cui al presente elaborato, la rappresentazione dei volumi di rispetto con curve di isolivello è ritenuta più appropriata per i siti istituiti nel Comune di Serramazzoni.

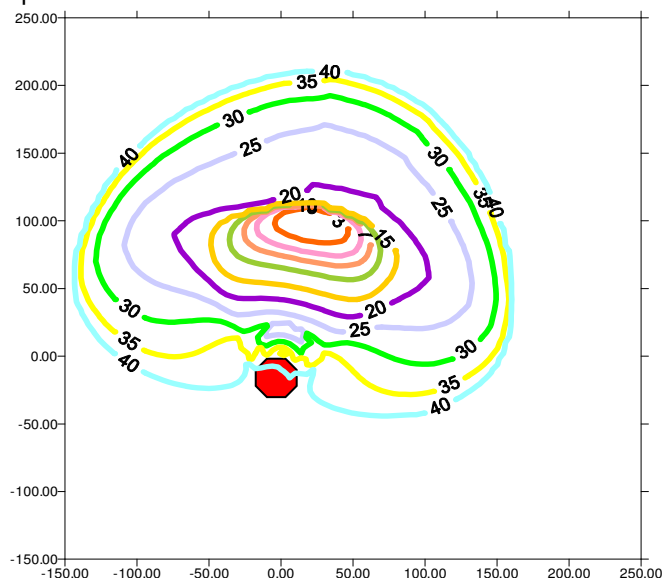


Fig. 2

- f) Con la modalità rappresentativa di cui alla Fig. 2, il volume di rispetto reale avrà diverse quote dal suolo a seconda della distanza dall'antenna ed avrà direzioni in cui si estende maggiormente, ad esempio in corrispondenza delle direzioni di massimo irraggiamento.

In fig. 2 è riportata la proiezione al suolo del volume di rispetto: i numeri a fianco di ogni isolinea, rappresentano l'altezza dal suolo a cui si trova il volume (di solito il punto di riferimento è costituito dalla base del traliccio o dell'edificio su cui è installato l'impianto).

- g) I volumi così stimati, danno una indicazione dei vincoli che queste installazioni comportano sul territorio. Le zone in cui è previsto il superamento del limite di esposizione (volume di rispetto assoluto), devono essere interdette alla popolazione. Infatti, a tale valore limite, o a valori ad esso superiori, la popolazione non può mai trovarsi esposta. E' fatta eccezione per il personale professionalmente esposto.
- h) Le zone in cui è previsto il superamento del valore di attenzione o dell'obiettivo di qualità (volume di rispetto relativo), non possono essere adibite a permanenze prolungate, quindi in caso di nuovi interventi edilizi, si determinano vincoli sull'ubicazione o sull'altezza degli edifici da realizzare (lasciando inalterate le caratteristiche degli impianti).
- i) Per le valutazioni che seguono si definiscono come:
  - **Sito**: porzione di area contenuta dalla zona G4, concessa in diritto di superficie ai gestori e/o alle emittenti, all'interno della quale vengono realizzate le strutture destinate all'emittenza radio-televisive;
  - **Area di pertinenza del sito**: la rimanente porzione di territorio interna alla zona G4.
  - **Area di attenzione del sito**<sup>vi</sup>: la fascia esterna alla Zona G4, interna e compresa dalla fascia limitrofa al sito come di seguito definita, non preordinata all'esproprio, per la quale sono fissate precise limitazioni all'edificazione. L'area è individuata graficamente nelle tavole di PRG.

<sup>vi</sup> Nell'accezione del PLERT (cfr. art. 3.2, comma 5 delle NTA) l'*area di attenzione del sito* è la proiezione al suolo del volume di rispetto relativo calcolato; le presenti norme determinano l'ingombro massimo ammissibile dei volumi di rispetto, assoluto e relativo (cfr. art. 3.1, comma 2 delle NTA), la cui reale posizione nello spazio, però, non è al

- **Fascia limitrofa al sito:** la fascia esterna alla Zona G4, individuata graficamente negli allegati grafici alle presenti norme, che si estende da essa fino ad una distanza di 300 m, dove non altrimenti definito dalle tavole di P.R.G., non assoggettabile dalla pianificazione urbanistica alla collocazione di nuovi insediamenti a prevalente destinazione residenziale o a servizi collettivi.

j) **Volumi di rispetto assoluto** per il limite di 20 V/m per il campo elettrico<sup>vii</sup>

Al fine di governare l'uso del territorio, nella fase di attivazione dei siti e in futuro, si stabiliscono specifiche limitazioni per la dimensione e la localizzazione dei volumi di rispetto assoluti che si determinano nelle aree limitrofe ai siti critici. Le condizioni limitative stabilite per le dimensioni e l'ubicazione del volume di rispetto assoluto dovranno essere sempre rispettate, sia nel caso di modifica di impianti esistenti sia nel caso di installazione di nuovi impianti.

Secondo le considerazioni e definizioni che precedono, relativamente al rispetto del limite di 20 V/m per il campo elettrico, gli impianti dovranno essere dimensionati radio-elettivamente in modo che l'effetto complessivo delle antenne installate:

- a. possa determinare il superamento del limite di 20 V/m (ma non il superamento del limite previsto dalle normative internazionali per i lavoratori professionalmente esposti) solamente all'interno delle zone G4. In tali aree, pertanto il volume di rispetto assoluto potrà arrivare al suolo e comprendere in parte o interamente la zona;
- b. all'esterno delle zone G4, nella fascia limitrofa al sito afferente la singola sottozona, e in corrispondenza degli edifici con permanenza inferiore a 4 ore/giorno, garantisca che il volume di rispetto assoluto non arrivi mai al suolo, in quanto in tale fascia è prevista la presenza della popolazione. A titolo precauzionale, si stabilisce che in corrispondenza del limite di zona G4 (limite dell'area di pertinenza), ed esternamente ad esso, il volume di rispetto assoluto si mantenga sempre ad altezze superiori a 3 m dal suolo. In corrispondenza degli edifici con funzione accessoria, con permanenza inferiore a 4 ore/giorno, il limite inferiore del volume di rispetto assoluto potrà trovarsi ad una quota non inferiore a 2,50 m, riferita al colmo dell'edificio, o alla quota del lastrico solare, nel caso di copertura piana;
- c. in corrispondenza di edifici sparsi ubicati all'interno della fascia limitrofa al sito con permanenza di persone superiore alle 4 ore/giorno, assicuri che il volume di rispetto assoluto non intersechi alcuna parte dell'edificio; a titolo cautelativo, per preservare le residuali potenzialità edificatorie degli edifici esistenti, annessi a contesti residenziali, nei limiti ammessi dal vigente P.R.G. nell'intorno di 35 m di raggio dal sedime degli stessi, il limite inferiore del volume di rispetto assoluto potrà trovarsi ad un'altezza non inferiore a 14 m dal suolo;
- d. internamente alle aree edificate o edificabili all'interno del perimetro urbano o urbanizzabile, determini sempre il limite inferiore del volume di rispetto assoluto ad un'altezza superiore a 14 m dal suolo (comunque superiore a m 4 rispetto al piano calpestabile più alto del Castello di Monfestino);
- e. nelle aree non edificabili all'interno del perimetro urbano o urbanizzabile, oltre che nelle aree intensamente frequentate all'esterno del perimetro urbano o urbanizzabile, determini sempre che il volume di rispetto assoluto conservi un'altezza superiore a 6 m dal suolo.

k) **Volume di rispetto relativo** per il valore di attenzione e per l'obiettivo di qualità di 6 V/m per il campo elettrico

- Al fine di tutelare l'ambiente limitrofo ai siti, si stabiliscono specifiche limitazioni per la dimensione e la localizzazione dei volumi di rispetto relativi che si determinano nelle aree limitrofe ai siti critici. Le limitazioni e le condizioni cautelative stabilite per i volumi di rispetto relativi, hanno la funzione di impedire il superamento del valore di attenzione e dell'obiettivo di qualità di 6 V/m per il campo elettrico, sia nelle condizioni attuali sia in futuro. Le condizioni limitative stabilite per le dimensioni e l'ubicazione dei volumi

---

momento ipotizzabile. Porzioni di *area di attenzione* (come definita dal PLERT), pertanto, "cadranno" senz'altro, ad interventi eseguiti, all'interno dell'*area di attenzione*, come definita dalle presenti norme, e più in generale all'interno della *fascia limitrofa al sito*.

<sup>vii</sup> Le condizioni dettate per i volumi di rispetto assoluti e relativi teorici costituiscono vincoli permanenti per i volumi di rispetto reali, da determinarsi in conseguenza delle ipotesi progettuali dei gestori; tali limitazioni sono da rispettare in ogni condizione di funzionamento degli impianti presenti nel sito critico, anche in considerazione di eventuali contributi provenienti da siti limitrofi

di rispetto relativo, dovranno essere sempre rispettate, sia nel caso di modifica di impianti esistenti sia nel caso di installazione di nuovi impianti.

- In base alla normativa vigente, il valore di attenzione e l'obiettivo di qualità di 6 V/m per il campo elettrico, sono finalizzati a tutelare la popolazione negli edifici e nei relativi luoghi di pertinenza, in cui è prevista una permanenza prolungata per oltre 4 ore/giorno. Nei luoghi all'aperto intensamente frequentati, da tutelare con l'obiettivo di qualità, deve essere ugualmente rispettato il valore di 6 V/m per il campo elettrico.
  - Relativamente al rispetto del valore di 6 V/m, gli impianti dovranno essere dimensionati radio-elettivamente in modo che l'effetto complessivo delle antenne installate determini:
    - a. che il volume di rispetto relativo possa arrivare al suolo all'esterno delle zone G4, nella fascia limitrofa al sito come definita graficamente dalle tavole di PRG, entro e non oltre il limite dell'area di attenzione. Le presenti norme determinano, infatti, vincoli edificatori nelle aree di attenzione. Lungo il limite delle aree di attenzione, e per la rimanente porzione delle fasce limitrofe al sito, il volume di rispetto relativo non può trovarsi al di sotto della quota minima di m 3 dal suolo.
    - b. che in corrispondenza di edifici sparsi ubicati all'interno delle fasce limitrofe al sito con permanenza di persone superiore alle 4 ore/giorno, il volume di rispetto relativo non intersechi alcuna parte dell'edificio; a titolo cautelativo, per preservare le residuali potenzialità edificatorie degli edifici esistenti, annessi a contesti residenziali, nei limiti ammessi dal vigente P.R.G. nell'intorno di 35 m di raggio dal sedime degli stessi, il limite inferiore del volume di rispetto relativo potrà trovarsi ad un'altezza minima non inferiore a 11m dal suolo.
    - c. in corrispondenza delle aree edificate o edificabili all'interno del perimetro urbano o urbanizzabile, il limite inferiore del volume di rispetto relativo sia ad un'altezza sempre superiore a 11 m dal suolo o comunque di 2 m superiore rispetto al piano calpestabile più alto del Castello di Monfestino;
    - d. in corrispondenza delle aree non edificabili all'interno del perimetro urbano o urbanizzabile oltre che nelle aree intensamente frequentate all'esterno del perimetro urbano o urbanizzabile, che il volume di rispetto relativo abbia sempre un'altezza superiore a 3 m. dal suolo.
  - l) La **fascia limitrofa al sito** è individuata attorno alla Zona G4 in ottemperanza al principio di reciprocità che si determina tra siti con emittenti e perimetro urbano o urbanizzabile, stabilito dalla L.R. 30/00 e s.m. e ribadito dal PLERT. La fascia si estende fino ad una distanza di 300 m dal limite di Zona G4 e, comunque, non oltre il limite definito graficamente nelle tavole allegate alla variante specifica di P.R.G. Il territorio compreso nella fascia conserva la destinazione di zona prevista dal vigente P.R.G. La pianificazione urbanistica non può prevedere varianti che ammettano la collocazione di nuovi insediamenti a prevalente destinazione residenziale o a servizi collettivi nelle zone comprese all'interno della fascia limitrofa al sito, o che vi introducano nuovi perimetri urbani, anche solo attraverso la modifica di quelli esistenti (Monfestino). Nella fascia limitrofa al sito, a fini residenziali, è ammesso il solo ampliamento degli edifici esistenti, in un intorno massimo di 35 m dal sedime di questi, nel rispetto delle norme di zona.
  - m) L'area di attenzione, determinata graficamente negli elaborati grafici, è individuata attorno alla Zona G4. All'interno dell'area di attenzione è esclusa la realizzazione di qualsiasi tipo di nuova costruzione.
  - n) L'area ad accesso interdetto per la popolazione è tutta compresa entro e non oltre il limite della zona G4; internamente ad essa è possibile avere il superamento del limite di 20 V/m, ammissibile solamente per i lavoratori professionalmente esposti. L'accesso all'area sarà fisicamente impedito alla popolazione da adeguata recinzione, munita di segnaletica esplicativa.
  - o) All'interno dei siti potrà accedere solamente personale autorizzato, professionalmente esposto ai campi elettromagnetici ed edotto dei rischi relativi.
- 14) **Strutture in elevazione**
- a) Al fine di salvaguardare il territorio, tutelandone le valenze paesaggistiche e naturali, i progetti di impianti funzionali alla delocalizzazione nelle aree dei nuovi siti dovranno limitare l'impatto visivo, contenendo il numero delle strutture di sostegno nei siti critici e attenendosi alle prescrizioni relative alla loro tipologia<sup>viii</sup>, come stabilito dal presente elaborato.
  - b) Al fine di limitare l'impatto visivo, nei nuovi siti critici si dovranno garantire:
    - strutture in elevazione (pali, tralicci e/o torri speciali) condivise da più gestori;

<sup>viii</sup> Cfr. art. 3.1 delle N.T.A. del PLERT

- che il numero di strutture in elevazione previste sia necessario e sufficiente a soddisfare l'emergenza della delocalizzazione prioritaria;
- che strutture in elevazioni presso lo stesso sito, afferenti a consorzi di emittenti o a imprese diversi, si equivalgano tipologicamente;
- la minore altezza possibile delle strutture, compatibilmente con gli obiettivi di copertura dei gestori e di tutela della popolazione dai campi elettromagnetici;
- una capacità di carico residuale delle strutture da concordarsi con l'Amministrazione, che comprenda una eventuale sopraelevazione, in previsione delle delocalizzazioni a medio termine.

#### 15) Sottozona G4a Ca' Iacomone

##### a) Stato dei luoghi

L'area si trova ad una quota sul livello del mare pari a m 770, ca. Si presenta singolarmente spoglia, ed è attualmente destinata alla coltivazione, a margine dell'edificato che contrassegna la località di Cà Iacomone, esterna al limite del Territorio urbano. Tale singolarità è accentuata dalla vegetazione ad alto fusto che rende l'area impercettibile dalle direzioni Est ed Ovest. Da Nord il poggio è chiaramente individuabile dalla località di Varana, mentre da Sud la visibilità del luogo è compromessa dalla folta vegetazione che riveste Monte Faeto: per questo motivo i punti dai quali si riesce ad individuare la localizzazione G4 sono sempre al di fuori delle vie di comunicazione o da contesti urbanizzati. Nella zona di crinale, il poggio è pressoché piano, ma i versanti opposti in direzione Nord e in direzione Sud degradano rapidamente determinando forti pendenze.

##### b) Relazioni con l'edificato

L'edificato più prossimo al sito è Cà Iacomone, collocato in Sottozona E6, che si trova ad una distanza minima dal perimetro della sottozona di 265 m, ad una quota media sul livello del mare di m 795.6, ca.

##### c) Accessibilità

L'accesso al sito, abbandonata la viabilità comunale (via Cavalieri di Vittorio Veneto e via Re di Puglia), è obbligato dalla strada bianca interpodereale che conduce alla località Cà Iacomone. Superato il caseggiato il percorso esistente si addentra per circa 120 m nel bosco, prima di raggiungere l'area individuata.

##### d) Strumenti di attuazione

La delocalizzazione prioritaria nel sito previsto nella sottozona G4 si attua con piano particolareggiato di iniziativa privata.

##### e) Dati progettuali: emittenti soggette a delocalizzazione prioritaria su Cà Iacomone<sup>ix</sup>

Delocalizzazione prioritaria a Cà Iacomone di emittenti radio e dei relativi ponti radio, provenienti dal sito di Cà del Vento.

FREQ. PORTANTE	COMUNE	INDIRIZZO	POTENZA kW
95,5	SERRAMAZZONI	CA' DEL VENTO	4
96,8	SERRAMAZZONI	CA' DEL VENTO	5
95,25	SERRAMAZZONI	CA' DEL VENTO	2
107,65	SERRAMAZZONI	CA' DEL VENTO	3
103,1	SERRAMAZZONI	CA' DEL VENTO	2
104,05	SERRAMAZZONI	CA' DEL VENTO	5

Delocalizzazione prioritaria a Cà Iacomone di emittenti radio e dei relativi ponti radio, provenienti dal sito di Case Mazzoni.

FREQ. PORTANTE	COMUNE	INDIRIZZO	POTENZA kW
98,75	SERRAMAZZONI	CASE MAZZONI	1
88,85	SERRAMAZZONI	CASE MAZZONI	2
88,6	SERRAMAZZONI	CASE MAZZONI	5
105,3	SERRAMAZZONI	CASE MAZZONI	5
89,2	SERRAMAZZONI	CASE MAZZONI	2
87,6	SERRAMAZZONI	CASE MAZZONI	2

<sup>ix</sup> dati di archivio (Comunale, Provinciale, Arpa) o desunti da piani di risanamento già presentati dai gestori

f) Condizioni di ammissibilità progettuale per contenere l'impatto visivo -  
Definito lo stato dei luoghi oggetto di intervento, fatte salve le prescrizioni comuni a tutte le zone G4 istituite, di cui ai precedenti punti, le ipotesi progettuali dei gestori e/o loro imprese delegate devono garantire:

- la mitigazione dell'impatto visivo delle strutture in elevazione dal Capoluogo di Serramazzoni e dalle zone pubbliche del territorio urbanizzato della località Faeto;
- il contenimento dell'impatto visivo dalla località Varana;
- la preservazione del crinale secondario;
- la possibilità edificatoria secondo i limiti ed alle condizioni di cui al vigente P.R.G. e la permanenza di persone, nel rispetto dei vincoli di cui al comma 12);
- il mantenimento in efficienza della viabilità di accesso esistente.

Alla luce del numero di emittenti interessate alla delocalizzazione prioritaria e delle caratteristiche radio-elettriche dei relativi impianti, fatte salve le indicazioni di cui al comma 13'), le strutture in elevazione destinate ad ospitare gli apparati ricetrasmittenti:

- non dovranno essere in numero inferiore a 2 ed in numero superiore a 4;
- dovranno essere dimensionate per supportare ponti radio in ricezione ed in trasmissione<sup>X</sup>;

Determinate le garanzie in ordine agli aspetti igienico sanitari, al fine di preservare dal punto di vista paesaggistico lo stato dei luoghi, gli interventi di tutti i gestori, oltre a quanto definito ai comma 10') e 11') dovranno garantire:

- in linea generale, un progetto organico ed unitario di urbanizzazione dell'area, anche nel caso in cui il promotore dell'iniziativa non sia unico;
- che il sito, internamente all'unica recinzione, risulti indiviso;
- la realizzazione di un massimo di due fabbricati fuori terra o seminterrati per il contenimento delle apparecchiature funzionali alle antenne, delle medesime fattezze e dimensioni;
- nel caso di fabbricati fuori terra, un'altezza massima in gronda di m 4.00, rispetto allo stacco dell'edificio dal terreno;
- la rimozione, prima della comunicazione della fine dei lavori e comunque prima dell'attivazione dell'impianto, degli inerti o di altro materiale di risulta dall'area di cantiere;
- nell'uso dei materiali da costruzione e delle tipologie architettoniche (copertura piana, a falde, ecc.) si dovrà tener conto dell'esigenza di un corretto inserimento dei manufatti nell'ambiente; non è ammesso il ricorso a vani prefabbricati.

#### 16) Sottozona G4b Faeto Carbonara

##### a) Stato dei luoghi

L'area si trova ad una quota sul livello del mare mediamente a m 810, ca, a mezza costa (più prossimo alla S.P. Serramazzoni-Prignano che alla cima del monte) rispetto al versante Nord del Monte Faeto, sul quale insiste. Tale collocazione consente una naturale mimetizzazione del sito da tutti i punti posti lungo il semi-orizzonte Est/Sud-Est, Sud, Sud/Sud-Ovest, Ovest, Nord/Nord-Ovest. L'ubicazione a mezza costa, immersa nel bosco, peraltro, offre "uno sfondo" vegetale alle strutture in elevazione di progetto, per osservatori posti nel semi-orizzonte Nord. All'interno della zona o nelle sue immediate vicinanze, sono difficilmente individuabili aree che si sviluppino prevalentemente in piano: le linee di massima pendenza, che seguono gli orientamenti di puntamento privilegiati dalle emittenti radio televisive, si hanno declivi oscillanti tra il 25% e il 32% ca. L'area è all'interno del Sito (proposto) di Importanza Comunitaria (SIC) denominato Faeto, Varana, Torrente Fossa.

##### b) Relazioni con l'edificato

Fatte salve le abitazioni sparse lungo la S.P. Serramazzoni-Prignano (ad una distanza dal perimetro di zona tra i 280 e i 310 m, ca, collocate, mediamente, ad una quota sul livello del mare di m 760), l'edificato più prossimo al sito è la zona B5 (zona residenziale di riqualificazione urbanistico-edilizia e ambientale, soggetta a PUA), in località Faeto, che si trova ad una distanza minima dal perimetro di zona di 300m, ca, ad una quota media sul livello del mare di m 860, ca.

##### c) Viabilità e accessibilità

Il sito non è servito né da percorsi carrabili né da sentieri pedonali; dista 150 m dalla Strada Provinciale Serramazzoni-Prignano, calcolati lungo una linea di massima pendenza, lungo la quale non è

---

<sup>X</sup> altezza minima dal suolo (misurata sul crinale di Casa Giacomone, alla quota s.l.m. 770 m) per visibilità da Monfestino G4 = 25 m

ipotizzabile la realizzazione di una via d'accesso. Una strada forestale, proveniente dall'abitato di Faeto, lambisce a qualche decina di metri l'area in oggetto.

g) Strumenti di attuazione

La delocalizzazione prioritaria nel sito previsto nella sottozona G4 si attua con piano particolareggiato di iniziativa privata. E' a carico dei gestori-emittenti richiedenti la valutazione di incidenza (VINCA) di cui ai D.P.R. n° 357 del 08/09/1997 e n° 120 del 12/03/2003, al cui esito favorevole è subordinata l'ammissibilità dell'installazione<sup>xi</sup>.

h) Dati progettuali: emittenti soggette a delocalizzazione prioritaria su Faeto Carbonara<sup>xii</sup>

Delocalizzazione prioritaria a Faeto Carbonara di emittente radio e dei relativi ponti radio, proveniente dal sito Faeto i Boschi.

FREQ. PORTANTE	COMUNE	INDIRIZZO	FRAZIONE	POTENZA kW
94,8	SERRAMAZZONI	I BOSCHI	FAETO	2

Delocalizzazione prioritaria a Faeto Carbonara di emittente radio e dei relativi ponti radio, proveniente dal sito Faeto Monte Faeto.

FREQ. PORTANTE	COMUNE	INDIRIZZO	FRAZIONE	POTENZA kW
90,2	SERRAMAZZONI	MONTE FAETO	FAETO	5

i) Condizioni di ammissibilità progettuale per contenere l'impatto visivo

Definito lo stato dei luoghi oggetto di intervento, fatte salve le prescrizioni comuni a tutte le zone G4 istituite, di cui ai precedenti punti, le ipotesi progettuali dei gestori e/o loro imprese delegate devono garantire:

- la mitigazione dell'impatto visivo mediante il ricorso a tinte RAL opache, confacenti il contesto naturale (tonalità di verdi o marroni da condividere con l'Amministrazione)
- la preservazione degli equilibri naturali esistenti, da conseguirsi mediante:
- realizzazione di percorso carrabile di accesso al cantiere<sup>xiii</sup> di larghezza massima pari a m 3.00, ad uso esclusivo dei mezzi di servizio per la realizzazione e manutenzione degli impianti, che comporti la rimozione del minor numero di essenze arboree; per quanto possibile, il semplice scorticamento dello strato di terreno superficiale e la sola posa di ghiaia e misto stabilizzato quale finitura superficiale; l'imbocco dovrà essere interdetto al traffico con apposita sbarra lucchettata;
- l'ubicazione delle strutture porta antenne in posizione prossima alla viabilità esistente;
- il ricorso a fondazioni superficiali per l'attestazione dei locali di contenimento degli apparati di corredo alle antenne e ponti radio;
- la possibilità edificatoria secondo i limiti ed alle condizioni di cui al vigente P.R.G. e la permanenza di persone, nel rispetto dei vincoli di cui al comma 12);
- Alla luce del numero di emittenti interessate alla delocalizzazione prioritaria e delle caratteristiche radio-elettriche dei relativi impianti, fatte salve le indicazioni di cui al comma 13), le strutture in elevazione destinate ad ospitare gli apparati ricetrasmittenti:
- non dovranno essere in numero superiore a 1 per assolvere alle esigenze della delocalizzazione prioritaria;
- non dovranno essere in numero superiore a 4, al termine della fase di delocalizzazione (prioritaria, a breve termine e a medio termine);
- Determinate le garanzie in ordine agli aspetti igienico sanitari, al fine di garantire la conservazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna, gli interventi di tutti i gestori, oltre a quanto definito ai commi 10) e 11), dovranno prevedere:

<sup>xi</sup> Comma c) art. 2.5 delle N.T.A. del PLERT

<sup>xii</sup> dati di archivio (Comunale, Provinciale, Arpae ) o desunti da piani di risanamento già presentati dai gestori

<sup>xiii</sup> al fine di contenere per quanto possibile i tagli di pendice ed il ricorso a muri di contenimento, la strada di progetto sarà oggetto di specifico progetto nel quale saranno evidenziati:

- il profilo naturale del terreno lungo il percorso individuato e le sezioni trasversali significative;
- il profilo di progetto del percorso, con l'individuazione dei volumi di sterro e di riempimento;
- le sezioni trasversali significative di progetto;
- i particolari degli eventuali muri di contenimento (planimetrie, piante e sezioni);
- il sistema di regimentazione delle acque.

- in linea generale, un progetto organico di urbanizzazione dell'area, teso ad evidenziare, oltre il resto:
  - a. la disposizione del cantiere e dell'eventuale area di stoccaggio in relazione all'area di intervento;
  - b. il numero delle essenze arboree da rimuovere;
  - c. le quantità di terreno da movimentare (volumi da sbancare, da costipare nel medesimo scavo, da sistemare nell'area di cantiere, da trasportare a deposito autorizzato);
  - d. i tagli massimi di pendice, la disposizione e i particolari degli eventuali muri di contenimento;
  - e. gli interventi di ripristino a verde delle aree di cantiere accessorie e di stoccaggio a fine lavori, mediante piantumazione di alberi e arbusti in essenze autoctone;
- la collocazione di strutture prefabbricate per l'alloggiamento degli apparati, di altezza in gronda massima pari a m 4.00, rivestite esternamente in legno, munite di copertura a capanna è ammessa in alternativa a soluzioni fuori terra o seminterrate in opera;
- nel caso sia necessario collocare più vani tecnologici, questi, per tipologia e dimensioni, dovranno equivalersi tra loro o, eventualmente, dovranno equivalere ai locali già predisposti;
- la rimozione, prima della comunicazione della fine dei lavori e comunque prima dell'attivazione dell'impianto, degli inerti o di altro materiale di risulta dall'area di cantiere;

#### 17) Sottozona G4c Monfestino

##### a) Stato dei luoghi

L'area definita dal PLERT si sviluppa tra le quote di 780 e 820 m, ca, sul livello del mare, per un'escursione altimetrica massima pari a m 40. Nella parte più alta, prossima alla località Monfestino ed al sito R.T.I. esistente, è utilizzata come seminativo, compatibilmente con la lieve pendenza del terreno, che si accentua in direzione Nord. La vegetazione arborea, che connota tutti i versanti della montagna, sottolinea il deciso cambio di pendenza. L'intera area è molto prossima al Castello di Monfestino (m 207, nel punto più vicino), ed è chiaramente visibile dai principali percorsi ed aree urbanizzate a Sud e ad Ovest dell'omonimo borgo. Alcuni segmenti del perimetro urbano di Monfestino si trovano a meno di 300 m dal perimetro di zona G4. La conferma del sito a meno di 300 m dal perimetro urbano, è dovuta alla specifica deroga prevista dalla L. R. 30/2000 e s. m. per i siti inseriti nei Piani Nazionali di Assegnazione delle Frequenze (PNAF- DAB e DVB).

##### b) Relazioni con l'edificato

Fatte salve le abitazioni sparse (Ca' Beccari) ricadenti in Sottozona E6, il sito individuato dal PLERT si relaziona significativamente con le zone A1 (Centro storico assoggettato a disciplina particolareggiata) e B3 (Zona residenziale edificata a bassa densità fondiaria), mediamente alla quota di m 820 s.l.m., rispettivamente ad una distanza di m.145 e m.225 ca, dal punto più prossimo dell'area individuata dal PLERT.

##### c) Viabilità e accessibilità

Il sito è servito dalla via Cimitero, che, oltre il Camposanto, prosegue fino alle strutture ospitanti impianti radio-televisivi soggetti a delocalizzazione. Oltre la zona per servizi tecnologici, prosegue una strada bianca vicinale che, superato il sito R.T.I., raccorda la zona G4 sito con la viabilità comunale.

##### d) Strumenti di attuazione

La delocalizzazione prioritaria nel sito previsto nella sottozona G4 si attua con piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

##### e) Dati progettuali: emittenti soggette a delocalizzazione prioritaria su Monfestino<sup>xiv</sup>

Delocalizzazione prioritaria a Monfestino Ovest di emittenti radio e dei relativi ponti radio, oltre che di un ponte radio singolo, provenienti dal Monfestino Case di Sotto.

FREQ. PORTANTE	COMUNE	INDIRIZZO	FRAZIONE	POTENZA kW
102,8	SERRAMAZZONI	CASE DI SOTTO	MONFESTINO	5
100,7	SERRAMAZZONI	CASE DI SOTTO	MONFESTINO	5
91,2	SERRAMAZZONI	CASE DI SOTTO	MONFESTINO	2
103,8	SERRAMAZZONI	CASE DI SOTTO	MONFESTINO	4
94,5	SERRAMAZZONI	CASE DI SOTTO	MONFESTINO	2
99,8	SERRAMAZZONI	CASE DI SOTTO	MONFESTINO	2

<sup>xiv</sup> dati di archivio (Comunale, Provinciale, Arpae) o desunti da piani di risanamento già presentati dai gestori

53,5	SERRAMAZZONI	CASE DI SOTTO	MONFESTINO	0,03
------	--------------	---------------	------------	------

Delocalizzazione in area limitrofa a Monfestino Ovest di emittenti televisive e dei relativi ponti radio, provenienti dal Monfestino Via del Cimitero.

FREQ. PORTANTE	COMUNE	INDIRIZZO	FRAZIONE	POTENZA kW
679,25	SERRAMAZZONI	VIA DEL CIMITERO	MONFESTINO	5
799,25	SERRAMAZZONI	VIA DEL CIMITERO	MONFESTINO	10
807,25	SERRAMAZZONI	VIA DEL CIMITERO	MONFESTINO	2

f) Condizioni di ammissibilità progettuale per contenere l'impatto visivo

Definito lo stato dei luoghi oggetto di intervento, fatte salve le prescrizioni comuni a tutte le zone G4 istituite, di cui ai precedenti punti, le ipotesi progettuali devono garantire:

- la possibilità edificatoria secondo i limiti ed alle condizioni di cui al vigente P.R.G. e la permanenza di persone, nel rispetto dei vincoli di cui al comma 12);
- il mantenimento in efficienza della viabilità di accesso esistente.

Alla luce del numero di emittenti interessate alla delocalizzazione prioritaria e delle caratteristiche radio-elettriche dei relativi impianti, fatte salve le indicazioni di cui al comma 13), le strutture in elevazione destinate ad ospitare gli apparati ricetrasmittenti, che implementeranno il traliccio R.T.I. esistente:

- non dovranno essere in numero superiore a 2, uno per l'emittenza televisiva ed uno per l'emittenza radiofonica;
- dovranno essere dimensionate per supportare ponti radio in ricezione ed in trasmissione; la struttura destinata all'emittenza radiofonica ospiterà i soli sistemi diffusivi e trasmissivi radiofonici soggetti a delocalizzazione;

Determinate le garanzie in ordine agli aspetti igienico sanitari, al fine di preservare dal punto di vista paesaggistico lo stato dei luoghi, gli interventi, oltre a quanto definito ai commi 10') e 11') dovranno garantire:

- in linea generale, un progetto organico di urbanizzazione dell'area;
- la realizzazione di un massimo di due fabbricati fuori terra o seminterrati per il contenimento delle apparecchiature funzionali alle antenne, delle medesime fattezze e dimensioni;
- nel caso di fabbricati fuori terra, un'altezza massima in gronda di m 4.00, rispetto allo stacco dell'edificio dal terreno;
- la rimozione, prima della comunicazione della fine dei lavori e comunque prima dell'attivazione dell'impianto, degli inerti o di altro materiale di risulta dall'area di cantiere;

Nell'uso dei materiali da costruzione e delle tipologie architettoniche (copertura piana, a falde, ecc.) si dovrà tener conto dell'esigenza di un corretto inserimento dei manufatti nell'ambiente. Non è ammesso il ricorso a vani prefabbricati.

In considerazione della rilevanza paesaggistica dell'area individuata dal PLERT, il progetto per la delocalizzazione di emittenti sul sito di Monfestino, dovrà perseguire la realizzazione di un'opera singolare, di grande valenza architettonica ed urbanistica, che possa connotare l'intero territorio comunale.

#### 18) Criteri per l'uso razionale delle aree dei siti critici

a) Le precedenti prescrizioni, di per sé stesse, costituiscono una condizione necessaria affinché le delocalizzazioni prioritarie abbiano luogo nel rispetto dello stato dei luoghi, minimizzando l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici determinati dalla costruzione dei nuovi impianti, compatibilmente con le esigenze di copertura dei gestori di emittenti radio-televisive. Poiché, tuttavia, la riqualificazione del territorio del Comune di Serramazzone non troverà compimento al termine delle delocalizzazioni prioritarie, ma si attuerà, successivamente, attraverso le delocalizzazioni a medio termine, i siti G4 recepiti dal PLERT non dovranno subire fenomeni di rapida e/o immediata "saturazione", in conseguenza delle sole delocalizzazioni prioritarie.

b) L'obiettivo di un utilizzo razionale e corretto delle aree e/o delle infrastrutture assegnate ai gestori/emittenti radio televisive sarà perseguito mediante la sottoscrizione di adeguate garanzie in ordine alla gestione, alla manutenzione, alla responsabilità sui siti nelle convenzioni di cui al comma 5).

#### 19) Impianti temporanei per la delocalizzazione prioritaria

a) Al fine di ricondurre a conformità impianti o singole emittenti che alla data di adozione delle presenti norme determinino superamenti dei limiti di esposizione per la popolazione ai campi elettromagnetici, e/o comunque nell'intento di agevolare la dismissione di impianti esistenti soggetti a delocalizzazione,



nelle aree G4 nella disponibilità del Comune, possono essere previste infrastrutture di sostegno delle antenne per la diffusione del segnale radio-televisivo e relativi ponti radio per il trasferimento delle comunicazioni e apparati di corredo a carattere temporaneo.

b) I termini di durata dell'esercizio temporaneo su strutture rimovibili, in conseguenza di parere favorevole acquisito da ARPAE ed AUSL, saranno definiti nella Convenzione che i gestori e/o le emittenti sottoscriveranno con il Comune, ai sensi del comma 5) del presente articolo, per attuare le previsioni di delocalizzazione determinate dal PLERT.

**20) Termini per la presentazione dei piani di risanamento**

a) I termini per la presentazione dei piani di risanamento per i siti e per le installazioni che sono classificati con delocalizzazione prioritaria, sono prorogati fino al centottantesimo giorno successivo alla data di approvazione della variante specifica per la Localizzazione dell'emittenza Radio-Televisiva. Oltre tale termine si provvederà a sanzionare chi non vi abbia adempiuto, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 30/00 e s.m. I gestori dei siti e delle installazioni la cui delocalizzazione prioritaria è prevista nel sito G4 – Monfestino entro il centottantesimo giorno successivo alla data di approvazione formalizzeranno all'amministrazione comunale la configurazione radio di progetto, dimostrandone la congruenza con le norme di cui al precedente comma 13). Chi non provveda entro tale termine sarà punito ai sensi dell'art. 17 della L.R. 30/00 e s.m.

**ART. 15.6 - ZONA "G5" PER I PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE**

- 1) Tale zona coincide con le aree già occupate da parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria o generale e con le aree comunque riservate alla realizzazione del sistema dei parcheggi pubblici o di uso pubblico di livello urbano, di quartiere o di complesso insediativo di cui agli art.A-23 e A-24 della LR20/2000.
- 2) Le aree costituenti la zona omogenea di cui al presente articolo sono di norma individuate sulle tavole di zonizzazione del P.R.G., sia per quanto concerne il soddisfacimento dei fabbisogni arretrati che insorgenti in rapporto agli abitanti insediabili nelle aree residenziali urbane e ai fabbisogni minimi delle aree produttive esistenti e di progetto.
- 3) In ogni caso, in sede d'intervento edificatorio, vanno sempre rispettati gli standard minimi prescritti per ciascuna categoria di edifici dalle norme di zona omogenea, con possibilità di monetizzazione della quota parte dovuta di parcheggio pubblico, e intervento sostitutivo del Comune da esercitarsi sulle aree appositamente individuate sulle tavole di zonizzazione del P.R.G., solo nei casi di aree e lotti edificati per i quali il reperimento dei parcheggi P1 sia impossibile o pregiudichi in modo sostanziale la realizzazione degli interventi edificatori.
- 4) L'individuazione cartografica delle aree di parcheggio pubblico nell'ambito delle zone sottoposte nel P.R.G. ad intervento urbanistico preventivo con comparto CA ha valore indicativo, dovendosi, in dette zone, garantire comunque, per ciascuna destinazione d'uso dei fabbricati in progetto, le quantità minime richieste nelle norme di zona omogenea e dovendosi predisporre la soluzione definitiva dell'assetto urbanistico del comparto in conformità ai progetti planivolumetrici approvati.
- 5) Le aree di parcheggio pubblico sono inedificabili e non potranno essere occupate da costruzioni permanenti di nessun genere.
- 6) La realizzazione delle aree di parcheggio dovrà avvenire nel rispetto dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione approvati dal comune e secondo le caratteristiche tecniche descritte nel Regolamento Edilizio comunale o comunque concordate col comune in mancanza di progetti esecutivi specifici.
- 7) A tal fine, le piazzole di ritorno evidenziate sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. quando ricadono nelle zone omogenee F, G ed E sono indicative e potranno essere realizzate anche in difformità rispetto al disegno di dettaglio riportato sulla cartografia di piano purché ciò avvenga su parere conforme della CQAP nel rispetto delle caratteristiche altimetriche e storiche dei luoghi eventualmente interessati.
- 8) Negli interventi di nuova realizzazione di aree da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico è richiesta, ove fisicamente possibile, la piantumazione di una pianta d'alto fusto di specie autoctona ogni 4 posti auto, sempreché il posizionamento delle alberature sia tale da non pregiudicare la corretta circolazione dei veicoli a motore e, ove possibile, avvenga prevedendo uno spazio permeabile adeguato intorno al fusto delle piante messe a dimora.

## **ART. 15.7 - ZONA PER LA VIABILITÀ E RELATIVE FASCE DI RISPETTO**

- 1) Tale zona coincide con le parti del territorio comunale che, nello stato di fatto e nelle previsioni zonali del P.R.G., sono destinate al recepimento, alla razionalizzazione, al potenziamento e alla nuova realizzazione del sistema stradale pubblico riservato alla circolazione delle persone e delle merci con mezzi omologati ai sensi di legge.
- 2) In tale zona sono pertanto ammessi tutti gli interventi edificatori e di sistemazione del suolo atti a consentire la manutenzione, la razionalizzazione, la nuova realizzazione delle strade, dei nodi stradali, delle infrastrutture tecnologiche necessarie al corretto esplicarsi della circolazione veicolare e pedonale, nonché la manutenzione e la nuova realizzazione degli impianti tecnologici a rete previa autorizzazione degli uffici competenti in relazione alle diverse categorie di strade e nel rispetto della normativa urbanistica e delle procedure vigenti nel comune ed inoltre:
  - la realizzazione di strutture leggere che non comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato.Tali interventi dovranno comunque essere preventivamente autorizzati dall'organo competente previa presentazione di atto unilaterale d'obbligo da concordarsi con la PA.  
Resta comunque fatta salva la possibilità di cui al comma precedente a riguardo degli interventi già a suo tempo autorizzati da questa amministrazione.
- 3) In conformità ai disposti di cui all'articolo 3 del D.M. 1/4/1968 N. 1404, del D.L. 30.4.1992 N. 285, del D.P.R. 16.12.1992 N. 495 modificato dal D.P.R. 16.4.1993 N. 147, le strade del P.R.G. sono classificate secondo le categorie evidenziate nella Tav. 1 in scala 1: 5.000, alle quali si applicano i limiti minimi di arretramento sottoelencati con le specificazioni, eventualmente più restrittive, contenute nelle norme di zona omogenea ovvero nel Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada :
  - a) strada extraurbana secondaria esistente di interesse statale (SS. 12) - categoria "B" - limite di arretramento della edificazione minimo = 40 mt. fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di zona omogenea del P.R.G. entro i centri abitati;
  - b) strade extraurbane secondarie esistenti di interesse provinciale (S.P. 3-18-20-21-36) - categoria "C" - limite di arretramento della edificazione minimo = 30 mt. fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di zona omogenea del P.R.G. entro i centri abitati;
  - c) strade urbane ed extraurbane esistenti di interesse comunale (Strade comunali) - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 20 mt. fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di zona omogenea del P.R.G. entro i centri abitati;
  - d) strade urbane ed extraurbane di progetto di interesse comunale (Strade comunali) - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 20 mt. fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di zona omogenea del P.R.G. entro i centri abitati;
  - e) strade urbane ed extraurbane esistenti di interesse comunale (Strade vicinali e vicinali consorziate) - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 10 mt. fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di zona omogenea del P.R.G. entro i centri abitati;
  - f) altre strade extraurbane esistenti di servizio ai lotti edificati - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 10 mt. e/o norme di zona omogenea del P.R.G.;
  - g) strade urbane esistenti e di progetto di servizio ai lotti - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 5 mt. e/o norme di zona omogenea del P.R.G.Nel caso in cui l'edificazione esistente a lato di strade di categoria D od inferiore, determini un allineamento prevalente (almeno il 51% dei fabbricati), la distanza dei nuovi fabbricati e/o ampliamento di quelli esistenti sarà determinata da tale allineamento, ove a ciò non ostino eventuali indicazioni grafiche di rispetto o le norme di cui all'articolo 45 della L.R. 47/1978 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 4) Le strade extraurbane secondarie di interesse statale di categoria "B" di cui al punto a) del precedente comma, sono accessibili solo attraverso i nodi indicati sulle tavole del P.R.G. in scala 1:5000 e la eventuale immissione di strade di categoria inferiore dovrà essere sottoposta a preventivo parere favorevole degli uffici competenti dell'Ente proprietario della viabilità primaria in argomento.
- 5) Le strade extraurbane secondarie di interesse provinciale di categoria "C" di cui al punto b) del precedente comma, sono accessibili dai nodi riportati sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. in scala

1:5000 e dagli accessi veicolari esistenti e regolarmente autorizzati prima della data di adozione della Variante 2016 al P.R.G., fatte salve comunque le misure di razionalizzazione degli accessi carrabili esistenti specificatamente indicate sulle tavole di zonizzazione del medesimo P.R.G. Eventuali nuove immissioni sono consentite a distanza di 250 metri rispetto a quelle esistenti solo se regolarmente autorizzate dall'Ente pubblico competente e purché comunque conseguenti ad interventi edificatori inerenti l'utilizzo produttivo agricolo del territorio da attuarsi sempre nel rispetto delle previsioni zonali e normative del P.R.G..

- 6) Le strade extraurbane di interesse comunale e di categoria "F" di cui al punto d) del precedente terzo comma sono accessibili in qualunque punto dai lotti edificati esistenti alla data di adozione della Variante 2016 al P.R.G. e dalle nuove costruzioni agricole che verranno autorizzate dal comune nel rispetto delle previsioni zonali e normative del medesimo P.R.G. Anche per queste strade comunali è fatto divieto di aprire nuovi accessi carrabili in curva o in prossimità di curve e nei punti che comunque presentano scarsa visibilità in rapporto alle caratteristiche dei tracciati stradali esistenti e al contesto edificato.
- 7) Le strade extraurbane di interesse vicinale di categoria "F" di cui al punto e) del precedente terzo comma, sono accessibili in qualunque punto coi limiti e le prescrizioni dettate per le strade di cui al precedente 6° comma;
- 8) Tutte le altre strade extraurbane di cui al punto f) del precedente terzo comma, se esistenti, sono accessibili dai lotti edificati alla data di adozione della variante 2016 al P.R.G. e da eventuali lotti interclusi specificatamente individuati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G.; se invece sono di progetto, sono accessibili solo dai nodi disegnati sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. e dai lotti esistenti o di completamento previsti nel P.R.G. in fregio alla viabilità in argomento purché, in ogni caso, sia perseguito, previo accordo tra le ragioni confinanti, il criterio dell'accorpamento degli accessi che servono due lotti contigui.
- 9) Tutte le strade urbane di servizio ai lotti edificabili, di cui al precedente terzo comma, sono accessibili in qualunque punto da lotti edificati o edificabili salvaguardando comunque il sistema di mobilità ciclabile e pedonale pubblico o di uso pubblico riportato sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.
- 10) Nell'attuazione del P.R.G. dovranno essere modificati o soppressi le immissioni e gli accessi carrabili esistenti che risultano non conformi alle norme e alle indicazioni grafiche del presente P.R.G.
- 11) L'attuazione della Variante n.2/2008 con specifico riferimento al numero d'ordine 27 dovrà avvenire tramite la definizione del coefficiente di amplificazione litologico e per quanto riguarda la microzonazione sismica, alla realizzazione degli approfondimenti di III livello. Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla sistemazione delle acque superficiali.
- 12) Le caratteristiche tecniche minime richieste per le diverse categorie di strade di cui al presente articolo sono quelle illustrate nel Nuovo Codice della Strada e nelle circolari illustrative in materia.
- 13) Tra le zone destinate alla viabilità sono comprese anche le fasce di rispetto stradale che vengono a determinarsi in funzione dei limiti di arretramento dell'edificazione individuati con linea a tratteggio sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. e che non risultano sottoposte a specifica retinatura di zona omogenea. Le fasce di rispetto stradale coincidono pertanto con le zone omogenee "E" e con le aree agricole comprese tra il ciglio stradale esistente o di progetto e la linea a tratteggio che evidenzia il limite minimo di arretramento della nuova edificazione.
- 14) All'interno delle fasce di rispetto alla viabilità, in tal modo determinate, l'indicazione grafica delle sedi stradali e dei nodi stradali, ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo di intervento approvato dal comune e dall'ente pubblico che ne abbia competenza ai sensi di legge. Nell'elaborazione dei progetti esecutivi relativi alla viabilità del P.R.G., dovrà essere tenuto comunque in massimo conto l'esigenza di sviluppare tracciati scorrevoli e sostanzialmente rispettosi delle indicazioni di P.R.G. anche per quanto attiene le sezioni di progetto ed i sistemi di svincolo in corrispondenza degli incroci principali.
- 15) Le fasce di rispetto stradale, relative alle strade esistenti, determinano la distanza minima da osservarsi nella edificazione misurata in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada; a tale distanza minima va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti dai progetti approvati; pertanto nessun nuovo edificio può essere costruito in tali

aree e quelli esistenti se totalmente demoliti, possono essere eventualmente ricostruiti solo nel rispetto dei limiti di arretramento del P.R.G.

- 16) In dette fasce e nelle zone agricole normali ad esse adiacenti è invece consentito, a titolo precario e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli che dovranno essere realizzati in conformità alle leggi vigenti in materia e ai provvedimenti regionali conseguenti. Ove l'indicazione di stazione di servizio e rifornimento sia specificatamente indicata con apposita simbologia sulle tavole di zonizzazione del P.R.G., la costruzione della stessa può anche avvenire a titolo permanente, fermo restando l'obbligo di richiedere i pareri prescritti per legge e di condizionare la realizzazione a permesso di costruire convenzionato: gli usi ammessi nell'ambito di dette stazioni di rifornimento saranno definiti in sede di convenzione da attuarsi comunque rispettando un Uf di 0,20 mq/mq per gli impianti coperti.
- 17) Le fasce di rispetto relative alla viabilità di progetto indicata sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. ed il "corridoio di salvaguardia" infrastrutturale individuato a Farneta di Riccò stabiliscono un vincolo di inedificabilità assoluta delle aree comprese nella fascia e nel "corridoio di salvaguardia".
- 18) Le recinzioni delimitanti aree private poste in fregio alla viabilità esistente e di progetto, in caso di nuova edificazione o di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti esterni ai perimetri di centro abitato dovranno rispettare i limiti minimi di arretramento dettati nel Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada (ml. 5 per le strade di tipo A e B; ml. 3 per le altre strade).  
Le recinzioni delimitanti aree private poste in fregio alla viabilità esistente e di progetto all'interno dei perimetri di centro abitato potranno invece essere collocate sul confine di proprietà previa specifica autorizzazione del competente organo comunale, fatta salva comunque la facoltà del Comune di richiedere l'arretramento necessario per la realizzazione del sistema dei percorsi ciclopeditoni.  
In ogni caso le distanze dal confine stradale da rispettare all'interno dei centri abitati nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta di qualsiasi natura o consistenza, non potranno essere inferiori a ml. 2 per le strade di tipo D (Strade urbane di scorrimento).
- 19) Le strade esistenti in ogni punto del territorio comunale possono subire ampliamenti ed altri interventi tesi ad adeguarle alle caratteristiche minime fissate dal P.R.G.
- 20) Per gli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto stradale del P.R.G. e che non sono sottoposti a specifica retinatura di zona omogenea edificabile, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza aumento di superficie complessiva sempreché l'edificio oggetto dell'istanza di titolo abilitativo non costituisca grave intralcio alla sicurezza della circolazione o ostacolo per la realizzazione dei programmi d'intervento sulla rete viabilistica previsti dagli enti pubblici nel periodo di validità del P.R.G..
- 21) Interventi su edifici esistenti che comportino sopraelevazioni, incremento di volume utile e/o superficie complessiva, cambi di destinazione delle superfici edificate alla data di adozione della Variante 2016 al P.R.G., nonché demolizioni e ricostruzioni, possono parimenti essere consentiti, ad insindacabile giudizio dell'organo comunale competente su parere favorevole della CQAP, a condizione che:
  - a - i progetti d'intervento non comportino una riduzione della distanza dell'edificio esistente rispetto al ciglio stradale;
  - b - non vengano a determinarsi presupposti di grave intralcio alla sicurezza della circolazione e di ostacolo ai programmi d'intervento previsti dall'ente pubblico nel periodo di validità del P.R.G.;
  - c - l'entità degli ampliamenti e delle sopraelevazioni per gli edifici extragricoli non comporti incrementi superiori al 20% rispetto alla quantità di volume utile e/o superficie complessiva esistente con possibilità tuttavia di costruire almeno un alloggio minimo funzionale di 150 mq di Sc per ogni lotto edificato e fermo restando che non può essere ridotta la distanza esistente rispetto all'allineamento verso il ciglio stradale rilevabile nello stato di fatto;
  - d - gli ampliamenti e le sopraelevazioni degli edifici agricoli funzionali all'attività produttiva avvengono nel rispetto delle norme proprie della zona agricola e siano localizzati in modo da non ridurre la distanza del fabbricato dal ciglio stradale;
  - e - nel caso di demolizione totale e ricostruzione, il nuovo edificio sorga nel rispetto dei limiti di arretramento del P.R.G..

## **ART. 15.8 - ZONA "G6" PER SERVIZI ED ATTREZZATURE SPORTIVE A SVILUPPO ESTENSIVO DI LIVELLO COMUNALE**

- 1) Tale zona corrisponde alle parti del territorio comunale dove potranno essere insediati impianti sportivi pubblici gestiti dall'Amministrazione Comunale o mediante apposite convenzioni da associazioni e/o da società sportive. In tali zone potranno essere insediati impianti sportivi privati aperti anche all'uso pubblico secondo apposita convenzione da stipularsi al momento dell'attuazione mediante piano particolareggiato. L'Amministrazione Comunale potrà acquisire la disponibilità dei terreni per la realizzazione delle attrezzature sportive anche mediante accordi con privati per la cessione fuori comparto di aree per l'urbanizzazione secondaria. Con apposite convenzioni sarà possibile disciplinare anche la realizzazione, in tutto o in parte, a cura e spese degli stessi privati di dette attrezzature. L'attuazione di tali zone dovrà avvenire attraverso apposito piano particolareggiato. Gli impianti sportivi potranno essere di tipo coperto o scoperto ma saranno precipuamente caratterizzati dallo sviluppo estensivo, connesso con la particolarità dell'attività svolta, che renderebbe peraltro sconsigliabile la loro collocazione nelle vicinanze del centro abitato (Poligono per il tiro sportivo, campo per il tiro con l'arco, aree verdi attrezzate per attività ludico-sportiva ed il relax, palestra per training atletico, pista polifunzionale per attività ciclistica amatoriale ed agonistica, ski-roll, pista per sci di fondo su neve ed estivo, campo per equitazione e per ippoterapia, aree verdi attrezzate per attività ludico-sportiva ed il relax, etc.); tali impianti potranno essere corredati dalle necessarie funzioni complementari, come spogliatoi, spazi per il training al coperto, strutture ricettive e di ristoro, sale riunioni per lo svolgimento di attività associative e per attività didattiche, magazzini di servizio.  
Le attrezzature sportive insediabili sono finalizzate ad integrare la risposta ai fabbisogni arretrati e al soddisfacimento dei fabbisogni insorgenti in rapporto alla popolazione insediabile prevista dal P.R.G. e nel rispetto dello standard minimo fissati alla lett.f), art. A-24, LR20/2000.
- 2) In tale zona sono ammessi usi di tipo 2.5 4.6 e di tipo 4.11 è comunque consentito il mantenimento degli usi esistenti alla data di adozione della Variante 2016 al P.R.G. precedentemente autorizzati dal Comune.
- 3) Gli interventi in tale zona sono di norma attuati dall'Amministrazione Comunale, da Enti e società di diritto pubblico che abbiano titolo ad intervenire ai sensi della legge vigente in materia o da soggetti privati e/o società di diritto privato che procedano all'attuazione secondo i contenuti di apposite convenzioni che regolamenteranno l'attuazione dei comparti mediante strumenti urbanistici preventivi (Piani Particolareggiati) e le modalità di gestione dei futuri impianti; tali convenzioni disciplineranno le modalità di uso pubblico degli impianti, gestiti eventualmente da soggetti privati, anche con partecipazione all'attuazione ed alla gestione da parte di associazioni e società sportive.  
Con particolare riferimento alla realizzazione del comparto identificato come Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata n. 29 si richiama la condizione vincolante costituita dall'attuazione dell'accordo, ex art. 18 L.R. Emilia Romagna 24.03.2000, sottoscritto tra il Comune di Serramazzoni ed il soggetto privato realizzatore del comparto.
- 4) Sono consentiti interventi di urbanizzazione e di nuova costruzione come elencato e descritto agli Artt. 9; 10, da attuarsi tramite l'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa privata, da riferire all'intera superficie del comparto urbanistico di attuazione (CA) riportato sulle tavole di azionamento del P.R.G..  
La particolarità della zona di insediamento e le caratteristiche estensive delle strutture sportive da realizzarsi determinano modalità di dimensionamento delle dotazioni di urbanizzazione e pertinenziali affatto particolari: nel dimensionamento di tali dotazioni si è tenuto conto del basso rapporto utente/superficie fondiaria occupata dalle strutture sportive (caratterizzate da uno sviluppo estensivo) e della complementarietà d'uso delle dotazioni (ad esempio parcheggi utilizzati in ore diverse da utenti di attività sportive diverse).  
Nella progettazione e nella definizione delle modalità insediative da applicare ai comparti inseriti in zona G6 si dovrà portare particolare attenzione al corretto inserimento paesaggistico delle strutture, perseguendo un disegno armonico ed unitario che si raccordi adeguatamente con il contesto agrario e naturale circostante.

Gli edifici e le attrezzature sportive dovranno essere realizzati adottando tecniche costruttive e materiali rispettosi dei principi della sostenibilità ambientale, che dovranno essere chiaramente esplicitati negli elaborati tecnico-documentali di progetto.

Gli interventi saranno pertanto da attuarsi nel rispetto dei criteri sovraesposti e con l'osservanza dei seguenti indici:

a) UM = unità minima di intervento : superficie dell'area asservita all'impianto in sede di approvazione dei progetti esecutivi;

b) UF = indice di utilizzazione fondiaria : 0,10 mq/mq della AI.

Tale limite sarà da osservarsi solo per eventuali impianti coperti; si specifica inoltre che non costituiscono superficie utile né superficie accessoria, e quindi non entrano nel computo della superficie complessiva SC, le superfici e gli spazi non fruibili dagli utenti e dal personale se non per necessità strettamente tecniche e di servizio.

c) RQ = rapporto massimo di copertura : 60% della AI;

d) H max = altezza massima : 8,5 ml;

e) VI = indice di visuale libera : quello esistente per le parti edificate;  $\geq 0.5$  per le nuove costruzioni e gli ampliamenti;

f) D1 e D2 = distanza minima dai confini di proprietà e di zona = 5 metri per le nuove costruzioni e gli ampliamenti fatta comunque salva l'evidenziazione grafica sulle tavole di P.R.G. di un diverso, anche se più ridotto, limite di arretramento dal confine di zona;

g) Distanza minima dalle strade e dalle zone d'acqua = 5 metri o limiti cartografici di arretramento del P.R.G. per gli ampliamenti e le nuove costruzioni;

h) Aree permeabili sistemate a verde = minimo 30% della AI;

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

l) Parcheggi pubblici esterni all'eventuale recinzione = minimo 2 mq/100 mq della AI;

m) Opere di U1 = quelle previste nel progetto d'intervento.

- 5) Nella realizzazione delle strutture sportive e dei servizi complementari si dovrà evitare di compromettere in qualsiasi modo le adiacenti aree di tutela (ad esempio zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua) ed eventuali emergenze di tipo naturalistico ed ambientale presenti all'interno o all'esterno della zona urbanistica. (ad esempio alberi singoli o in gruppo meritevoli di tutela)

## **ART. 16 - ZONE OMOGENEE "E" DESTINATE ALL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA AGRICOLA**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **ART. 16.1 - SOGGETTI AVENTI TITOLO AD INTERVENIRE NELLE ZONE AGRICOLE**

- 1) In relazione alla tipologia di interventi ammessi nelle zone agricole i soggetti aventi titolo ad intervenire sono, ai sensi della legislazione vigente:

▪ ***Realizzazione di abitazione per l'imprenditore agricolo (uso 6.1)***

- Imprenditore agricolo professionale (IAP) – costruzione di un nuovo edificio qualora le nuove esigenze abitative, connesse all'attività aziendale, non siano soddisfacibili attraverso gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

▪ ***Recupero di edificio esistente in territorio agricolo (vari usi)***

- Se in edificio con originaria funzione abitativa (già destinato ad abitazione agricola): qualsiasi soggetto che ha titolo per l'intervento edilizio - interventi di recupero a fini abitativi e per altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale
- Ampliamento e sopraelevazione di abitazione esistente: qualsiasi soggetto che ha titolo per l'intervento edilizio - solo in edifici esistenti per realizzare un'unica unità immobiliare
- Se in edificio con originaria funzione diversa da quella abitativa: qualsiasi soggetto che ha titolo per l'intervento edilizio - interventi di recupero compatibili con le attuali caratteristiche dell'immobile e con il contesto ambientale

- **Interventi per la realizzazione o il recupero di edifici aziendali funzionali alla produzione (usi produttivi agricoli)**
  - Azienda agricola / Impresa agricola / Azienda agricola di nuova formazione
  - Azienda agricola minore (con IAP / imprenditore agricolo / coltivatore diretto)
- **Interventi per attività agricola amatoriale** (limitati alla costruzione di un piccolo manufatto atto al deposito di attrezzi e piccole macchine agricole)
  - qualsiasi soggetto proprietario che ha piena disponibilità dell'area
- **Attività di piccoli allevamenti domestici e custodia di animali d'affezione annessi all'abitazione** (limitati alla realizzazione di un piccolo manufatto di pertinenza dell'unità edilizia, con le stesse caratteristiche di decoro richieste ai manufatti di cui al punto precedente)
  - qualsiasi soggetto proprietario che ha piena disponibilità dell'area.

2) Gli interventi in territorio agricolo sono soggetti alle norme di PRG in relazione:

- all'esigenza di presentazione di un PRA (ad esclusione degli interventi minori disciplinati dal PRG)
- alla dimensione e alle caratteristiche dell'azienda agricola (consolidata / di nuova formazione / minore)
- alle caratteristiche dell'edificio da recuperare
- alla specificità del territorio (sottozona PRG)
- al rispetto delle tutele
- alla dimensione della proprietà oggetto di intervento per manufatto destinato a deposito (attività amatoriale) e alle caratteristiche del manufatto da realizzare.

3) L'Imprenditore Agricoltore Professionale – IAP è “colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'art. 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 del Consiglio, del 7 maggio 1999, dedichi alle attività agricole di cui all'articolo 2135 del Codice Civile e successive modifiche, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il cinquanta per cento del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro (DLgs 99/2004 art. 1)”.

Si definisce “azienda agricola di nuova formazione / imprenditoria giovanile” l'azienda agricola condotta da:

- a) giovani agricoltori con meno di 40 anni in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale iscritti nella gestione previdenziale,
- b) giovani con meno di 40 anni che intendono esercitare l'attività agricola, purché acquisiscano entro 24 mesi dall'acquisto o dall'ampliamento dell'azienda agricola, la qualifica di imprenditore agricolo professionale ed entro i 12 mesi successivi l'iscrizione alla gestione previdenziale,
- c) giovani con meno di 40 anni che subentrano nella titolarità aziendale, nelle condizioni di qualifica di cui ai punti precedenti, in possesso dei seguenti requisiti:
  - maggioranza assoluta di giovani con meno di 40 anni residenti nel territorio comunale;
  - sede legale amministrativa e operativa ubicata nel territorio del comune di Serramazzone.

Le tipologie di impresa sono:

- Società in nome collettivo
- Società semplice
- Società in accomandita semplice
- Società in accomandita per azioni
- Società per azioni
- Società a responsabilità limitata
- Società cooperative (comprese quelle con 3–8 soci).

## ART. 16.2 - ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

1) Il territorio rurale corrisponde alle zone territoriali omogenee E di cui all'Art. 2 del D.M. 2/4/1968 n.1444/1968, e agli artt. da A-16 ad A-21 della L.R. n.20/2000 e s.m.i..

- 2) In tutte le zone agricole il P.R.G. opera nel rispetto delle scelte programmatiche di livello sovracomunale e disciplina gli interventi ai fini del recupero e dello sviluppo del patrimonio produttivo agricolo tutelando le unità produttive e favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli, delle imprese coltivatrici e delle loro forme associative e cooperative.
- 3) Il territorio agricolo è suddiviso dalla presente Variante al PRG, in base alle caratteristiche geomorfologiche e produttive, nelle seguenti zone:
  - Zona "E1" ad alta vocazione produttiva agricola (art. 16.3);
  - Zona "E2" agricola di rilievo paesaggistico (art. 16.4);
  - Zona "E3" agricola di valore naturale e ambientale (art. 16.5);
  - Zona "E4" agricola periurbana (art. 16.6);

#### **ART. 16.3 - ZONA "E1" AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA**

- 1) Il PRG definisce ambiti ad alta vocazione produttiva agricola le parti del territorio rurale in cui, nel rispetto delle disposizioni di tutela di cui al Titolo III finalizzate a conservarne l'integrità, si promuove la qualificazione del patrimonio edilizio e la razionalizzazione degli insediamenti agricoli esistenti, delle attrezzature e infrastrutture.
- 2) Nei casi di "interventi significativi" come definiti dall'art. 4.8 gli interventi sono soggetti a PRA; nei restanti casi a intervento diretto.
- 3) Gli interventi edilizi per l'adeguamento delle strutture aziendali sono sempre autorizzabili se realizzati attraverso riuso del patrimonio edilizio esistente (con interventi fino alla ristrutturazione edilizia) e all'ampliamento, nella misura definita dalle norme generali del PRG in rapporto alla superficie aziendale (interventi previa approvazione di PRA)
- 4) Gli interventi devono essere comunque concepiti per minimizzare l'impermeabilizzazione di suolo. In questi ambiti non sono ammesse in proposito attività che prevedano lo stoccaggio a cielo aperto di materiali e prodotti, né altre attività di magazzinaggio/deposito o parcheggio autoveicoli eccedenti quelle strettamente funzionali all'esercizio dell'attività agricola.
- 5) La realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale è strettamente subordinata alla verifica preventiva della non soddisfacibilità attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.
- 6) Usi ammessi nella zona E1:
  - abitazioni agricole (Uso 6.1);
  - servizi agricoli (Uso 6.2);
  - allevamenti aziendali (Uso 6.3);
  - impianti zootecnici intensivi (Uso 6.4)
  - impianti agroalimentari (Uso 6.5)
  - serre fisse (Uso 6.7)
  - allevamenti ittici (Uso 6.8)
  - lagoni di accumulo per liquami zootecnici (Uso 6.9), previa relazione idrogeologica e nel rispetto delle norme in materia
  - allevamenti speciali, attività di custodia animali e cliniche veterinarie (Uso 6.10)
  - infrastrutture tecniche e opere di difesa del suolo
  - altre opere di trasformazione del suolo agricolo non comportanti edificazione, nel rispetto delle norme del PRG e di eventuali norme sovraordinate.

#### **ART. 16.4 - ZONA "E2" AGRICOLA DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE**

- 1) Il PRG individua e classifica tali aree garantendone la protezione, conservazione e valorizzazione e prevedendovi soltanto attività compatibili con il criterio generale della sostenibilità ambientale, della conservazione e della valorizzazione del patrimonio naturalistico e storico per scopi culturali, scientifici, didattici e sociali.
- 2) La zona E2 comprende le Zone di tutela naturalistica (art. 24 del PTCP), ed è pertanto disciplinata, entro i relativi ambiti perimetrati nella tav. 8 del PRG, per quanto riguarda gli aspetti specifici di tutela delle risorse ambientali, anche dall'art. 24.4 del PRG.



- 3) Usi ammessi nella zona E2:
  - abitazioni agricole (Uso 6.1);
  - servizi agricoli (Uso 6.2);
  - allevamenti aziendali (Uso 6.3);
  - impianti agroalimentari (Uso 6.5), aziendali o interaziendali
  - serre fisse (Uso 6.7) (solo esistenti)
  - allevamenti ittici (Uso 6.8)
  - allevamenti speciali, attività di custodia animali e cliniche veterinarie (uso 6.10)
  - infrastrutture tecniche e opere di difesa del suolo
  - altre opere di trasformazione del suolo agricolo non comportanti edificazione, nel rispetto delle norme del PRG e di eventuali norme sovraordinate.
- 4) Negli ambiti della zona E2 gli interventi ammessi, nel rispetto delle norme di tutela, sono soggetti a PRA nei casi di interventi significativi, come definiti dall'art.4.8 del PRG, vale a dire:
  - nuova costruzione di edifici residenziali funzionalmente collegati alla attività agricola;
  - nuova costruzione e ampliamenti di attrezzature di servizio all'agricoltura, funzionalmente collegati all'attività agricola, per quantità superiori a mq. 800 di Sc.
- 5) Qualunque intervento tra quelli ammessi deve essere tale da garantire la conservazione dell'assetto morfologico, l'utilizzo di forme tradizionali di sistemazione, la conservazione dei segni architettonici della tradizione, la contestuale eliminazione di elementi incongrui.
- 6) Gli interventi relativi ad insediamenti esistenti connessi all'attività agricola o zootecnica possono essere autorizzati a condizione che:
  - gli interventi edilizi avvengano prioritariamente attraverso il recupero dell'edilizia esistente, nel rispetto delle categorie di intervento definite dal presente PRG;
  - tutti gli interventi di uso e trasformazione del territorio siano tali da non alterare le caratteristiche e la percezione degli elementi di interesse naturalistico-ambientale presenti.

In sede di PRA dovranno essere valutati con particolare attenzione gli aspetti di compatibilità con i criteri e i vincoli di tutela naturalistica e ambientale definiti dal PTCP e dal PRG.
- 7) Sono ammessi con intervento diretto o previa approvazione di PRA i seguenti interventi:
  - MO manutenzione ordinaria, MS manutenzione straordinaria,, RS restauro scientifico, RRC restauro e risanamento conservativo, RE ristrutturazione edilizia. AM ampliamento, NC nuova costruzione, D demolizione, CD cambio d'uso secondo le prescrizioni di cui all'art. 16.21 delle presenti Norme.
  - E' sempre esclusa la possibilità di realizzazione di nuovi edifici residenziali (usi 1.1 e 6.1) senza preventiva approvazione di PRA.
- 8) I contenuti ed il livello di analisi del PRA devono essere atti a valutare in modo dettagliato gli effetti diretti e indiretti sull'ambiente, e a dimostrare che il complesso degli interventi sull'area (sistemazione aree, recinzioni, depurazione reflui, ecc.) sia tale da garantire condizioni di sicurezza per la conservazione delle risorse ambientali.
- 9) Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano, in termini generali, anche attraverso progetti integrati (di restauro ambientale, riequilibrio idrogeologico, gestione aree boscate) definiti in sede di programmi di intervento previsti da eventuali intese e Accordi territoriali con comuni contermini e la Provincia di Modena.

## **ART. 16.5 - ZONA "E3" AGRICOLA DI RILIEVO PAESAGGISTICO**

- 1) Il PRG definisce gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico applicandovi disposizioni finalizzate a tutelare le particolari caratteristiche di qualità e integrità nel rapporto tra ambiente naturale e attività antropica.
- 2) Le zone E3 comprendono le "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" (art. 39 del PTCP), e sono pertanto disciplinate (entro tali zone perimetrate nelle tav. 7 del PRG), per quanto riguarda gli aspetti specifici di tutela delle risorse ambientali, anche dall'art. 27.1 del PRG.
- 3) Usi ammessi nella zona E3:
  - abitazioni agricole (Uso 6.1);
  - servizi agricoli (Uso 6.2);
  - allevamenti aziendali (Uso 6.3);

- impianti agroalimentari (Uso 6.5), aziendali o interaziendali
  - serre fisse (Uso 6.7) (solo esistenti)
  - allevamenti ittici (Uso 6.8)
  - allevamenti speciali, attività di custodia animali e cliniche veterinarie (uso 6.10)
  - infrastrutture tecniche e opere di difesa del suolo
  - altre opere di trasformazione del suolo agricolo non comportanti edificazione, nel rispetto delle norme del PRG e di eventuali norme sovraordinate.
- 4) Gli interventi di recupero e riuso degli edifici esistenti sono ammessi nei limiti delle disposizioni generali di cui al precedente art. 16, con particolare riferimento agli artt. 16.20 e 16.21.
- 5) Gli interventi sono ammessi nel rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo III delle Norme del PRG, e sono soggetti a PRA nei casi di interventi significativi.
- E' sempre esclusa la possibilità di realizzazione di nuovi edifici residenziali (usi 1.1 e 6.1) senza preventiva approvazione di PRA.
- 6) Per gli interventi la cui ammissibilità è soggetta a PRA, è richiesto che tale strumento espliciti, attraverso idonea documentazione tecnica (commisurata all'entità degli interventi), le seguenti problematiche:
- relazioni dell'intervento con il paesaggio storico e contemporaneo: eliminazione di eventuali alterazioni, analisi della compatibilità percettiva dell'intervento da una serie di punti di vista significativi;
  - modificazione delle relazioni ecologiche in essere, o ripristino di relazioni; equilibri idraulici e idrogeologici;
  - mantenimento della biodiversità e delle associazioni vegetali e forestali presenti.
- 7) Nel caso di attività integrative del reddito agricolo gli interventi devono riguardare prioritariamente il patrimonio edilizio esistente, mentre se si tratta di attività non connesse con l'agricoltura, gli interventi non devono comportare la costruzione di edifici o la realizzazione di ampie superfici pavimentate.
- 8) Categorie di intervento edilizio ammesse attraverso intervento diretto.
- Sono ammesse tutte le categorie di interventi edilizi diretti cui agli artt. 8, 9 e 10 delle presenti Norme.
- 9) I progetti di nuova edificazione, di ricostruzione o di ampliamento per le esigenze delle aziende agricole sono attuabili per intervento diretto e dovranno essere elaborati rispettando gli indici, i parametri ed i criteri dettati all'articolo 16 (criteri generali di intervento per le zone omogenee E,) e all'articolo relativo alla zona ad alta vocazione produttiva agricola (art. 16.3) con le seguenti ulteriori limitazioni :
- a) l'altezza massima delle costruzioni di progetto non potrà in nessun caso superare i mt. 8,50;
  - b) i materiali da costruzione e le tipologie edilizie dovranno tener conto dell'esigenza di un corretto inserimento dei manufatti nell'ambiente e pertanto in sede d'esame dei progetti la commissione edilizia competente dovrà esprimersi nel merito proponendo eventualmente le modifiche ed i suggerimenti necessari per il conseguimento del risultato più favorevole in rapporto alla natura dei luoghi interessati dall'insediamento; a tal fine, a corredo dei progetti d'intervento, dovrà sempre essere prodotta un'adeguata documentazione fotografica dell'area di insediamento e dovranno essere illustrati dal progettista i criteri informativi del progetto presentato;
  - c) fatti salvi i casi in cui l'ubicazione dell'intervento è condizionata da preesistenze dello stato di fatto, dovranno sempre essere evitati, nella nuova edificazione, gli sbancamenti e i riporti di terra che mediamente superino mt. 1,50 rispetto al piano di campagna esistente, l'uso degli intonaci plastici, l'uso di colori e tipi di copertura contrastanti con i caratteri del paesaggio agrario storicamente consolidato;
  - d) in ogni caso dovrà essere prevista la messa a dimora di piante d'alto fusto di specie autoctone a schermatura dei manufatti residenziali o produttivi per i quali dovesse risultare problematico l'inserimento in rapporto alle principali visuali di percezione del paesaggio agrario con particolare riferimento a quelle che si determinano percorrendo la viabilità pubblica.

#### **ART. 16.6 - ZONA "E4" AGRICOLA PERIURBANA**

- 1) *Interventi edilizi ammessi nelle zone E4*, costituite dai terreni agricoli limitrofi ai centri urbanizzati.
- Per intervento diretto sono consentiti solo la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e

risanamento conservativo, il recupero e la ristrutturazione edilizia senza possibilità di ampliamento delle costruzioni esistenti alla data di adozione della Variante 2016 al P.R.G. nel rispetto:

- dei disposti dell'articolo 16.21, quando i fabbricati esistenti sono privi di valore storico - artistico, tipologico - architettonico, ambientale;
- dei disposti dell'articolo 16.20, quando i fabbricati esistenti vengono classificati nel P.R.G. di valore monumentale, di valore tipologico - architettonico, di valore ambientale.

- 2) Gli interventi sull'esistente che comportano un incremento delle superfici coperte o dei volumi esistenti alla data di adozione della Variante 2016 al P.R.G., o prevedono una nuova edificazione per fini produttivi agricoli, sono consentiti solo dopo l'approvazione di un P.R.A. applicando gli indici di cui all'articolo 16.15 delle presenti Norme.
- 3) Nel caso di intervento diretto, i progetti dovranno essere elaborati rispettando gli indici, i parametri ed i criteri dettati all'articolo 16.1 relativo alla zona agricola E1.
- 4) Usi ammessi nella zona E4:
  - abitazioni agricole (Uso 6.1);
  - servizi agricoli (Uso 6.2);
  - impianti agroalimentari (Uso 6.5), aziendali
  - serre fisse (Uso 6.7) (solo esistenti)
  - allevamenti ittici (Uso 6.8)
  - allevamenti speciali, attività di custodia animali e cliniche veterinarie (uso 6.10)
  - infrastrutture tecniche e opere di difesa del suolo
  - altre opere di trasformazione del suolo agricolo non comportanti edificazione, nel rispetto delle norme del PRG e di eventuali norme sovraordinate.

Nella zona E4 è comunque vietata la nuova costruzione di allevamenti aziendali e/o interaziendali e cooperativi, nonché la realizzazione di bacini di stoccaggio a cielo aperto dei reflui zootecnici.

*Limitatamente al riuso di edifici legittimamente esistenti e con il reperimento della necessaria quota di parcheggi pertinenziali:*

Attività culturali, attività ricreative, sportive-ricreative e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano (Usi 4.9, 4.10 e 4.11)

Le categorie di intervento edilizio ammesse attraverso intervento diretto sono tutte quelle previste al Titolo I delle presenti Norme.

E' sempre esclusa la possibilità di realizzazione di nuovi edifici residenziali non connessi all'attività agricola (uso 1.1). La realizzazione di nuove unità abitative è ammessa per la residenza solo attraverso recupero di patrimonio edilizio esistente, in base all'art. A-21 della L.R. n.20/2000, nei limiti specificati dalle presenti Norme.

## **ART. 16.7 - ALTRI USI AMMESSI NELLE ZONE AGRICOLE**

- 1) Nelle zone agricole sono consentite esclusivamente le attività pertinenti all'uso agricolo e gli interventi di trasformazione del territorio ad esse corrispondenti, nonché il recupero del patrimonio edilizio esistente non connesso ai fondi e all'attività agricola.
- 2) Pertanto nelle zone agricole, in conformità alle specifiche contenute in ciascun articolo di zona, sono ammessi oltre agli usi elencati agli articoli da 16.3 a 16.6 che precedono i seguenti interventi:
  - infrastrutture tecniche e di difesa del suolo quali opere di difesa idraulica, canali di bonifica, strade poderali e/o interpoderali, strade forestali, bacini artificiali;
  - altre opere di trasformazione del suolo agricolo quali: opere di silvicoltura, di spostamento e risistemazione di terra, prelievi, escavazioni, perforazioni di pozzi che siano finalizzate alle attività agricole, ma che per la loro entità siano eccedenti le normali tecniche ed operazioni agronomiche;
  - usi consentiti per il recupero del patrimonio edilizio esistente in base agli artt. 16.20 e 16.21 e alla Disciplina Particolareggiata.
- 3) Nel rispetto dei criteri generali di cui ai commi 1 e 2 sono inoltre ammesse nel territorio rurale attrezzature sportive e ricreative private, di uso familiare o connesse ad attività agrituristiche e non comportanti la realizzazione di edifici; pubblici esercizi (uso 4.2), servizi religiosi (uso 2.4), servizi

collettivi di quartiere (uso 2.3).

Ai sensi della L.R. n.4/2009 le attività agrituristiche e di ospitalità rurale (uso 6.11) sono ammesse solo attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.

- 4) Tra le attività di interesse collettivo sono ammissibili nelle zone E1, E2, E3, , attività di maneggio di cavalli, connesse o meno ad attività di allevamento. L'attività di maneggio deve essere disciplinata da specifica convenzione approvata dal Consiglio comunale, e richiede la presentazione del titolo di IAP del titolare dell'Azienda. In caso di interventi edilizi che eccedano il riuso di edifici esistenti, l'intervento è ammesso previa approvazione di un PRA predisposto dall'azienda agricola proponente, e non deve comportare interventi edilizi in misura superiore a quanto ammissibile per edifici di servizio per l'azienda agricola.
- 5) In relazione ad attività agrituristiche e ospitalità rurale (6.11) o per abitazione, o per altre destinazioni d'uso ammesse ma non connesse con le attività agricole, anche attraverso interventi di recupero e riuso di edifici esistenti nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione, di uso familiare o connesse ad attività agrituristiche, quali piscine (comunque di dimensioni non superiori a m 25 x 10), campi da bocce e simili, e non comportanti la realizzazione di edifici. Nel caso in cui gli edifici adibiti ad attività agriturbistica appartengano ad una corte rurale, le attrezzature di cui al presente comma devono essere realizzate all'esterno della corte, nelle immediate vicinanze.
- 6) Nei casi di realizzazione di nuove strutture (o il cambio d'uso di strutture esistenti) adibite come uso specifico ad allevamento e custodia di animali di affezione (uso 6.10) posti ad una distanza inferiore a 200 m dal centro abitato (così come definito all'art. 5.1) o in prossimità (nelle aree di pertinenza) di edifici storici è necessaria la redazione della valutazione preventiva di impatto acustico, ed in sede di predisposizione del progetto devono essere valutate con particolare attenzione le problematiche legate alla coerenza con il contesto dei materiali e delle tipologie edilizie, agli scarichi e all'impatto paesaggistico. A tal fine si applicano le disposizioni di cui all'art. 16.33 delle presenti Norme.
- 7) La realizzazione di manufatti disciplinati dal presente articolo può essere condizionata, ove opportuno, alla realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo.
- 8). Nei bacini di raccolta di acqua piovana presenti nel territorio rurale è ammessa la pratica della itticoltura e della pesca sportiva. Nel caso di attività organizzata e continuativa, qualora il titolare si impegni per la manutenzione ambientale e la salvaguardia idraulica dell'intero invaso, potrà essere autorizzata l'installazione di una costruzione di servizio avente  $Sc \leq 30$  mq. Tale costruzione dovrà essere collocata in un'area immediatamente prossima al bacino di raccolta, fuori dalla fascia di inedificabilità e fatti salvi eventuali altri vincoli; dovrà essere fatta particolare attenzione al corretto inserimento ambientale. La costruzione dovrà essere realizzata con materiali leggeri di buona qualità e dotata di ancoraggi al terreno facilmente amovibili; non potranno essere aggiunti alla costruzione pensiline, pergolati, gazebo o simili. La costruzione della superficie di servizio è strettamente correlata all'attività di pesca sportiva; al venire meno della stessa, la costruzione di servizio dovrà essere completamente rimossa a spese del titolare. Gli impegni sopra descritti sono soggetti a convenzione o atto d'obbligo registrato e trascritto.
- 9) L'uso 7.5 (Attività estrattive) è ammesso esclusivamente nelle aree interessate da previsioni del vigente Piano delle Attività Estrattive (PAE) del Comune. In tali aree le previsioni e le norme del PAE, fino alla scadenza delle relative convenzioni, prevalgono sulle norme del PRG relative al territorio agricolo. Altre zone agricole possono essere interessate da attività estrattive sulla base di nuove previsioni del PAE e del PIAE, senza che ciò costituisca variante al PRG.
  - Non sono ammesse attività estrattive al di fuori delle aree previste nel PAE.
  - In caso di mancata attuazione delle previsioni del PAE, al momento in cui tali previsioni decadano per decorrenza dei termini di validità del PAE e non vengano rinnovate, in queste aree si applicano le norme del PRG relative alla corrispondente zona di territorio agricolo.
  - In caso di completamento dell'attuazione delle previsioni del PAE, all'esaurimento dell'attività estrattiva le aree devono essere sistemate secondo le prescrizioni della convenzione e del relativo progetto di ripristino.
  - A ripristino ultimato nell'area interessata si applicano le norme del PRG relative al territorio agricolo (zona entro il quale è iscritta l'area precedentemente assoggettata a PAE).

- Le attività temporanee di frantumazione e lavorazione di inerti (rientranti nell'uso 7.5) possono essere previste dalle presenti Norme in aree specificamente individuate classificate come ambiti produttivi D.4. L'attività è disciplinata da una convenzione, alla scadenza della quale l'area è soggetta agli stessi obblighi di ripristino e alla successiva disciplina del territorio agricolo di cui al punto precedente.

#### **ART. 16.8 - INTERVENTI CONSENTITI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

- 1) Nelle zone agricole sono ammessi, nel rispetto delle previsioni zonali e normative del P.R.G., tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, di nuova costruzione e sul suolo, elencati e descritti agli artt. 8; 9; 10, da attuarsi per intervento diretto o preventivo secondo gli strumenti di attuazione sottoelencati:  
*Strumenti d'intervento preventivo:*
  - 3 - Piani di Riconversione e Ammodernamento Aziendale (PRA), redatti in conformità alle disposizioni della vigente legislazione in materia e proposto dai soggetti che ne hanno titolo in base alla legislazione vigente in materia.*Strumenti d'intervento diretto:*
  - 4 - Permesso di costruire redatto ai sensi della vigente legislazione in materia;
  - 5 - titolo abilitativo gratuito;
  - 6 - titolo abilitativo oneroso in conformità alle norme di P.R.G. in tutti gli altri casi previsti dalle presenti norme e non ricompresi nei titoli abilitativi gratuiti;
  - 7 - CIL per la manutenzione straordinaria e nei casi previsti dalla legge N. 94 del 22/3/1982 e sue successive modificazioni ed integrazioni;
  - 8 - SCIA in conformità alla legge vigente in materia.
- 2) Per valutare la conformità degli interventi richiesti in zona agricola, l'organo comunale competente dovrà avvalersi, prima del rilascio del permesso di costruire, degli strumenti di partecipazione previsti dal Regolamento Edilizio Comunale vigente in conformità ai disposti dell'art. 8 della Legge Regionale n.20/2000 e successive modifiche e integrazioni.
- 3) Sia la SCIA che il Permesso di costruire sono date al proprietario dell'immobile (area e/o edifici) o a chi ha titolo per richiederle; il titolo abilitativo è gratuito nei soli casi previsti dall'articolo 9 della legge 28/1/1977 n.10 e dalla legge 22/3/1982 N. 94 e sue successive modificazioni ed integrazioni.
- 4) Anche nel caso di titolo abilitativo gratuito il rilascio del titolo stesso è comunque subordinato all'esistenza o all'impegno a realizzare le necessarie opere di urbanizzazione primaria da parte del richiedente ed è assoggettato ad atto unilaterale d'obbligo o convenzione, per quanto attiene la precisazione e l'impegno al mantenimento delle destinazioni d'uso previste nel progetto d'intervento.

#### **ART. 16.9 - UNITÀ MINIME DI INTERVENTO PER LE ZONE AGRICOLE**

- 1) Ai fini dell'applicazione degli indici di cui agli articoli successivi, l'unità minima per l'intervento in zona agricola è costituita dall'azienda agricola singola o associata.
- 2) Ai fini del dimensionamento dell'intervento vengono computate le superfici dei terreni in proprietà e le superfici dei terreni in affitto o con altro titolo di godimento, di cui sia dimostrata la disponibilità per un periodo non inferiore a 10 anni.
- 3) Per l'azienda agricola frazionata, possono essere presi in considerazione anche terreni non contigui, purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi nell'ambito di zone agricole, anche se detti terreni sono situati in due o più Comuni contermini.
- 4) I fondi e gli appezzamenti, anche inedificati, di proprietà dell'azienda agricola, la cui superficie è stata computata ai fini del dimensionamento dell'intervento richiesto, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo.
- 5) Tale vincolo viene sottoscritto dai proprietari interessati attraverso un atto unilaterale d'obbligo corredato da tutte le planimetrie e dagli estratti catastali dei terreni vincolati e viene registrato e trascritto a cura e spese dei soggetti richiedenti la concessione.

- 6) Il vincolo di inedificabilità decade unicamente con la demolizione dei fabbricati ad esso relativi e alla trasmissione all'Amministrazione Comunale di copia conforme degli atti ufficiali di cancellazione o in caso di cambio di zonizzazione dei terreni interessati.
- 7) Ai fini della formazione dell'unità di intervento e per il calcolo degli standard, dei parametri e degli indici insediativi di cui ai successivi articoli, possono essere conteggiate tutte le superfici aziendali coltivate o da mettere a coltura anche se dette aree ricadono in zone a vincolo e tutela o di inedificabilità, fermi restando comunque gli eventuali vincoli alla pratica colturale agricola dettati negli altri articoli delle presenti Norme.
- 8) Tutte le superfici computate per il rilascio della concessione dovranno comunque essere chiaramente evidenziate su una planimetria catastale e riportati su una cartografia d'insieme in scala non inferiore a 1:5000.

#### **ART. 16.10 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI E DEGLI STANDARDS INSEDIATIVI NELLE DIVERSE ZONE AGRICOLE**

- 1) Quando un'unità di intervento sia formata, per effetto dei disposti di cui all'articolo 16.9, da appezzamenti di terreno aventi diversa zonizzazione agraria, l'applicazione degli indici urbanistici e degli standard insediativi va sempre fatta rispettando i vincoli di intervento e i vincoli colturali dettati nei successivi articoli che regolamentano ognuna delle zone agricole in cui si articola la zona omogenea "E".
- 2) Le potenzialità edificatorie di un determinato appezzamento di terreno costituente l'unità di intervento aziendale, potranno pertanto essere utilizzate solo se le nuove costruzioni possono essere ubicate in ambiti zonali che, per effetto dei disposti normativi specifici di zona, ammettono l'intervento per il quale si avanza l'istanza di concessione o di autorizzazione ad intervenire.

#### **ART. 16.11 - TIPOLOGIE AZIENDALI**

- 1) Ai fini dell'applicazione delle presenti norme le tipologie aziendali vengono classificate in base alla produzione lorda vendibile ( P.L.V. ) "prevalente" nelle tre annate agrarie precedenti l'inoltro dell'istanza di concessione e si distinguono in:
  - a) aziende ad ordinamento intensivo: nelle quali la P.L.V. è determinata per il 60% da colture intensive orticole, ortofrutticole, orto-florovivaistiche;
  - b) aziende vitivinicole: nelle quali la P.L.V. è determinata per il 60% dalla coltura della vite ed eventualmente dalla produzione del vino;
  - c) aziende zootecniche : nelle quali la P.L.V. è determinata per il 60% dalla produzione di latte, carni, formaggi;
  - d) aziende estensive : nelle quali la P.L.V. è determinata per il 60% dalla produzione di cereali, foraggi, ecc. non reimpiegati in azienda;
  - e) aziende ad ordinamento combinato : nelle quali la P.L.V. è determinata da diversi ordinamenti colturali nessuno dei quali raggiunge il 60% del totale della P.L.V.

#### **ART. 16.12 - IMPIANTI ZOOTEKNICI INTENSIVI**

- 1) Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, sono considerati impianti zootecnici intensivi quelli descritti all'Art. 11.6 – 4° comma.
- 2) La ri-localizzazione di impianti zootecnici intensivi esistenti nel territorio comunale alla data di adozione del presente P.R.G., qualora si rendesse necessaria, è possibile solo previa variante al P.R.G. e nel rispetto comunque della vigente legislazione in materia di tutela dell'ambiente e delle vigenti normative igienico-sanitarie (con particolare riferimento alla D.G.R. n° 3003 del 25/10/1995 adottata in attuazione della L.Rg. 50/95 e D.G.R. n° 641 dell'11/5/1998 con la Circolare applicativa n° 1543 del 9/3/1999).

#### **ART. 16.13 DISPOSIZIONI GENERALI PER GLI INTERVENTI DI NC, AM, DR PER LA RESIDENZA E GLI USI CONNESSI ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE**

- 1) Le possibilità di costruire edifici destinati a residenza e/o a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intendono utilizzabili una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi 6.1, 6.2, 6.3, 6.5, 6.7 sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della Su e della Sa di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ai medesimi usi.
- 2) Nelle zone agricole ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo il 27/02/2000 è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio del titolo abilitativo, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori titoli abilitativi solamente congiuntamente all'edificio stesso con riferimento all'entità aziendale ad esso asservita.
- 3) Nei nuovi interventi di NC, AM, DR il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciati titoli abilitativi per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la Su e la Sa degli edifici già concessi.
- 4) L'asservimento dell'edificio o degli edifici per i quali è stato rilasciato titolo abilitativo per NC, AM e DR e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso atto unilaterale corredato dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e sarà riportato, a cura del responsabile del Servizio Edilizia, su planimetria sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'unità agricola considerata.
- 5) Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in zona agricola, alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola dal 27/03/2000 al momento della richiesta. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altra eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale) deve illustrare:
  - a) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola al 30/12/1993 (con riferimento al comma 9 "requisiti della ruralità" del DL 557/93) in termini di terreni ed edifici;
  - b) le modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di CD, NC, AM, DR e relativi terreni asserviti;
  - c) la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la Su e la Sa legittimamente in essere.
- 6) In base alla L.R. n. 4 del 31/03/2009 per attività agrituristiche si intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate in azienda dagli imprenditori agricoli di cui all'Articolo 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone oppure associati fra loro, in rapporto di connessione con le attività agricole di coltivazione, allevamento e silvicoltura, che devono rimanere prevalenti. Le superfici da destinare all'attività agriturbistica devono essere ricavate in edifici esistenti, nuove costruzioni possono essere autorizzate esclusivamente per servizi accessori. Tali superfici – comprese quelle per l'ospitalità - sono considerate beni strumentali dell'azienda agricola e quindi sono da computare all'interno delle superfici assentibili in totale. Gli edifici utilizzati per l'agriturismo rimangono al servizio dell'attività agricola e non vengono sottratti alla loro destinazione.

#### **ART. 16.14 SOPPRESSO**

#### **ART. 16.15 - PARAMETRI PER GLI INTERVENTI EDILIZI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE**

- 1) Gli interventi consentiti sono quelli di manutenzione, recupero e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione, di attrezzatura del territorio meglio

precisati agli Artt. 8; 9; 10, da attuarsi per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e criteri:

a) UM = unità minima d'intervento: fatte salve le superfici minime richieste per la localizzazione di nuove costruzioni inerenti gli usi 6.6 di cui al 2° comma del presente articolo, le superfici minime per gli interventi edificatori inerenti gli usi 6.1; 6.2; 6.3; 6.5; sono quelle del seguente prospetto:

TIPOLOGIE AZIENDALI	SUP. MINIMA PER L'AZIENDA ESISTENTE ALLA DATA DI ADOZIONE DEL P.R.G.	SUP. MINIMA PER L'AZIENDA FRAZIONATA SUCCESSIVA- MENTE ALLA DATA DI ADOZIONE DEL P.R.G.
AZIENDA INTENSIVA ORTICOLA, ORTOFRUTTICOLA, ORTOFLOROVIVAISTICA	15.000 MQ.	25.000 MQ.
AZIENDA VITIVINICOLA	25.000 MQ.	40.000 MQ.
AZIENDA ZOOTECNICA	30.000 MQ.	50.000 MQ.
AZIENDA ESTENSIVA	60.000 MQ.	100.000 MQ.
AZIENDA AD ORDINAMENTO- COMBINATO O MISTO	50.000 MQ.	80.000 MQ.

**b) Superfici Complessive residenziali massime (S.C.r. comprensiva di esistente + progetto)**

b1) S.C.r. in caso di edificazione di una nuova abitazione: 150 mq per ogni nucleo familiare comprendente almeno un coltivatore diretto o un imprenditore agricolo a titolo principale + 20 mq per ogni componente del nucleo familiare che ecceda le 4 unità + servizi strettamente pertinenti alle residenze e autorimesse nella misura massima di 70 mq/100 mq di S.C.r.

b2) S.C.r. in caso di recupero di fabbricati colonici esistenti: quella ricavabile dal recupero del fabbricato colonico con possibilità di prevedere anche alloggi per i figli che lavorano sul fondo agricolo a "part-time". In presenza di fabbricati colonici privi di valore storico-culturale e già destinati in tutto o in parte a residenza agricola, è facoltà dell'organo comunale competente consentire la ricostruzione, anche in corpo di fabbrica non coincidente con l'area di sedime del fabbricato esistente, delle superfici complessive residenziali presenti nello stato di fatto quando sia dimostrata l'inopportunità del recupero per motivi di carattere statico e funzionale accertati al momento della richiesta di concessione ad edificare. In tale eventualità :

- la ricostruzione potrà essere autorizzata con un incremento del 20% rispetto alle superfici complessive residenziali esistenti nello stato di fatto e fino ad un massimo assoluto di 300 Mq. di SC residenziale e di 2 alloggi per azienda;
- le superfici complessive residenziali esistenti e dichiarate irrecuperabili per fini residenziali dovranno essere demolite o, in alternativa, destinate permanentemente a servizi agricoli con atto unilaterale d'obbligo.

In ogni caso è sempre consentito il ricorso agli indici di cui al punto b1) se risultassero più favorevoli.

**c) Superfici complessive per servizi agricoli:**

- 200 mq/Ha comprensivi di esistente + progetto.
- Ai sensi dell'art. 15.5, comma 5, lett. a del PTCP nelle aree interessate da frana quiescente (di cui all'art. 18.2 delle presenti Norme), sono ammessi – laddove siano presenti edifici ed infrastrutture extraurbane o agricole - interventi una tantum di nuova edificazione a servizio dell'agricoltura fino ad un massimo del 20% della Sc preesistente e comunque in misura complessivamente non superiore a 200 mq di Sc, qualsiasi sia la superficie del fondo. Si precisa che l'eventuale intervento di nuova costruzione è comunque subordinato ad una verifica complessiva di carattere geologico e geotecnico volta a dimostrare la non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità, condotta sulla base delle metodologie definite con apposita direttiva approvata dalla Provincia.

**d) Superfici complessive per allevamenti integrativi aziendali:**

30 mq/Ha comprensivi di esistente + progetto con un massimo assoluto di 400 mq per azienda.

**e) Superfici complessive per l'allevamento zootecnico aziendale prevalente e la stabulazione (esistente + progetto):**



$$UF = 0,015 \text{ mq/mq}$$

**f) H max: altezza massima ammissibile:**

- per gli edifici residenziali: mt. 9,50, o quella esistente + 20%;
- in relazione alle documentate esigenze per i fabbricati di servizio, per gli edifici di stabulazione e per i volumi tecnici, per i quali tuttavia dovranno essere utilizzati materiali e tecnologie costruttivi propri della tradizione locale.

**g) Distanze minime dai confini di proprietà e/o di zona:**

- g1) per gli interventi sull'esistente è ammesso il mantenimento delle distanze minime rilevabili nello stato di fatto che non potranno tuttavia essere ridotte se già inferiori ai minimi richiesti per la nuova costruzione;
- g2) per gli interventi di nuova edificazione, oltre al rispetto dei limiti cartografici di arretramento dalle strade e dalle zone d'acqua, sono richieste le seguenti distanze minime dai confini di proprietà e/o di zona omogenea:
  - 5 mt. per i fabbricati residenziali e/o di servizio agricolo
  - per i fabbricati di stabulazione e/o allevamento e per le strutture di stoccaggio delle deiezioni animali, in conformità ai dati ed ai parametri insediativi riportati nel seguente specchietto, fatte salve le eventuali maggiori distanze richieste dalla vigente legislazione in materia :

TIPO DI STRUTTURA		DISTANZE DEI LOCALI DI STABULAZIONE, DEI LAGONI, DELLE CONCIMAIE :							
Locali di stabulazione (capienza in peso vivo allevato)		da abitazione rurale		da confini di proprietà		da confine di zona		da centri abitati	
		letame	liquame	letame	liquame	letame	liquame	letame	liquame
Peso vivo allevato espresso in quintali	< 80	30	30	15	15	-	-	100	100
	80 - 400	30	50	30	50	-	-	100	200
	400 - 1000	50	50	50	50	50	50	200	200
	> 1000	50	100	50	100	50	50	500	500
<b>Lagoni</b>		-	80	-	80	-	300	-	500
<b>Concimaie</b>		25	-	20	-	30	-	100	-

**h) VI = indice di visuale libera:  $\geq 1$  ovvero quella esistente se inferiore.**

- 2) A corredo dei progetti d'intervento per la nuova costruzione, la ristrutturazione, la riconversione, il trasferimento e/o l'ampliamento di superfici destinate all'allevamento zootecnico e/o suinicolo, ad integrazione della documentazione richiesta dal regolamento edilizio e di igiene vigenti dovrà essere prodotta una relazione che, in base alla legislazione vigente, dimostri il carattere aziendale e non intensivo dell'allevamento, verifichi le condizioni di tutela dall'inquinamento, dimostri i miglioramenti igienico-sanitari ed ambientali (SMISA) che il progetto si prefigge e contenga precise indicazioni progettuali relativamente:
  - al rispetto dei criteri e degli obiettivi qualitativi e quantitativi di riferimento per gli allevamenti suinicoli contenuti nella direttiva di cui alla D.G.Rg. n° 641 dell'11/5/1998 e nella circolare R.E.R. n° 1543 del 9/3/1999 applicativa della stessa;
  - alla applicazione di tecnologie a basso impatto ambientale (TaBIA);
  - al tipo di stabulazione adottato e al numero di capi esistenti e previsti e al conseguente tipo di deiezioni e reflui prodotti;
  - alle forme di approvvigionamento degli alimenti per l'allevamento zootecnico;
  - alle modalità costruttive ed ai volumi delle vasche di raccolta dei liquami e delle altre deiezioni in conformità alle disposizioni specifiche in materia;
  - alle modalità di stoccaggio, smaltimento e di asportazione di tutte le deiezioni e reflui prodotti dall'allevamento;
  - ai volumi d'acqua presumibilmente prelevati e consumati;

- 3) Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente è sempre richiesto il rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo 17.2 per gli edifici classificati di valore monumentale, tipologico-architettonico, ambientale; in tutti gli altri casi sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero, ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione, cambi di destinazione d'uso, demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici di zona specificati al 3° comma del presente articolo.
- 4) Ai fini del computo delle superfici idonee allo spandimento dei liquami zootecnici, delle acque reflue industriali ed urbane e alla distribuzione dei fanghi di depurazione, non potranno essere computate:
  - 1) le aree comunque comprese nei perimetri di territorio urbanizzato;
  - 2) le aree agricole poste a meno di 100 mt. dal perimetro di territorio urbanizzato;
  - 3) le aree boscate;
  - 4) le aree agricole poste su frane attive;
  - 5) le aree agricole con pendenza superiore al 25%;
  - 6) le zone d'acqua e le zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua;
  - 7) le zone di rispetto alle sorgenti ed ai pozzi di captazione delle acque pubbliche;
  - 8) le zone a vincolo idrogeologico se non già comprese nella carta provinciale degli sbandamenti.Le aree di cui al punto 1) non saranno computate solo nel caso che il territorio risulti effettivamente edificato ovvero le opere di urbanizzazione relative siano già state iniziate, ovvero effettivamente realizzate.

#### **ART. 16.16 - DIMENSIONAMENTO DEI CONTENITORI PER LO STOCCAGGIO E LA MATURAZIONE DEI LIQUAMI E LETAMI ED INDICI E MODALITÀ DI SPANDIMENTO DEI LIQUAMI SUL SUOLO AGRICOLO**

- 1) Lo spandimento dei reflui zootecnici è disciplinato dalla L.R. n.4 del 6.3.2007, dal Regolamento regionale n.1/2016 e dal DPR 59/2013, che definiscono le disposizioni in materia di utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento e stabiliscono che gli allevatori e gli agricoltori che utilizzano effluenti zootecnici hanno l'obbligo di comunicare tale attività alla Provincia di Modena tramite un'apposita "comunicazione", a cui sono obbligati i soggetti indicati negli Atti citati.

#### **ART. 16.17 - FABBRICATI RURALI PER ALLEVAMENTI AZIENDALI MISTI ED INTERVENTI EDIFICATORI COMBINATI**

- 1) Nei casi di aziende con una pluralità di allevamenti animali, la presenza o la costruzione "ex novo" di una superficie utile destinata o da destinare ad un determinato tipo di allevamento, comporta sempre il vincolo di una quota di terreno agricolo corrispondente in rapporto agli indici di sfruttamento urbanistico-edilizio e di spandimento di cui al precedente art. 16.16.
- 2) Pertanto il carico animale che si determina sull'unità di intervento (intera superficie dell'azienda) per effetto della sommatoria di interventi combinati o frazionati nel tempo, non potrà superare i limiti massimi di cui al precedente art. 16.16.
- 3) Allo stesso modo la superficie complessiva che viene a determinarsi su un'azienda per effetto della sommatoria di interventi combinati o frazionati nel tempo non potrà superare i limiti massimi fissati dalle presenti norme per ciascuna zona omogenea a meno che non si ricorra a P.P.

#### **ART. 16.18 - -DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER GLI USI 6.6 - IMPIANTI TECNICI COMPLEMENTARI E ASSIMILATI (QUALI STRUTTURE TECNICO-DISTRIBUTIVE, TECNOLOGICHE E DI SERVIZIO PER IL SETTORE AGRICOLO, ATTIVITÀ DI CONTOTERZISTI, SERRE FISSE, INFRASTRUTTURE TECNICHE E DI DIFESA DEL SUOLO, IMPIANTI DI DEPURAZIONE, MACELLI E STABILIMENTI PER LA LAVORAZIONE DELLE CARNI MACELLATE)**

- 1) Nelle zone agricole la nuova costruzione delle strutture tecnico - distributive, tecnologiche e di servizio delle aziende e delle produzioni agricole, di cui al punto 6.6 dell'articolo 16.A, nonché la nuova costruzione delle serre fisse di cui al punto 6.7 del medesimo articolo, è ammessa nella zona agricola normale solo previa adozione di una variante al P.R.G. che specificherà le modalità, gli indici e i criteri

d'intervento prescrivendo, eventualmente, la sottoscrizione di una convenzione attuativa atta a risolvere, tra l'altro, i problemi di impatto ambientale e le misure antinquinamento da predisporre.

- 2) Per intervento diretto sono consentite unicamente operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento e/o sopraelevazione, di demolizione e ricostruzione dei volumi e delle superfici edificate eventualmente già adibite agli usi di cui al primo comma, con possibilità di incrementare del 20%, come massimo, le superfici complessive esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. nel rispetto dei limiti di visuale libera, di distanza e di arretramento dell'edificazione specificati nelle norme di zona.
- 3) La realizzazione delle infrastrutture tecniche e di difesa del suolo (usi: 7.1, 7.2), è consentita per intervento diretto o preventivo nel rispetto delle presenti norme e delle indicazioni grafiche del P.R.G.
- 4) In particolare le platee e le vasche di accumulo e decantazione delle deiezioni solide e dei liquami provenienti da allevamenti zootecnici dovranno rispettare le prescrizioni contenute nella legislazione regionale in materia.
- 5) La realizzazione di bacini artificiali per la raccolta delle acque meteoriche o sorgive potrà essere consentita solo previa predisposizione di studio a carattere idrogeologico o relazione idrogeologica, da allegare al progetto, firmata da un tecnico abilitato all'esercizio della professione ed estesa ad un conveniente intorno rispetto all'area interessata al fine di comprovare l'idoneità del sito all'utilizzazione prevista.

#### **ART. 16.19 - FABBRICATI RURALI PER IMPIANTI ED ALLEVAMENTI ZOOTEKNICI INTERAZIENDALI COOPERATIVI - NUOVA COSTRUZIONE ED INTERVENTI SULL'ESISTENTE**

- 1) La nuova costruzione di fabbricati da destinare ad allevamenti zootecnici interaziendali o cooperativi può essere attuata solo nella zona agricola normale, previa approvazione di un P.R.A. sulla base di una relazione idrogeologica e tenendo conto della possibilità di dotarlo delle necessarie opere di urbanizzazione. Per intervento diretto sono consentite unicamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, ampliamento e/o sopraelevazione delle strutture eventualmente esistenti e non recepite con specifica retinatura di zona omogenea nel P.R.G.
- 2) In ogni caso gli interventi edificatori dovranno rispettare i seguenti indici, parametri e criteri:
  - a) UM = unità minima di intervento: 10.000 mq o quella esistente alla data di adozione del presente P.R.G.;
  - b) SC = superficie complessiva di allevamento comprensiva di eventuali superfici complessive esistenti aventi la medesima destinazione:
    - b1) = per allevamenti bovini : in relazione alla S.A.U.F. (Superficie Agricola Utilizzata a Foraggiere) messa a disposizione dai soggetti e dalle aziende associate ed utilizzando per il calcolo i medesimi indici previsti per gli allevamenti aziendali all'articolo 16.1;
    - b2) = per allevamenti di suini : in relazione alla capacità edificatoria e di spandimento dei terreni vincolati a favore dell'allevamento interaziendale o cooperativo dalle singole aziende associate.
  - c) UF = indice di utilizzazione fondiaria massimo e complessivo, da calcolare sul lotto di pertinenza dell'insediamento interaziendale o cooperativo : 5.000 mq/Ha di SF;
  - d) H max = altezza massima : mt. 9,50 esclusi particolari volumi tecnici;
  - e) VI = indice di visuale libera :  $\geq 1$ ;
  - f) Distanze minime dell'edificazione:
    - f1) per gli interventi sull'esistente è ammesso il mantenimento delle distanze minime rilevabili nello stato di fatto che non potranno tuttavia essere ridotte se già inferiori ai minimi richiesti per la nuova costruzione;
    - f2) per gli interventi di nuova edificazione, oltre al rispetto dei limiti cartografici di arretramento dalle strade, dalla ferrovia e dalle zone d'acqua, sono richieste le distanze minime in conformità ai dati ed ai parametri insediativi riportati nel seguente specchietto, fatte salve le eventuali maggiori distanze richieste dalla vigente legislazione in materia :

TIPO DI STRUTTURA		DISTANZE DEI LOCALI DI STABULAZIONE, DEI LAGONI, DELLE CONCIMAIE :							
Locali di stabulazione (capienza in peso vivo allevato)		da abitazione rurale		da confini di proprietà		da confine di zona		da centri abitati	
		letame	liquame	letame	liquame	letame	liquame	letame	liquame
Peso vivo allevato espresso in quintali	< 80	30	30	15	15	-	-	100	100
	80 - 400	30	50	30	50	-	-	100	200
	400 - 1000	50	50	50	50	50	50	200	200
	> 1000	50	100	50	100	50	50	500	500
<b>Lagoni</b>		-	80	-	80	-	300	-	500
<b>Concimaie</b>		25	-	20	-	30	-	100	-

- 3) I progetti per l'ampliamento e/o la nuova costruzione di allevamenti zootecnici interaziendali o cooperativi, sono consentiti nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni in materia di tutela dall'inquinamento contenuti nel Regolamento d'igiene e, ove più restrittive, dalle disposizioni di cui alla D.G.Rg. n° 641 dell'11/5/1998 e della circolare R.E.R. n° 1543 del 9/3/1999 applicativa della stessa.
- 4) Il rilascio delle concessioni edificatorie per l'ampliamento e/o la nuova costruzione di fabbricati da destinare all'allevamento zootecnico interaziendale o cooperativo è subordinato alla stipula dei necessari atti unilaterali d'obbligo in base ai quali:
  - i soggetti associati si impegnano a vincolare alla inedificabilità per analoghe destinazioni d'uso i terreni agricoli di proprietà delle singole aziende associate utilizzati per l'applicazione degli indici edificatori e di spandimento relativi ai diversi tipi di allevamento interaziendale o cooperativo per i quali si avanza istanza di concessione;
  - l'azienda associata o cooperativa si impegna a mantenere, almeno per un periodo di 6 anni, le destinazioni d'uso per le quali si avanza l'istanza di concessione, anche in presenza di un P.P. di durata inferiore.
- 5) Al progetto d'intervento per la nuova costruzione di fabbricati zootecnici interaziendali cooperativi dovrà sempre essere allegata una relazione geotecnica-idrogeologica che valuti, con l'ausilio di prove "in situ", l'idoneità dell'area prescelta sia sotto il profilo edilizio sia sotto il profilo della tutela delle risorse idriche superficiali e sotterranee secondo le modalità tecniche e le metodologie meglio esplicitate nel Regolamento Edilizio.

#### **ART. 16.20 CRITERI D'INTERVENTO E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI PER IL RECUPERO EDILIZIO E IL CAMBIO D'USO DI EDIFICI ESISTENTI SOGGETTI A VINCOLI DI TUTELA**

- 1) Per le unità edilizie di valore storico-culturale evidenziate nelle schede operative della conservazione allegata alla disciplina particolareggiata (Vol. 6B) l'intervento di recupero edilizio deve essere attuato nel rispetto della medesima disciplina particolareggiata, e delle categorie normative di intervento specificate per ciascun immobile nelle schede operative per la conservazione ad essa allegata.
- 2) Il progetto deve riguardare tutti gli edifici ed i complessi edilizi che, in base al certificato storico catastale riferito alla data di adozione della Variante 2016 al P.R.G., appartengono alla medesima partita catastale;
- 3) Gli usi ammessi sono in generale quelli di cui all'art. 16.7; gli edifici rurali di valore storico-culturale con originaria funzione diversa da quella abitativa potranno essere recuperati e/o utilizzati per fini abitativi extragricoli, esclusivamente se tale uso venga riconosciuto compatibile con il contesto ambientale e se l'intervento di recupero risulti compatibile con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi.
- 4) Il mantenimento degli usi esistenti, è tuttavia subordinato alla compatibilità ambientale degli stessi con riferimento, in particolare, alla eventuale presenza di lavorazioni insalubri e/o inquinanti, le quali dovranno essere regolarizzate e sottostare alle prescrizioni della vigente legislazione in materia di inquinamento e di prevenzione dei rischi ambientali.

**ART. 16.21 CRITERI D'INTERVENTO E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI PER IL RECUPERO EDILIZIO E IL CAMBIO D'USO DI EDIFICI ESISTENTI NON SOGGETTI A VINCOLI DI TUTELA**

- 1) In tutti gli edifici esistenti, non soggetti a tutela in quanto non riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, sono ammessi gli interventi edilizi: MO, MS, RRC, RE, D. Limitatamente agli interventi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, di cui al comma 11 del presente articolo, sono inoltre ammessi interventi di ampliamento AM.
- 2) Per gli edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela sono ammessi inoltre interventi comportanti cambio d'uso CD verso le destinazioni d'uso specificate nella tabella che segue in relazione alla destinazione d'uso in atto, in conformità agli usi ammessi nei diversi ambiti del territorio rurale.

L'ammissibilità del cambio d'uso è in ogni caso condizionata alla valutazione preventiva dell'idoneità delle specifiche condizioni di infrastrutturazione.

<b><i>Destinazioni d'uso in atto legittimamente</i></b>	<b><i>Destinazioni d'uso ammissibili</i></b>
a1) Edifici in tutto o prevalentemente abitativi (usi 1.1 1.2 o 6.1), anche comprendenti spazi di servizio all'agricoltura (edifici promiscui) o altre funzioni complementari (usi 3.1, 4.1, 4.2, 4.3)	<p>Gli usi ammessi sono quelli previsti per i diversi ambiti, con i relativi limiti e prescrizioni puntuali e le eventuali ulteriori prescrizioni derivanti dalla valutazione del contesto paesaggistico e ambientale a cui appartiene l'edificio.</p> <p>L'ammissibilità dell'intervento di recupero è comunque condizionata, ai sensi della L.R. 20/2000 e dell'art. 75 del PTCP, ad una accurata verifica della congruenza con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'immobile e con le caratteristiche del contesto ambientale.</p> <p>Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso a servizi agricoli (usi 6), sono ammessi inoltre interventi comportanti il cambio d'uso di tali vani, prioritariamente volti al reperimento delle autorimesse e delle dotazioni accessorie minime prescritte. L'eventuale superficie eccedente potrà essere destinata a Su abitativa o per le altre funzioni ammissibili.</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso il recupero a fini abitativi, anche nel caso di cambio d'uso di porzioni di edificio non più funzionali all'agricoltura, fino ad un massimo di due alloggi, fatto salvo il mantenimento di un numero maggiore di unità immobiliari se preesistenti, e a condizione che il rapporto fra Sc complessiva di progetto e numero totale delle Unità Immobiliari di funzione principale sia di almeno 75 mq.</p> <p>Gli usi 3.1 e 4.1 sono soggetti alle eventuali restrizioni e/o prescrizioni dell'ambito in cui sono localizzati.</p>

<p>a2) Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla zootecnia esistenti alla data di adozione della Variante 2016 al P.R.G. (usi 6.2, 6.3, 6.5): stalle, fienili, magazzini, depositi, granai, ricoveri macchine e simili, con esclusione di capannoni agricoli e tettoie, di cui alle successive lettere b1) e b2).</p>	<p>Gli usi ammessi sono quelli previsti per i diversi ambiti, con i relativi limiti e prescrizioni puntuali e le eventuali ulteriori prescrizioni del Contesto cui appartiene l'edificio. È ammesso il riuso anche quali corpi accessori pertinenziali (ricoveri attrezzi, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui alla precedente lettera a). E' ammesso inoltre l'uso per magazzini e depositi di attività di florovivaisti.</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso il recupero a fini abitativi fino ad un massimo di due alloggi, fatto salvo il mantenimento di un numero maggiore di unità immobiliari di funzione principale se preesistenti, e a condizione che il rapporto fra Sc complessiva di progetto e numero totale delle Unità Immobiliari di funzione principale sia di almeno 75 mq. , con obbligo di realizzazione delle autorimesse pertinenziali come alla lett.a)</p> <p>L'ammissibilità dell'intervento di recupero è comunque condizionata, ai sensi della L.R. 20/2000 e dell'art. 75 del PTCP, ad una accurata verifica della congruenza con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'immobile e con le caratteristiche del contesto ambientale.</p> <p>In caso di imprenditori agricoli, è ammesso l'uso 6.1, per le parti tipologicamente compatibili, qualora nell'azienda non siano già presenti edifici destinati a residenza.</p>
<p>b1) Capannoni agricoli, con caratteristiche tipologiche e costruttive non tradizionali (pannelli in cemento armato, struttura metallica, ecc.), a sviluppo orizzontale, non idonei al cambio d'uso per dimensioni, caratteristiche costruttive, posizione e dimensione delle finestrature, dimensioni degli spazi interni, ecc.)</p>	<p>Sono ammessi esclusivamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il mantenimento dell'uso in atto;</li> <li>- il cambio d'uso verso altri usi agricoli (gruppo di usi "6") consentiti nell'ambito agricolo di riferimento;</li> <li>- l'uso per magazzini e depositi di attività per aziende artigiane (uso 5.4), con esclusione di attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio e in generale di attività che richiedano una presenza continuativa di personale;</li> <li>- l'attività di fornitura, rimessaggio di macchine agricole e macchine movimento terra, nonché per attività di riparazione di macchine agricole;</li> <li>- l'uso 6.10 per allevamenti di animali d'affezione e attività di custodia di animali e cliniche veterinarie.</li> <li>- l'uso temporaneo come spazi per la vendita al dettaglio di prodotti agricoli;</li> </ul> <p>In caso di imprenditori agricoli, è ammesso l'uso 6.1, per le parti tipologicamente compatibili, qualora nell'azienda non siano già presenti edifici destinati a residenza.</p>

b2) Tettoie, baracche, manufatti precari e proservizi	Ai sensi del comma 2, punto f dell'art.A-21 della LR 20/2000 e ss.mm.ii, non è consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi, questi ultimi da considerare tali e dunque non recuperabili per funzioni principali, quando di volume esistente non sufficiente per ricavare 75 mq di Sc e relative dotazioni accessorie minime di cui al successivo comma 7.
c) Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili	E ammesso esclusivamente il mantenimento per funzioni accessorie alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza.
d) Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici, magazzini, allevamenti industriali (usi 4.12, 5.1, 5.1, 5.3, 5.4), compreso l'eventuale alloggio annesso	<p>Sono ammessi esclusivamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il mantenimento dell'uso in atto, senza incrementi di Sc, attraverso interventi di MO e MS;</li> <li>- il cambio d'uso per funzioni agricole o connesse 6.2, 6.3, 6.5, 6.6, 6.6, 6.7 nonché 6.1 per le parti tipologicamente compatibili;</li> <li>- l'uso per magazzini e depositi di attività di florovivaisti (uso 5.4).</li> <li>- il cambio d'uso per Superficie accessoria alla residenza esistente nel caso di edifici a tipologia promiscua fino al raggiungimento dei limiti di ambito.</li> </ul> <p>È ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale alloggio annesso preesistente.</p> <p>In caso di imprenditori agricoli è ammesso l'uso 6.1, nelle parti tipologicamente compatibili, qualora nell'azienda non siano già presenti edifici destinati a residenza.</p>
e) Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, commerciali, pubblici esercizi, attività dei servizi (usi 3.1, 4.1, 4.2, 4.9, 4.11, 4.6), compreso l'eventuale alloggio annesso	<p>3.1, 4.1, 4.2, 4.9, 4.11, 4.6. L'uso 3.1 è soggetto alle eventuali restrizioni e/o prescrizioni dell'ambito in cui è localizzato. È ammessa la residenza limitatamente all'eventuale alloggio annesso preesistente.</p> <p>E' inoltre ammessa la possibilità, per le sole attività turistico-ricettive, di ammettere un alloggio aggiuntivo rispetto all'esistente, a condizione che sia legato da vincolo di pertinenzialità con l'attività turistico-ricettiva svolta.</p> <p>Sono ammessi eventuali cambi d'uso per funzioni agricole di servizio al territorio, quali l'agriturismo.</p>
f) Edifici per attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso (usi 2.3, 2.4)	1.1 e 1.2 (solo per attività religiose) 4.9, 2.2, 2.3, 2.42.
g) Stazioni di servizio all'auto, stazioni di rifornimento (uso 7.4)	7.4 (non è ammesso cambio d'uso)
h) Serre fisse (uso 6.7)	6.7 (non è ammesso il cambio d'uso)

3) Negli interventi di CD verso l'uso 1.1 e negli interventi di recupero edilizio esteso all'intero edificio, si applicano le seguenti disposizioni relative alla realizzazione degli spazi accessori:

- posti auto pertinenziali: secondo le quantità di cui all'art. 7.3 delle presenti Norme. Anche in base all'eventuale parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio possono essere autorizzate deroghe all'obbligo di realizzazione di autorimesse chiuse con la specifica finalità del rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio da recuperare; in ogni caso i posti auto ricavati all'esterno devono essere localizzati e realizzati con soluzioni organiche all'intervento, tali da non compromettere la qualità del recupero dell'edificio o del complesso.

- cantine, nella misura minima di 5 mq. per alloggio;

- locali per ricovero attrezzi e altri locali di deposito, nella misura massima di 5 mq. per alloggio, accessibile dall'esterno.

Cantina e ricovero attrezzi possono eventualmente essere accorpati in un unico locale della superficie minima di 10 mq, accessibile dall'esterno. Il deposito attrezzi può anche essere accorpato all'autorimessa in un unico locale della superficie minima di 20 mq.

In caso di progetti unitari che comprendano più edifici, potranno essere realizzate soluzioni combinate e accorpamenti degli spazi accessori (ad esempio all'interno di un solo edificio oppure recuperate all'interno di fabbricati minori, ecc.).

Nel territorio rurale la dotazione sostitutiva in caso di deroghe per il rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio da recuperare di cui al precedente comma 2 può essere anche costituita da autorimesse pertinenziali interrata.

- 4) Per gli edifici ad uso abitativo esistenti alla data di adozione della Variante 2016 al PRG che non siano dotati di autorimesse pertinenziali nella misura minima richiesta all'art. 7.3 delle presenti Norme, e per i quali non sia possibile realizzare tale dotazione attraverso il riuso di locali di servizio o corpi di fabbrica pertinenziali o tettoie o edifici di servizio agricolo non tutelati facenti parte del medesimo complesso insediativo (l'impossibilità va dimostrata in sede progettuale nell'ambito del titolo abilitativo), in alternativa agli interventi ammessi al precedente comma 3 delle presenti NTA, è ammessa la realizzazione di parcheggi pertinenziali in una delle seguenti modalità:

a) in posizione interrata nell'area di pertinenza, con un unico accesso dall'area cortiliva;

b) in un nuovo corpo accessorio in posizione staccata dall'edificio principale o in aderenza ad esso, avente le seguenti caratteristiche: assenza di finestre, altezza massima in gronda di m. 2,60, copertura a falde in coppi, superficie complessiva massima di mq. 15 per alloggio, con un massimo di mq. 30 per ciascun edificio abitativo.

Per gli edifici tutelati soggetti a disciplina particolareggiata tale manufatto è ammesso solo in posizione staccata e non in aderenza.

Nel solo caso in cui sia seminterrato è ammessa anche una copertura piana.

- 5) Non sono ammesse deroghe che comportino la riduzione degli spazi accessori esistenti all'atto dell'intervento rispetto alla misura minima prescritta dalle presenti Norme.

- 6) Il cambio d'uso CD di un edificio o di parte di edificio da un uso relativo all'attività agricola o zootecnica (usi gruppo 6) ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola è subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere, nel quale ai sensi dell'art. A-21 c. 3 punto b) della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., si stabilisce che alle unità poderali agricole cui era asservito alla data di adozione della Variante 2016 al PRG l'edificio riutilizzato a fini non agricoli si applicheranno i seguenti limiti a nuove edificazioni:

- nel caso di ripristino e riuso di edificio con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità che le unità poderali concorrano alla realizzazione di nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura; è fatto salvo il caso di frazionamento delle unità fondiari agricole che conservano, rispettivamente, anche attraverso acquisizioni e accorpamenti, una SAU non inferiore a 5,0 ha; in questo caso non potranno essere realizzati nuovi edifici abitativi solo nella unità fondiaria agricola dove insiste l'edificio con originaria funzione abitativa oggetto di riuso.

- nel caso di ripristino e riuso di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, le unità poderali interessate non potranno in seguito concorrere per almeno 10 anni alla realizzazione di interventi in funzione dello svolgimento di attività agricole o zootecniche nei termini previsti dal Capo 4.7; successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune, a



seguito di presentazione di PRA, dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola. È fatto salvo il caso di frazionamento delle unità fondiari agricole che conservano, rispettivamente, anche attraverso acquisizioni e accorpamenti, una SAU non inferiore a 5,0 ha; in questo caso non potranno essere realizzati nuovi edifici, in funzione dello svolgimento di attività agricole o zootecniche nelle nuove unità fondiari agricole, solo nella unità fondiaria agricola dove insiste l'edificio con originaria funzione diversa da quella abitativa oggetto di riuso.

- nell'atto unilaterale d'obbligo si indicano le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale, funzionale e idrogeologica: ad es. realizzazione/adequamento di infrastrutture viarie e tecnologiche, demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti non compatibili con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, tettoie), demolizione degli edifici classificati incongrui, interventi di MO e MS per le baracche (da destinare esclusivamente ad Sa), impianto di alberature e siepi anche in funzione della mitigazione dell'impatto sul paesaggio, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.

Il cambio d'uso CD di un edificio o di parte di edificio da un uso relativo all'attività agricola o zootecnica all'uso residenziale o ad altri usi non più connessi alla funzione agricola è subordinato alla trascrizione nel titolo edilizio e nell'atto d'obbligo da trascrivere, dell'obbligo di provvedere in modo autonomo a tutti i servizi a rete.

- 7) In relazione al recupero di edifici esistenti per funzioni non agricole (interventi RRC, RE, CD) si applicano le norme dell'art. 30.3 riguardo all'obbligo di tutela e di nuovo impianto del verde di arredo nelle aree di pertinenza.
- 8) La realizzazione di manufatti in legno per ricovero attrezzi da giardino e simili è ammessa attraverso CILA con le stesse caratteristiche di cui all'art. 13.3bis, comm 2, solo nel caso in cui non esistano altri edifici (come ad esempio caselle o altri manufatti quali forni, ex pollai, ecc. ) o parti di edifici adibibili a tale uso. La condizione deve essere dimostrata in sede di presentazione del titolo abilitativo edilizio.
- 9) Nel caso di familiare con disabilità certificata, è sempre ammesso il recupero a fini residenziali per la realizzazione di un alloggio accessibile, attraverso la trasformazione di Sa in Su, anche in deroga ai minimi stabiliti per la Sa oppure con l'applicazione di quanto ammesso al titolo III della L.R. 6/2009, anche in deroga ai limiti temporali di applicazione della legge stessa. Non è ammessa la trasformazione di capannoni agricoli, con la sola esclusione degli edifici di cui alla lettera b) della tabella del comma 3 di questo articolo.
- 10) Nei casi sotto riportati e per fabbricati non classificati di interesse storico e/o non inseriti in zone A, è consentita la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione con medesima tipologia e Sc, in area diversa da quella di sedime, purché non soggetta ad altri vincoli di inedificabilità e ricadente nella stessa proprietà e nelle immediate adiacenze del fabbricato da spostare, alle seguenti condizioni:
  - Il fabbricato sia compreso in area di rispetto stradale secondo la vigente normativa (D. Lgs 30/04/1992 n. 285 (e s.m.i.) e relativo Regolamento di attuazione D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e s.m.i., per gli ambiti esterni al perimetro del Centro Abitato;
  - Il fabbricato sia distante meno di 0,50 m dalle strade vicinali e meno di 3,00 m. dalle strade pubbliche;
  - Il fabbricato sia compreso in area di rispetto delle ferrovie, degli elettrodotti e dei depuratori secondo la vigente normativa;
  - Il fabbricato sia compreso in aree a rischio da frana perimetrate e zonizzate come frana attiva o zona di potenziale instabilità (artt. 18.1, 18.2, 18.3 delle presenti Norme);
  - Il fabbricato sia compreso in aree ad alta probabilità di inondazione di cui all'art. 23.3del PRG.
  - Il fabbricato sia compreso nella fascia di rispetto delle "acque pubbliche" ai sensi dell'art.96, lett. f) del R.D. 523/1904.

Nei casi sopra elencati l'intervento di trasferimento si attua per intervento diretto (permesso di costruire convenzionato) ed è subordinato al parere della CQAP e alla integrale demolizione dell'edificio originario entro un termine temporale stabilito dalla convenzione e con adeguate garanzie, come prescritto dal PRG.

- 11) Le possibilità di ampliamento sono limitate ai soli casi di edifici abitativi composti da un'unica unità immobiliare di dimensione inadeguata per un alloggio moderno. Tale dimensione è fissata, ai fini della presente norma, in un massimo di 150 mq. di Sc, comprensivi di spazi accessori: cantina e deposito (dimensione minima 5 mq. ciascuno, come prescritto per il CD al comma 4 del presente articolo), e un'autorimessa, con possibilità di accorpamento di autorimessa e deposito attrezzi in un unico locale di max. 20 mq. I posti auto pertinenziali aggiuntivi possono essere realizzati all'aperto. È ammesso inoltre l'adeguamento dell'altezza ai valori minimi prescritti.

#### **ART. 16.22 EDIFICI ESISTENTI ED EDIFICI DIROCCATI O DEMOLITI**

- 1) Per gli edifici esistenti, non classificati di interesse storico architettonico o testimoniale, è ammesso l'intervento RE, il cambio d'uso è ammesso nei limiti e alle condizioni cui all'art. 16.21.
- 2) Gli edifici diroccati o demoliti, non classificati di interesse storico architettonico o testimoniale, sono ricostruibili nei soli seguenti casi:
- a) che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Ricostruzione o Nuova Costruzione ai sensi degli articoli 16.13 – 16.15 (interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole o zootecniche);
  - b) che siano stati demoliti per ordinanza emessa a tutela della incolumità pubblica o privata in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di titolo abilitativo per la ricostruzione sia presentata entro dieci anni dalla data di approvazione delle presenti norme;
  - c) che siano crollati per eventi meteorologici o calamità naturali, incendio o altre cause eccezionali, tutte cause estranee all'incuria, e la richiesta di permesso di costruire per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dall'evento stesso.
  - d) che sia leggibile e presente in loco almeno una traccia del perimetro murario esterno e solo nei casi in cui questo trovi conferma nella documentazione catastale di impianto, nelle CTR storiche o nella documentazione urbanistica; le modalità di ricostruzione in questo caso seguiranno i criteri del Ripristino tipologico (art. 8.5).

Nei casi di cui alle lettere b) e c) la ricostruzione dovrà avvenire nell'ambito della medesima sagoma e del medesimo sedime dell'edificio preesistente; è ammessa la ricostruzione in area limitrofa solo nei casi e con le modalità di cui al comma 9 dell'art. 16.21.

#### **ART. 16.23 RICONVERSIONE DI BARACCHE E MANUFATTI PRECARI LEGITTIMATI LEGATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA**

- 1) Le baracche e i manufatti precari legittimati possono essere riconvertiti in edifici stabili, aventi la stessa Sc nella misura di 20 mq di Sc in aggiunta, e per le quantità superiori da computare nel calcolo complessivo della Sc ammessa di cui all'art. 16.15 - solo nel caso in cui l'intervento riguardi la demolizione e la ricostruzione in un centro aziendale. Qualora questi manufatti si trovino all'esterno di un centro aziendale, possono essere recuperati in loco (se legittimati) soltanto come superfici accessorie. Il richiedente deve essere in possesso dei requisiti propri delle categorie previste dal Codice civile e dalla vigente legislazione e cioè: Imprenditore Agricolo, Coltivatore Diretto, Imprenditore Agricolo Professionale.
- 2) Qualora le baracche e i manufatti precari di cui al comma 1 siano addossati ad un edificio preesistente non storico, possono essere riconvertiti – alle condizioni del comma precedente – in tettoie. Nel caso di baracche e manufatti precari addossati ad edifici storici non è ammessa la riconversione e l'unico intervento ammesso è la demolizione.
- 3) Non è ammesso il recupero come superficie utile di baracche e manufatti precari isolati (anche se legittimati), cioè non legati ad un centro aziendale.
- 4) Non è comunque ammessa la riconversione di baracche e manufatti precari (anche se legittimati), nelle zone di rilievo paesaggistico E2, nelle zone di valore naturale e ambientale E3, e in generale nelle zone tutelate.

## **ART. 16.23BIS ALTRE ATTREZZATURE PRIVATE IN TERRITORIO RURALE: RECINTI, RIPARI E PICCOLI MANUFATTI**

- 1) In relazione a:
  - attività agrituristiche e ospitalità rurale (uso 6.11)
  - custodia domestica di animali di affezione (rientrante nell'uso 6.10)
  - attività di coltivazione familiare orticola, floricola, manutenzione del verde pubblico e privato, nelle relative aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di tettoie e ricoveri per animali per una Superficie coperta totale massima di 50 mq, nonché di recinti per animali, gabbie, concimaie e simili, comunque non configurabili come edifici.

Nel caso in cui gli edifici principali appartengano ad una corte rurale, le attrezzature di cui al presente comma devono essere realizzate all'esterno della corte, nelle immediate vicinanze, così come prescritto dalle presenti Norme.
- 2) Per l'attività di piccoli allevamenti domestici e custodia di animali d'affezione (uso 6.10) annessi all'abitazione in territorio rurale, e per l'attività di coltivazione familiare e manutenzione del verde, è inoltre ammessa la realizzazione di un piccolo manufatto di pertinenza dell'unità edilizia, con le stesse caratteristiche di decoro richieste ai manufatti di cui all'art. 16.25, della dimensione massima di 20 mq. Per la realizzazione di tale manufatto dovranno preventivamente essere demoliti a spese e cura del richiedente, in quanto non utilizzabili per l'attività in oggetto, tutti i manufatti precari preesistenti, ancorché condonati o comunque legittimi, quale condizione essenziale per l'installazione del nuovo manufatto.

## **ART. 16.23TER - INSEDIAMENTI INCONGRUI NEL TERRITORIO RURALE**

1. Il PRG definisce, ai sensi dell'art. 10 della L.R. n.16/2002, opere incongrue nel territorio rurale le costruzioni che "per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche o per caratteristiche tipologiche e funzionali, alterano in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica dei luoghi".

Tali situazioni insediative, sedi di attività totalmente o in gran parte dismesse, possono essere oggetto di una valutazione di incongruità da condurre sulla base di caratteristiche legate alla tipologia di fabbricato, allo stato di conservazione e alla specifica localizzazione.

La definizione di "edificio incongruo" non implica una valutazione sulla legittimità urbanistica dell'edificio stesso.

A seguito di presentazione di idonea documentazione, il Comune effettua la valutazione approvata dalla Giunta comunale su proposta del dirigente dell'Urbanistica; la valutazione di compatibilità/incongruità è effettuata in base ai seguenti parametri:

  - localizzazione rispetto alla classificazione del territorio rurale effettuata dal PRG (con particolare riferimento a quelli che ricadono all'interno degli ambiti di rilievo paesaggistico);
  - la presenza di fabbricati tutelati e di corti storiche nell'immediato intorno;
  - impatto nel contesto rurale (impatto visivo, possibili limitazioni alla fruizione del panorama, alla percezione di elementi di pregio, ecc.)
  - stato di abbandono e conseguente degrado.
2. Il PRG definisce per tali complessi l'obiettivo del miglioramento delle condizioni ambientali e paesaggistiche, attraverso:
  - a) quando si tratti di complessi edilizi in uso: interventi di mitigazione dell'impatto paesaggistico e di miglioramento dell'assetto funzionale e architettonico;
  - b) quando si tratti di complessi dismessi che non presentino gravi compromissioni dei contesti paesaggistici in cui si collocano: interventi di riuso (verso usi compatibili con il territorio rurale), di mitigazione dell'impatto paesaggistico e di miglioramento dell'assetto funzionale e architettonico;
  - c) quando si tratti di un edificio o complesso dismesso in situazione di grave compromissione dei contesti paesaggistici di particolare valore, oltre alla possibilità di cui alla lett.b), è possibile programmare e attuare attraverso specifica convenzione interventi di demolizione integrale, risistemazione ed eventuale bonifica del sito e assegnazione di diritti edificatori compensativi, in relazione all'uso previsto, nei termini previsti dall'art. A-21 della L.R. 20/2000 e dall'art. 76 del PTCP. Nel caso di funzioni residenziali i diritti edificatori Sc saranno compresi in un intervallo tra il 10% e il

20% della Sc legittima all'epoca di adozione del PRG, in ragione dei diversi oneri di demolizione, risistemazione e bonifica, con obbligo di loro trasferimento in area da definire nella stessa sede di convenzione, idonea all'insediamento in base al PRG.

3. I diritti edificatori esistenti (edifici da demolire) e quelli assegnati sono trascritti nel "Registro dei diritti edificatori da trasferire" di cui all'art. .... delle presenti Norme
4. Le modalità di intervento di cui alle lett. a), b) del comma 2 sono disciplinate dalla convenzione. Nei casi di cui alla lett. a) il RUE prescrive, in caso di interventi soggetti a titolo abilitativo, l'obbligo di interventi di mitigazione, ma non può prevedere incentivi attraverso diritti edificatori aggiuntivi né la possibilità di trasferimento di diritti edificatori.  
Nei casi di cui alla lett. b) l'intervento convenzionato può prevedere, solo per esigenze aziendali documentate dal PRA, quando l'edificio esistente è isolato, il trasferimento del volume in prossimità degli altri edifici del centro aziendale.
5. Le modalità di intervento di cui alla lett.c) del comma 2 sono definite e disciplinate dalla convenzione.
6. Qualora nei siti interessati siano verificate situazioni di contaminazione del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee, le misure di compensazione definite dalla convenzione saranno attivabili solo in seguito ad attestazione di insussistenza delle condizioni di contaminazione, sulla base di indagini specificatamente condotte, ovvero in seguito ad attestazione di interventi di bonifica avvenuti, da allegare ai titoli abilitativi.

#### **ART. 16.24 TERRITORIO RURALE CONNOTATO DALLA QUALIFICAZIONE DEL CICLO PRODUTTIVO VITIVINICOLO (AV) E DALLA PRODUZIONE TIPICA DI LATTE E CARNE (AL)**

- 1) Tali aree sono individuate come parti di territorio particolarmente vocate allo svolgimento di attività agricole di coltivazione, allevamento e trasformazione:
  - di viticoltura e di vinificazione (aree AV)
  - di allevamento della razza autoctona bovina "vacca bianca modenese" per la produzione di parmigiano reggiano e carne (aree AL)Aree che come tali costituiscono un patrimonio di forte tradizione locale e connotazione e qualificazione del territorio.
- 2) Il PRG definisce per queste aree, nel rispetto delle disposizioni di tutela di cui al Titolo III delle presenti norme, specifiche disposizioni finalizzate a garantire il mantenimento degli usi agricoli connessi alla filiera vitivinicola, in equilibrio con le componenti naturali del paesaggio e del territorio.  
In particolare:
  - non sono ammessi interventi che comportino la modificazione della morfologia del territorio, con sbancamenti o modifica dei versanti, se non finalizzati al mantenimento dell'assetto geomorfologico e alla razionalizzazione delle sistemazioni agricole tradizionali; in particolare movimenti di terra sono ammessi solo se preordinati all' impianto delle colture e alle opere a esse collegate;
  - le nuove edificazioni sono ammesse (nel rispetto delle Norme del territorio rurale) solo se finalizzate alle attività agricole e alle funzioni connesse; la valutazione dell'impatto paesaggistico per i nuovi edifici previsto all'art. 16.33 è esteso a tutti i nuovi fabbricati;
  - non è consentita la realizzazione di campi fotovoltaici a terra e di centrali di biomasse;
  - non è consentita l'apertura o l'ampliamento di impianti di smaltimento/trattamento dei rifiuti, attività estrattive e depositi di sostanze pericolose o la localizzazione di impianti a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.lgs 334/1999;
  - non è consentita l'eliminazione di elementi rurali tradizionali quali siepi, filari e macchie boscate, che rivestono valenza ecologico-naturalistica o legati alla percezione tradizionale-storica del paesaggio vitato.
  - ogni progetto di realizzazione di infrastrutture e/o scavo lineare, a rete, o che modifichi sostanzialmente l'assetto del territorio (con scavi di profondità superiore a 50 cm.) deve essere preliminarmente sottoposto al parere della CQAP che ha il compito di verificare l'impatto ambientale e paesaggistico determinato dall'intervento proposto ed eventualmente potrà prescrivere idonee misure di mitigazione.
- 3) In queste aree sono ammessi tutti gli usi produttivi agricoli del gruppo 6 (art. 11.6 delle NTA); nelle

aree AV non è ammesso l'uso 6.4 (impianti zootecnici aziendali). Sono inoltre consentiti pubblici esercizi (4.2) nella misura massima di 50 mq esclusivamente attraverso il riuso di edifici esistenti.

#### **ART. 16.25 ATTIVITÀ AGRICOLE DI CARATTERE AMATORIALE IN TERRITORIO RURALE: PICCOLE COSTRUZIONI DI SERVIZIO**

- 1) Nelle zone del territorio rurale le aree di dimensioni minime di 2.500 mq., nella piena proprietà e disponibilità del richiedente, nelle quali il proprietario – non in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo - intenda eseguire operazioni colturali amatoriali anche per l'autoconsumo (con esclusione di colture estensive), e/o di manutenzione del territorio, garantendo un presidio sostenibile contro il degrado e l'abbandono, anche se in forme non continuative, possono essere installati - in assenza di strutture preesistenti idonee - con piccoli manufatti atti al deposito in sicurezza di attrezzi e piccole macchine agricole o da destinare al ricovero delle biomasse (cippato, legna ecc.) per riscaldamento. Per quest'ultima funzione (stoccaggio di legna), in alternativa alla costruzione chiusa può essere realizzata una tettoia, di dimensioni non superiori a quelle indicate al comma 2, realizzata con tecniche e materiali adeguati dal punto di vista del decoro, della sicurezza e delle congruenze con il contesto.
- 2) Tali manufatti edilizi dovranno avere una superficie complessiva massima di 25 mq. in aree di dimensioni tra 2.500 e 5.000 mq. e di 40 mq. nelle aree di dimensioni superiori a 5.000 mq., altezza massima di 2,60 m, copertura a due falde, ed essere dotati di sola porta di ingresso e piccola finestra, e dovranno essere realizzati preferibilmente in legno (sono comunque esclusi acciaio, laterizi e componenti in cemento o calcestruzzo); non potranno essere aggiunti alla costruzione pensiline, pergolati, gazebo o simili. Dovranno preventivamente essere demoliti, a spese e cura del richiedente, tutti i manufatti precari pre-esistenti, ancorché condonati o comunque legittimi, quale condizione essenziale per l'inizio dei lavori della nuova costruzione.
- 3) Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti ad obbligo di sottoscrizione di atto bilaterale d'obbligo, con relativa trascrizione, con atto notarile, in caso di demolizione dei manufatti precari preesistenti.

##### **ATTIVITÀ AGRICOLA DI CARATTERE AMATORIALE**

---

L'intervento è ammesso solo se il fondo è gestito e il conduttore, che non possiede i requisiti di legge per essere un IA/IAP/CD, è residente nel territorio del Comune di Serramazzone

---

25 mq una tantum per 2.500 mq. < SAU < 5.000 mq

---

40 mq una tantum per SAU > 5.000 mq

---

Si applica l'art. 16.33 "Impatto paesaggistico e criteri di intervento per i nuovi edifici in territorio rurale", anche per edifici di dimensioni inferiori a quanto indicato.

#### **ART. 16.26 ATTIVITÀ AZIENDALI DI CONSERVAZIONE CONDIZIONATA, PRIMA LAVORAZIONE E ALIENAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI E ZOOTEKNICI - INTERVENTI PER USO 6.5**

- 1) Sono ammessi per intervento diretto interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE), interventi comportanti demolizione e ricostruzione (DR), interventi di NC e AM, nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere.
  - 2) Il richiedente degli interventi di cui al presente articolo deve essere in possesso dei requisiti propri delle categorie previste dal Codice civile e dalla vigente legislazione e cioè: Imprenditore Agricolo, Coltivatore Diretto, Imprenditore Agricolo Professionale.
  - 3) Interventi per NC, AM per realizzazione di fabbricati per uso d3.  
SAU < 5,0 ha: incremento una tantum del 30% della Sc esistente oppure fino a raggiungere i 200 mq complessivi.
-

---

SAU > 5,0 ha: Sc = 80 mq/ha fino al 10° ha + 30 mq/ha per i successivi; la Sc risultante comprende anche la Sc dei fabbricati esistenti utilizzata o utilizzabile funzionalmente per la destinazione d3.

Attraverso PRA: possibilità di incremento per esigenze documentate, fino al 30% della Sc massima edificabile di cui al comma 2 che precede..

---

In alternativa al PRA: Incrementi una tantum per applicazione art. 4.6.15 con atto d'obbligo: massimo +30% della Sc esistente nei limiti della Sc massima edificabile sopra indicata.

---

- 4) Per la realizzazione di edifici per la conservazione condizionata (frigoriferi) di dimensioni eccedenti quelle indicate al comma 3 e per gli edifici destinati a prima lavorazione e alienazione di prodotti non provenienti dall'azienda agricola possono essere autorizzati interventi NC solo se programmati sulla base delle condizioni definite nel PRG.
- 5) In generale:
  - i nuovi edifici devono essere integrati nel centro aziendale, laddove esistente;
  - dovranno essere realizzate idonee opere di mitigazione attraverso piantumazione di alberi e arbusti, al fine di minimizzare l'impatto percettivo della nuova costruzione nel paesaggio.

#### **ART. 16.27 INSEDIAMENTI PRODUTTIVI INDUSTRIALI DI TIPO INTERAZIENDALE E/O INDUSTRIALE PER LA CONSERVAZIONE CONDIZIONATA, LAVORAZIONE E TRASFORMAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI O ZOOTEKNICI; ALLEVAMENTI INDUSTRIALI; ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZIO ALL'AGRICOLTURA – USO 6.4**

- 1) Per gli impianti industriali di conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli o zootecnici) sono ammessi in via ordinaria esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC), nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere.

Interventi NC, AM e DR possono essere realizzati:

- fino alla saturazione nel sub-ambito perimetrato dal PRG dell'indice  $U_t = 0,30 \text{ mq./mq.}$ , al lordo degli edifici esistenti
  - attraverso un intervento una tantum finalizzato all'adeguamento della sede aziendale, con incremento massimo del 20% rispetto della Sc esistente, co esigenze specifiche da motivare adeguatamente attraverso PRA.
- 2) Per le altre attività di servizio all'agricoltura, fra cui l'esercizio e noleggio di macchine agricole con conducente, ossia contoterzismo, perimetrato dal PRG come .....oppure non perimetrato, sono ammessi in via ordinaria nel PRG esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti (MO, MS, RRC, RE), nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere. Interventi AM, CD e DR possono essere programmati entro il limite del 20% di incremento della Sc esistente negli edifici utilizzati e da recuperare. Questi ultimi interventi sono ammessi a condizione che il 70% dei terreni serviti dall'attività siano compresi nel territorio del Comune, condizione da verificare sulla base di idonea documentazione da presentare all'atto della presentazione della richiesta di permesso di costruire o SCIA.

Il richiedente deve essere in possesso dei requisiti propri delle categorie previste dal Codice civile e dalla vigente legislazione e cioè: Imprenditore Agricolo, Coltivatore Diretto, Imprenditore Agricolo Professionale).

#### **ART. 16.28 SERRE FISSE (USO 6.7) - INTERVENTI DI NC, AM, DR**

- 1) Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto (il richiedente deve essere in possesso dei requisiti propri delle categorie previste dal Codice civile e dalla vigente legislazione e cioè: Imprenditore Agricolo, Coltivatore Diretto, Imprenditore Agricolo Professionale).
- 2) Parametri edilizi:
  - SAU minima dell'unità agricola: 3 ha;
  - UF max = 0,20 mq/mq;

Sc massima = 10.000 mq

H max = 5,00 m. (salvo esigenze specifiche per la coltivazione di piante di maggiore altezza)

- 3) Attraverso PRA che documenti le specifiche esigenze è possibile superare la Sc edificabile in rapporto alla superficie, fino ad un massimo del 20%, e/o superare la Sc massima.

#### **ART. 16.29 AREE DEL TERRITORIO RURALE ATTREZZATE PER ATTIVITÀ FRUITIVE, RICREATIVE, SPORTIVE E TURISTICHE COMPATIBILI - ATP**

- 1) I sub-ambiti del territorio rurale che sono sedi di attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili (dotazioni di carattere privato) sono individuati nelle tavv. 8 del RUE con sigla ATP. Entro tali aree sono ammessi esclusivamente, salvo quanto specificamente indicato nei successivi commi 2, 3, e 4:

6 interventi MO, MS, RRC, RE, D sugli edifici esistenti;

7 interventi di cambio d'uso sugli edifici esistenti per usi 4.2, 4.3, 4.6, 4.9, 4.11;

8 realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature esistenti (ad esempio recinti per animali, attrezzature sportive e ricreative all'aria aperta che non comportino la realizzazione di ampie superfici pavimentate, aree attrezzate per la sosta e l'osservazione, percorsi ciclabili);

9 altri interventi previsti in progetti che all'atto dell'adozione della Variante 2016 al P.R.G. risultino già approvati, o previsti in convenzioni in essere o in accordi sottoscritti.

- 2) ATP\_M - Museo Giardino della Rosa antica in località Montagnana: l'area, in cui sono insediati un giardino, un vivaio, un museo, B&B, uffici e servizi connessi, è destinata allo svolgimento di attività divulgative, espositive, ricreative, formative e di ricerca e sperimentazione, con vendita al dettaglio di prodotti a base di rose.

Sono ammessi gli usi in essere, correlati alle attività insediate, ed in particolare: 4.1 (botteghe e artigianato di servizio), 3.1 (esercizi di vicinato), 4.5 (attrezzature espositive), 4.9 (attrezzature culturali), 6.1 (abitazioni agricole), 6.2 (servizi agricoli). Sono applicabili per l'attività di B&B le disposizioni di cui alla L.R. 16/2004 in materia di "Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità"

- 3) ATP\_F – Antico tracciato "Sciovia Faeto 1000": l'area è destinata allo svolgimento di attività ricreative e sportive. Nell'area è ammessa esclusivamente l'installazione di manufatti "amovibili", vale a dire manufatti con temporaneo ancoraggio al suolo, ad integrazione di attrezzature preesistenti, e aree attrezzate per la sosta che non comportino la realizzazione di superfici pavimentate o coperte.
- 4) ATP\_S – Monfestino: l'area è destinata ad attività sportiva di parapendio. Nell'area è ammessa esclusivamente l'installazione di un manufatto "amovibile", per una Sc max = 20 mq.) non configurabile come edificio (attrezzatura di servizio) e un'area attrezzata per la sosta che non comporti la realizzazione di superfici pavimentate o coperte.
- 5) Le attività di cui al presente articolo sono subordinate al rispetto delle Norme di Tutela dell'ambiente, dell'identità culturale e dell'integrità fisica del territorio, di cui al Titolo III delle presenti Norme.

#### **ART. 16.30 IMPIANTI DI PRODUZIONE ENERGETICA DA BIOMASSE (USO 5.5) - INTERVENTI DI NC, AM, DR**

- 1) In relazione all'uso 5.5 (Impianti aziendali di produzione energetica da biomasse di origine agricola e relative costruzioni), è ammissibile nelle aziende agricole la realizzazione di impianti di produzione energetica aziendali (uno per azienda) o interaziendali in forma associata, alimentati in prevalenza da biomasse di origine agricola, entro il limite di potenza di 1 MW. Ciascuna realizzazione di impianti di questo tipo è subordinata alla stipula di una convenzione che ne disciplini gli specifici aspetti di impatto ambientale (impatto paesaggistico, emissioni in atmosfera, mitigazioni, ecc.) e preveda l'obbligo di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione. In applicazione dell'art.89 c.2.3 del PTCP, la convenzione prevede il rispetto del criterio "da filiera corta" da adottare per l'alimentazione di tali impianti.

### **ART. 16.31 ATTREZZATURE PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE, LA SICUREZZA, LA PROTEZIONE CIVILE; CAMPI ATTREZZATI PER LA SOSTA DEI NOMADI**

- 1) In relazione agli usi 4.13, 7.1, 7.2, 7.6 sono ammissibili per intervento edilizio diretto esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro eventuale intervento riguardo a tali usi, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, deve essere programmato con specifica approvazione di progetto di opera pubblica.

### **ART. 16.32 DEPOSITI DI MATERIALI A CIELO APERTO – INSTALLAZIONE DI STRUTTURE LEGGERE A SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA – INTERVENTI DI MOVIMENTO DI TERRA E MODIFICA MORFOLOGICA DEI CORPI IDRICI**

- 1) Nel territorio rurale non è ammesso in generale il deposito di merci e rifiuti a cielo aperto, salvo che si tratti di attività già legittimamente in essere.
- 2) Gli interventi significativi di movimento di terra (MT), come definiti dall'allegato all'art. 9 comma 1 della L.R. 15/2013, sono sottoposti a SCIA, salvo che si tratti di interventi di cui all'elenco 3 della DGR 1117/2000 (Vincolo idrogeologico – opere non soggette a richiesta di autorizzazione o comunicazione). È fatta salva la disciplina sovraordinata del Vincolo Idrogeologico.
- 3) L'installazione di coperture leggere (come tunnel a copertura del fieno, serre mobili stagionali sprovviste di strutture in muratura, ecc.) è ammessa come attività edilizia libera ai sensi dell'art. 7 comma 1 lett. e) della L.R. n.15/2013 e s.m.i., per l'imprenditore agricolo in possesso dei requisiti propri delle categorie previste dal Codice civile e dalla vigente legislazione, ed è soggetta ad atto d'obbligo per il suo smontaggio entro termini definiti dall'Amministrazione comunale e dall'imprenditore; per le coperture temporanee di dimensione superiore a 300 mq l'ammissibilità è condizionata alla verifica delle condizioni di vincolo che non impediscano la costruzione di annessi agricoli ai sensi delle norme del PRG e di Piani sovraordinati; in questo caso deve essere predisposta (come allegato all'atto d'obbligo da approvare prima dell'esecuzione dei lavori) una idonea documentazione di inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e/o dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo; in ogni caso l'edificio dovrà essere posizionato nel punto di minore visibilità.
- 4) Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologica superficiale; in caso di dubbi o rischi in proposito, l'ammissibilità è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento. Si richiama il rispetto di tutte le norme di tutela del PRG.

### **ART. 16.33 IMPATTO PAESAGGISTICO E CRITERI DI INTERVENTO PER I NUOVI EDIFICI IN TERRITORIO RURALE**

- 1) Per tutti gli interventi che comportano la realizzazione in ambito rurale di edifici aventi un volume superiore a 2.000 mc. la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata da una documentazione di inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e/o dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo; in ogni caso l'edificio dovrà essere posizionato nel punto di minore visibilità.
- 2) Tale documentazione aggiuntiva dovrà essere costituita da una relazione illustrativa dello stato di fatto e dello stato di progetto contenente simulazioni visive dell'inserimento dell'oggetto nel paesaggio con rappresentazione dei materiali utilizzati per la costruzione.
- 3) Le facciate degli edifici possono essere rifinite esclusivamente in intonaco tinteggiato o in mattoni a vista; non sono ammessi, salvo diversa indicazione della CQAP, rivestimenti di altri materiali o finiture in cemento a "faccia vista".
- 4) I nuovi edifici devono essere realizzati con coperture a falde, con forma e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale (normalmente a due o a quattro falde congiungentisi nel colmo con pendenza compresa fra il 30% e il 38%), senza abbaini e con manto di copertura in laterizio (salvo diversa indicazione della CQAP).



- 5) Con parere favorevole della CQAP è ammesso l'uso di altri materiali (p.e. strutture metalliche leggere), nonché, per le coperture, altre pendenze e manti di copertura realizzati con tecniche, tipologie e materiali diversi. Per coperti a falde o comunque sporgenti la misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia tradizionale, e in ogni caso non dovrà essere superiore a 70 cm.

- 6) Interventi di mitigazione dell'impatto paesaggistico.

In generale - e comunque in tutti i casi in cui la dimensione e/o la collocazione di un edificio esistente comportino rilevanti effetti di impatto sul paesaggio – dovranno essere previsti interventi di mitigazione volti a contenere tali effetti, attraverso:

- realizzazione di cinte arboree con piantumazione di specie vegetali tipiche e formazioni plurifilari
- aumento delle siepi come fascia tampone tra le aree residenziali, le aree agricole del fondo e i principali punti di visibilità e interscambio
- copertura vegetale radente attraverso la messa a dimora di specie rampicanti da fiore o verdi.

#### **ART. 16.34 - INTERVENTI RELATIVI AL SISTEMA DI MOBILITÀ NEL TERRITORIO RURALE**

- 1) Il reticolo del sistema della viabilità pubblica di ogni ordine che segna il territorio comunale, anche quello rurale, ha rilevanza come strumento dell'accessibilità e della fruizione dei diversi beni ambientali diffusi e delle emergenze puntuali presenti nel territorio.
- 2) Ruolo significativo viene riconosciuto al sistema di mobilità che si accompagna al reticolo idraulico superficiale e che si connette agli ambiti fluviali, specie quando è integrato da soprassuoli arborei ed arbustivi che ulteriormente lo caratterizzano e qualificano come emergenza ambientale.
- 3) L'Amministrazione Comunale potrà predisporre, per tale reticolo e per tali ambiti, specifici progetti di valorizzazione tesi a qualificare la funzionalità e orientarla verso specifiche esigenze per l'accessibilità pedonale, ciclabile, equestre.
- 4) In particolare gli interventi pubblici e privati sul territorio dovranno tendere :
  - alla conservazione della infrastrutturazione agraria (fossi, siepi, filari, ecc...);
  - alla regolamentazione di recinzioni e muri di sostegno;
  - alla creazione di aree di sosta e balconi panoramici;
  - alla realizzazione di segnaletica di indicazione dei percorsi e di informazione e orientamento;
  - alla sistemazione del terreno (scoline trasversali, gradini di superamento di dislivelli, ecc...);
  - al mantenimento della morfologia stradale e dell'equipaggiamento vegetazionale;
  - al mantenimento e/o al miglioramento delle attuali condizioni di percezione mediante anche operazioni locali di diradamento della presenza arbustiva a lato strada;
  - alla esclusione di nuovi insediamenti a lato strada nei cono di visuale panoramica;
  - al controllo sulla segnaletica stradale e pubblicitaria, ovvero alla realizzazione di dissuasori di velocità.

#### **ART. 16.35 - DISCARICHE**

- 1) Sono escluse da tutte le zone agricole le attività di discarica, deposito ed immagazzinaggio di materiali di rifiuto, di rottami e di altri materiali che non hanno attinenza con le operazioni e produzioni agricole.
- 2) Eventuali discariche controllate possono avvenire soltanto nelle sedi organizzate dalla Pubblica Amministrazione e più in particolare nel rispetto del Piano Provinciale delle discariche controllate; per i soli materiali privi di carattere molesto, nocivo o inquinante, può inoltre essere prevista la discarica nell'ambito dei progetti di ripristino di aree già sottoposte ad attività estrattive, con gli accorgimenti e le limitazioni del caso.
- 3) Nell'area della discarica esaurita di RSU in località Rio Torto è inibita qualsiasi attività edificatoria, la movimentazione del terreno e l'utilizzazione del suolo per usi agricoli di ogni tipo, mentre sono consentiti gli interventi manutentivi e di risanamento ecologico-ambientale che si rendessero necessari per

eliminare le condizioni di inquinamento eventualmente presenti o rilevate in conformità alle prescrizioni dei competenti uffici dell'ARPA e dell'AUSL.

## **TITOLO III°**

### **TUTELA DELL'AMBIENTE, DELL'IDENTITA' CULTURALE E DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO**

#### **III.A INVARIANTI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

##### **ART. 17.1 INVARIANTI DEL P.R.G.**

- 1) Sono considerate invariati del Piano Regolatore Generale tutti quegli elementi e presenze, sia naturali che antropiche, che in ragione delle loro caratteristiche, sono oggetto di attenzione e/o di tutela da parte di fonti normative statali, regionali o da parte di atti di pianificazione sovraordinata. Esse pertanto condizionano e/o indirizzano le trasformazioni d'uso del territorio ed il PRG detta a riguardo specifiche disposizioni. Tali elementi e presenze sono costituite dalle seguenti macro-categorie:
- vincoli di legge e fasce di rispetto di infrastrutture della mobilità e/o attrezzature tecnologiche;
  - tutele derivanti da strumenti di pianificazione territoriale, paesistica e sovraordinata;
  - elementi e strutture di interesse storico-testimoniale-ambientale ed aree ed elementi di specifico interesse naturale-ambientale.

##### **ART. 17.2 - VINCOLI DI LEGGE E FASCE DI RISPETTO**

- 1) I vincoli di legge fanno riferimento ad aree e/o elementi puntuali tutelati da normativa di livello comunitario, nazionale o regionale che producono gli effetti della tutela diretta sui territori comunali interessati.

Una particolare categoria di vincoli, derivanti sempre da disposizioni di legge, è costituita dalle fasce di rispetto delle infrastrutture della mobilità e/o delle attrezzature tecnologiche, ossia quelle distanze lineari o quegli areali riconducibili alle fasce di rispetto della rete viaria, oltre che di impianti di trattamento dei reflui (depuratori, fosse Imhoff), cimiteri, elettrodotti, impianti per l'emittenza radio e televisiva, stazioni radio-base, ecc. I seguenti elementi, individuati nella Tavola dei vincoli (tavv. 7) e descritti nella Scheda dei vincoli, per alcuni dei quali all'interno del presente Titolo III si trovano le norme specifiche, comprendono:

- Aree soggette a vincolo idrogeologico (Art. 7 del R.D. 3267/1923)
  - Perimetrazione aree a rischio idrogeologico molto elevato (L. 2678/1998)
  - Abitati da consolidare o da trasferire (L. 445/1908)
  - Tutela delle cose d'interesse artistico o storico (D.Lgs 42/04 Art. 10)
  - Aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs 42/04 Art. 136)
  - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi TU 1775/1933 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (Dlgs 42/2004, Art. 142 lett. c)
  - Zona SIC e ZPS IT 4040003 "Sassi di Roccamalatina e di S. Andrea" (direttiva 79/04 CE; 92/43 CE e DPR 357/1997)
  - Parchi e riserve nazionali o regionali (D.Lgs 42/2004, Art. 142 lett. f)
  - I territori di protezione esterna dei parchi (D.Lgs 42/2004, Art. 142 lett. f)
  - Territori coperti da foreste e boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dal D.Lgs 227/2001 (D.Lgs 42/2004, Art. 142 lett. g)
  - Zone gravate da usi civici (D.Lgs 42/2004, Art. 142 lett. h)
  - Edifici di proprietà pubblica realizzati da più di 50 anni (D.Lgs 42/2004, Artt. 10 e 12)
  - Immobili soggetti a servitù militari (Decreto 188/01 del Comandante della Regione Militare Centro)
  - Tutela di esemplari arborei singoli od in gruppi, in bosco od in filari, di notevole pregio scientifico e monumentale vegetanti nella Provincia di Modena (DPGR Emilia Romagna 419/1988)
- 2) Con specifico riguardo alle fasce di rispetto delle infrastrutture della mobilità e/o delle attrezzature tecnologiche, il P.R.G. considera:
- Delimitazione del Centro Abitato (D.Lgs 285/1992 art. 3 e 4; DPR 495/1992 art. 5; deliberazione di Giunta Comunale n. 71 del 19/11/2010)

- Fasce di rispetto stradali fuori dai centri abitati (Codice della Strada - D.Lgs 285/1992 e DPR 495/1992 art. 26): Classe C: Strade extraurbane secondarie (30 m.); Classe F: Strade extraurbane locali (20 m.) e Fasce di rispetto stradale all'interno dei centri abitati (Codice della Strada D.Lgs 285/1992 art. 18 e DPR 495/1992 art. 28): Classe F: Strade extraurbane locali (20 m.); per un maggior dettaglio vedi art. 5.21 delle presenti NTA
  - Zone di rispetto di depuratori, fosse Imhoff esistenti / in progetto (100m, ai sensi dell'Allegato IV – punto 1.2 – della Delibera del “Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento” del 04.02.77)
  - Fasce di rispetto cimiteriali (TU 1265/1934, art.338, come definite dal Consiglio Comunale)
  - Fasce di rispetto del valore di cautela della rete di distribuzione dell'energia elettrica: a 132 Kv (LR 30/2000 e Del.GR 197/2001 art. 13.4 a); a 15 Kv (LR 30/2000 e Del.GR 197/2001 art.13.4 b)
  - Impianti per l'emittenza radio-televisiva e relative fasce di attenzione (200 m) e di rispetto (300 m) (LR 30/2000 - PLERT Provincia di Modena)
  - Fasce del valore di cautela delle stazioni radio base esistenti (6V/m) (DM 381/1998 Art.4 L. 36/01)
- 3 La modifica dei suddetti limiti o rispetti, per quanto derivanti dalla applicazione diretta e cogente di leggi nazionali o regionali e qualora superiori a quanto eventualmente definito dalla pianificazione comunale, **non costituisce variante** allo strumento urbanistico.

### **ART. 17.3 - TUTELE DERIVANTI DA STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESISTICA E SOVRAORDINATA**

- 1 Comprendono porzioni di territorio, aree e/o elementi di tipo geologico, sismico, idraulico e naturalistico che presentano caratteri e condizioni di vulnerabilità e fragilità intrinseca; comprendono altresì aree e/o elementi puntuali o a rete, riconosciuti di valore paesistico, di peculiare interesse naturale-ambientale, ovvero strutturanti la forma e la storia del territorio.
- 2 Analoga categoria di tutele, riferite ad elementi che hanno trovato riconoscimento in strumenti di pianificazione, è costituita da presenze e da manufatti antropici che rivestono interesse archeologico e/o storico-testimoniali-ambientali (es. i Centri Storici, gli insediamenti storici diffusi nel territorio, anche rurale, singoli edifici di valore storico-architettonico o testimoniale e manufatti minori, ecc.).  
Questo complesso di aree ed elementi, e le conseguenti tutele, non sempre derivano direttamente dalla pianificazione sovraordinata, bensì sono riconosciuti ed individuati dal Piano Regolatore Comunale in relazione alle specificità del proprio territorio, in attuazione di disposizioni sovraordinate.  
Nel loro insieme essi comprendono:
  - Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità, conclamata o potenziale (artt. 15 e 16 PTCP)
  - Zone ed elementi a valenza paesistica, storica, naturalistica quali
    - Calanchi (art. 23B PTCP)
    - Beni ed emergenze geologiche (art. 23D PTCP)
    - Sistema dei crinali ( Artt. 20 e 23C PTCP)
    - Fasce di rispetto (200 m) (Dlgs 152/1999 art. 21) di sorgenti potabili (Art.12B PTCP) Aree di alimentazione delle sorgenti
    - Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua – Zone di tutela ordinaria (art. 9 PTCP)
    - Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 10 PTCP)
    - Fasce di espansione inondabili (Art. 11 PTCP)
    - Sistema forestale e boschivo (Art. 21 PTCP)
    - Zona di tutela naturalistica (Art. 24 PTCP)
    - Zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale (Art. 39 PTCP)
    - Zone soggette a decreto di tutela (art. 40 PTCP)
    - Viabilità storica (Art. 44 A PTCP)
    - Viabilità panoramica (Art. 44 B PTCP)
    - Elementi di interesse archeologico (Artt. 38 e 41A PTCP)
    - Insediamenti Storici (art. 42 PTCP)

- Insediamenti ed edifici di valore storico-architettonico e di interesse storico-testimoniale (LR 20/00 Art. A-8, A-9) assoggettati a disciplina particolareggiata;
  - Elementi di interesse storico e manufatti storico-testimoniali minori (Art. 44D PTCP), quali chiese, oratori, tabernacoli, edicole e maestà; centrali idroelettriche, opifici, mulini, cimiteri, fontane, ponti, monumenti eretti a scopo patriottico, ecc.
- 3) La eventuale modifica (in riduzione) delle suddette aree e/o elementi, come rappresentati nella Tavola dei vincoli (tavv. 7 della Variante 2016 al PRG), **costituisce variante** al P.R.G., qualora non diversamente disposto dalle presenti norme, e deve risultare conforme alla pianificazione sovraordinata.
  - 4) Ai sensi dell'art. 19 commi 3bis e 3 ter della L.R. n.20/2000 la Delibera di Consiglio Comunale con carattere ricognitivo che aggiorna la Tavola dei vincoli recependo disposizioni sovraordinate non costituisce variante al PRG.

### **III.B CONDIZIONI DI SICUREZZA DELLE COMPONENTI IDROGEOLOGICHE E GEOLOGICHE DEL TERRITORIO**

#### **CAPO I – AREE IN DISSESTO**

##### **ART. 18.1 - OGGETTO E INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA, DISPOSIZIONI GENERALI**

- 1) In relazione alle condizioni di pericolosità intrinseca del territorio, sono individuate sulle tavole del Piano Regolatore Generale serie 7.A e sono oggetto delle presenti norme:
  - Le aree interessate da frane attive e quiescenti
  - Le zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità
  - I calanchi.

In relazione più in generale alla tutela dell'assetto idrogeologico del territorio ed agli interventi ammessi, il P.R.G. promuove le opere di difesa dal dissesto idrogeologico ed interventi di difesa dal rischio idraulico, mediante specifiche disposizioni ed indirizzi per conservazione e gestione del suolo del territorio rurale.
- 2) In relazione all'Intesa di cui alla deliberazione di 372 del 5 ottobre 2010 *"Approvazione dell'intesa relativa alle disposizioni del PTCP 2009 nel settore della tutela dell'ambiente, delle acque e della difesa del suolo ai sensi dell'art. 57, comma 1 del Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 112, dell'art. 21 della L.R. Emilia - Romagna 24 marzo 2000, n. 20"* il PTCP assume il valore ed effetti di PAI.
 

Ai sensi dell'art. 2 e art. 3 dell'Intesa citata, continuano quindi a trovare applicazione le Direttive del PAI con riguardo a tutte le attività oggetto per le quali il PTCP non stabilisca un'espressa disciplina normativa. Nei casi di dubbi interpretativi trovano applicazione le norme più restrittive.
- 3) Al fine degli approfondimenti richiesti in caso d'interventi di trasformazioni d'uso dei suoli, e per le verifiche di compatibilità idraulica ed idrogeologica da effettuare con riferimento alle previsioni del PRG, ai sensi dell'art.15, comma 5 delle Norme di attuazione del PTCP, si applicano le metodologie definite dall'apposita direttiva approvata dalla Provincia con deliberazione consiliare n. 82 del 18/04/2012 *"Aggiornamento e integrazione della direttiva di cui alla deliberazione di consiglio provinciale n.124 del 11/10/2006, che assume la seguente denominazione "Direttiva contenente indirizzi e criteri per la ridefinizione delle "zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità " e delle "zone ed elementi caratterizzati da potenziale instabilità " e per le verifiche di compatibilità idraulica ed idrogeologica ai sensi dell'art. 15, e art. 16 delle norme di attuazione del PTCP"* e posta in Allegato.
- 4) Per quanto non esplicitamente regolato dalle presenti norme, valgono le disposizioni, se ed ove più restrittive, del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e dell'Autorità di Bacino del Po.

##### **ART. 18.2 - ZONE ED ELEMENTI CARATTERIZZATI DA FENOMENI DI DISSESTO IDROGEOLOGICO E INSTABILITA' (ART. 15 PTCP)**

1. Le disposizioni del presente articolo si applicano alle zone caratterizzate da fenomeni di dissesto in aree definite ed individuate nelle tavole 7.A della Variante 2016 al P.R.G. come:

**a. aree interessate da frane attive (FA):** corpi di frana, compresi i relativi coronamenti, in atto o verificatesi nell'arco degli ultimi 30 anni, comprese le frane di crollo;

**b. aree interessate da frane quiescenti (FQ):** corpi di frana che non hanno dato segni di attività negli ultimi trenta anni, compresi i relativi coronamenti, e per le quali il fenomeno può essere riattivato dalle sue cause originali, compresi gli scivolamenti di blocchi, le espansioni laterali e le Deformazioni Gravitative Profonde di Versante D.G.P.V..

Nelle aree interessate da frane attive e da frane quiescenti di cui al presente articolo, si applicano le prescrizioni dei commi 3, 4, 5 e 6 dell'art. 15 del PTCP2009, nella misura massima e alle condizioni definite dall'art.16.15 comma 1 lett.c) delle presenti Norme, ed in sede di pianificazione attuativa ai applicano le direttive di cui ai commi 2, 7 e 8 dello stesso art.15.

#### **ART. 18.3 - ZONE ED ELEMENTI CARATTERIZZATI DA POTENZIALE INSTABILITÀ (ART. 16 PTCP)**

1. Le disposizioni del presente articolo si applicano alle aree potenzialmente instabili delimitate nella tavola /A della Variante 2016 al P.R.G. e ricomprendenti tutte le aree corrispondenti a:
  - coltri di depositi quaternari rappresentati da detriti, eluvi, colluvi, depositi glaciali, ecc., in cui sono evidenti fenomeni morfogenetici superficiali quali creep, solifusso ecc.;
  - conoidi di deiezione;
  - zone interessate da marcati fenomeni erosivi (depositi alluvionali, piede di versante, aree soggette a ruscellamento concentrato e/o diffuso, ecc.);
  - frane stabilizzate naturalmente e relitte compresi i relativi coronamenti.In tali zone valgono le medesime prescrizioni del precedente articolo 18.2.

#### **ART. 18.4 - CALANCHI (ART. 23B PTCP)**

- 1) Le forme calanchive costituiscono zone di dissesto idrogeologico attivo, circoscritte da fasce di terreni predisposti al dissesto.  
Le forme calanchive in senso lato rappresentano individualmente anche morfostrutture di significativo interesse paesistico nonché nicchie ecologiche di rilevante importanza ambientale e costituiscono, nel loro insieme, un sistema che caratterizza fortemente un'ampia porzione del paesaggio collinare e montano.  
Per questi caratteri peculiari essi sono pertanto sono oggetto di specifiche disposizioni di tutela.
- 2) Nelle tavole 7.A della Variante 2016 al P.R.G. sono perimetrare le aree interessate da forme calanchive, individuate come Ambiti di tutela dal P.T.C.P. della Provincia di Modena, evidenziate in cartografia di P.R.G. con apposito retino e siglature A (calanchi peculiari) - B (calanchi tipici) – C (forme subcalanchive).
- 3) Nelle aree suddette e in una fascia all'intorno di larghezza di 10 metri, è inibita qualsiasi attività edificatoria e sono ammessi unicamente interventi di manutenzione e contenimento dell'azione erosiva, nel rispetto delle emergenze di interesse naturalistico ed ambientale.
- 4) Per gli interventi di manutenzione e di contenimento dell'azione erosiva vanno osservate le prescrizioni e le indicazioni contenute nella Relazione Geologica allegata al presente P.R.G. che di seguito si riportano:
  - a) entro tali zone non sono consentiti quegli interventi e quelle attività che possono compromettere lo stato dei luoghi e la stabilità geomorfologica e non sono permessi gli interventi edilizi e infrastrutturali di qualunque tipo, l'asportazione di materiali rocciosi e il dissodamento dei terreni saldi (Prescrizioni di massima e di polizia forestale: Del. Cons. Reg. n. 2354 del 01.03.95);
  - b) gli interventi finalizzati al miglioramento della stabilità geomorfologica sono consentiti solamente se resi necessari da dimostrate e urgenti necessità di difesa di insediamenti, infrastrutture e manufatti umani già esistenti nell'intorno; tali interventi dovranno comunque essere condotti con tecniche opportune e accorgimenti di mitigazione degli impatti, in maniera da salvaguardare gli aspetti naturali e paesaggistici, nonché l'evoluzione di queste zone;

- c) fatta eccezione per i calanchi peculiari, sono ammesse le attività agricole e colturali già in essere, purché condotte con tecniche idonee e compatibili con lo stato attuale di equilibrio dei suoli, nel rispetto delle prescrizioni descritte ai punti precedenti;
  - d) nella fascia compresa tra 10 e 50 m dalla zona E5, la trasformazione edilizia e urbanistica è consentita nel rispetto delle norme di PRG solamente e a condizione che sia supportata da una relazione geologico-geotecnica basata su specifiche indagini. Tale relazione dovrà fornire le prescrizioni all'intervento previsto tali da garantire che la stabilità dell'edificio sia assicurata in relazione all'evoluzione naturale del calanco, che l'intervento non rappresenti impedimento all'evoluzione naturale del calanco e che garantisca che l'intervento sia paesaggisticamente compatibile con le caratteristiche ambientali nell'area sul quale andrà ad insistere.
- 5) Sono integralmente recepite le ulteriori disposizioni di tutela di cui all'art. 23B del PTCP della Provincia di Modena.

## **ART. 18.5 - ZONE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO**

- 1) Le zone soggette a vincolo idrogeologico, che interessano ampie porzioni del territorio comunale, fanno riferimento all'art.7 del RD 3267/1923 ed al successivo regolamento di applicazione approvato con R.D.L. 1126/1926.
- Queste norme sottopongono a tutela le aree che per effetto di interventi quali, ad esempio, disboscamenti o movimenti di terreno "possono con danno pubblico subire denudazioni, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque" (art. 1, R.D.L. 3267/1923).
- Gli interventi richiedono la preventiva autorizzazione ai sensi del suddetto R.D.L. 3267/1923.

## **CAPO II – NORME PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO**

### **ART. 19.1- DEFINIZIONE E FINALITÀ**

- 1) La riduzione del rischio sismico è un obiettivo strutturale della pianificazione urbanistica. Sono elementi di riferimento per la riduzione del rischio sismico sia gli studi di Microzonazione sismica (MS) (elaborati A1 della Variante 2016 al PRG) che quelli dell'Analisi della Condizione limite per l'emergenza (CLE) (elaborati A2 della Variante 2016 al PRG).
- 2) La microzonazione sismica è la suddivisione dettagliata del territorio in base al comportamento dei terreni durante un evento sismico e dei conseguenti possibili effetti locali del sisma. Essa costituisce un supporto fondamentale per gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale e per la loro attuazione, al fine di:
  - indirizzare le scelte insediative verso le aree a minore pericolosità sismica e/o all'utilizzo di tipologie edilizie a minor vulnerabilità rispetto ai possibili effetti locali;
  - assicurare che la progettazione esecutiva delle opere ne realizzi la resistenza e le condizioni di sicurezza.
- 3) Gli studi di primo livello di approfondimento sono stati realizzati per l'intero territorio comunale. Il secondo livello di approfondimento è stato realizzato nei seguenti sviluppi in scala 1:5.000 e con riguardo al complesso del territorio insediato/consolidato del **Capoluogo di Serramazzoni e dei centri e località di: San Dalmazio - Crocetta, Stella - Casa Bartolacelli, Riccò, Faeto, Campodolio - Varana, Montagnana, Pazzano, Monfestino, Variante, Monte Ravaglia, Pompeano, Selva - Casa Martini, Rocca S. Maria, Monte Tagliato, Tagliatina e Banzola nuova**, comprese le porzioni suscettibili di nuova edificazione, e delle reti infrastrutturali principali, come indicato sullo strumento urbanistico generale, in conformità e coerenza con quanto stabilito dal PTCP2009 e dagli indirizzi regionali in materia.
- 4) Gli studi di Microzonazione Sismica concorrono alla definizione delle scelte di Piano rappresentando un riferimento necessario per la Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale preventiva; forniscono indicazioni sui limiti e condizioni della pianificazione comunale ai fini della riduzione del rischio sismico nell'attuazione delle previsioni urbanistico-edilizie.
- 5) La Condizione Limite per l'Emergenza (CLE) rappresenta l'individuazione delle funzioni necessarie al sistema di gestione dell'emergenza a seguito di un evento sismico, affinché l'insediamento urbano

conservi l'operatività della maggior parte delle funzioni strategiche, la loro accessibilità e la loro connessione con il contesto territoriale.

Gli elaborati della CLE individuano, anche in forma coordinata con il piano di protezione civile, quegli elementi del sistema insediativo urbano e territoriale la cui efficienza costituisce la condizione minima per superare l'emergenza, con riguardo alla:

- operatività delle funzioni strategiche necessarie per l'emergenza ;
- interconnessione fra dette funzioni e la loro accessibilità nel contesto urbano e territoriale.

## **ART. 19.2 - ELABORATI DI RIFERIMENTO**

- 1) Sono elaborati di Quadro Conoscitivo gli studi di microzonazione sismica, come di seguito identificati:

*Relazione illustrativa*

e le seguenti cartografie:

PRIMO LIVELLO DI APPROFONDIMENTO (SCALA 1:10.000)

*Carta delle indagini, Carta geologico-tecnica corredata da sezioni geologiche significative, Carta delle Frequenze naturali dei terreni e Carta delle aree suscettibili di effetti locali (MOPS).*

In particolare la suddetta *Carta delle aree suscettibili di effetti locali (MOPS)* delimita le zone a comportamento equivalente in occasione di sollecitazione sismica come: zone stabili, zone stabili suscettibili di amplificazione locali e zone suscettibili di instabilità. Sono altresì riportate forme di superficie, forme ed elementi sepolti ed elementi morfologici che possono amplificare localmente il moto sismico.

SECONDO LIVELLO DI APPROFONDIMENTO (SCALA 1:5.000)

*Carta delle Velocità delle onde di taglio (Vs) e la Carta di Microzonazione sismica - Livello 2.*

In particolare la suddetta *Carta di Microzonazione sismica - Livello 2 (Tav. 7.B2)* redatta con riguardo ai soli sviluppi dei centri e delle località elencate al precedente art. 1 punto 3, individua le aree (microzone) a comportamento sismico equivalente definendo, in base alle condizioni stratigrafiche e topografiche locali, l'amplificazione sismica attesa.

Le microzone sono caratterizzate come: zone stabili, zone stabili suscettibili di amplificazione locali e zone suscettibili di instabilità. I valori dei fattori di amplificazione individuati per le microzone (FPGA, FH compreso nell' intervallo 0.1-0.5 s e FH compreso nell' intervallo 0.5-1.0 s) evidenziano comportamenti di risposta sismica sensibilmente differenziati in rapporto al contesto geo-morfologico di riferimento, allo spessore di copertura ed al tipo di substrato geologico individuato.

In cartografia è altresì indicata la presenza di elementi morfologici quali creste e/o scarpate e versanti con pendenza maggiore di 15°, in quanto costituiscono, per areali definiti, fattori di amplificazione locale per effetti della topografia (Ft).

- 2) La cartografia di Piano è costituita:
  - dalla carta "*Microzonazione sismica I° livello*", in scala 1:10.000, significativa per l'intero territorio comunale, che evidenzia le parti in cui sono prescritti approfondimenti di secondo e terzo livello;
  - dalla carta "*Microzonazione sismica II° livello*", in scala 1:5.000, significativa entro gli sviluppi, che evidenzia le parti in cui sono prescritti approfondimenti di terzo livello e in cui sono indicati i fattori di amplificazione.
- 3) Costituisce infine riferimento per l'applicazione delle presenti norme, la carta della *Analisi della condizione limite per l'emergenza* in scala 1:15.000 in cui sono identificati gli edifici strategici, le aree di emergenza (ricovero e ammassamento), le infrastrutture viarie di connessione e di accessibilità al sistema insediativo urbano, nonché gli edifici e gli aggregati strutturali su di esse interferenti.

## **ART. 19.3 - RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO: DISPOSIZIONI GENERALI**

- 1) In relazione all'applicazione delle presenti norme, restano ferme tutte le disposizioni condizionanti la trasformazione d'uso dei suoli di cui al presente strumento urbanistico generale, o definite da Piani sovraordinati.



- 2) Le cartografie di riferimento per l'applicazione delle presenti norme nella pianificazione urbanistica e regolamentare, sono quelle descritte al precedente articolo ---- commi 2.2 e 2.3.

Le cartografie distinguono sull'intero territorio comunale differenti aree sulla base degli effetti locali attesi in caso di evento sismico, individuando le parti in cui sono prescritti approfondimenti di secondo livello e di terzo livello. Nel territorio interno agli sviluppi la microzonazione sismica ha già realizzato il secondo livello di approfondimento.

- 3) Il terzo livello di approfondimento è sempre e comunque prescritto per la realizzazione di opere di rilevante interesse pubblico (DGR n. 1661/2009), indipendentemente dalla zona/area in cui l'intervento edilizio ricade.
- 4) Nelle aree costituite da terreni di riporto o di natura antropica caratterizzati da spessori maggiori o uguali a 3 m, gli interventi previsti devono valutare i risultati della risposta sismica locale e la stima dei potenziali cedimenti.
- 5) Nelle aree non ricomprese negli sviluppi, per il calcolo dell'azione sismica a fine della progettazione, nel caso in cui lo spessore della copertura o la profondità del substrato sia uguale o superiore a 3 m è richiesta la valutazione del risentimento sismico locale. In questo caso, se l'unità litotecnica di copertura ha spessore costante, per la microzonazione sismica è ritenuto sufficiente il secondo livello di approfondimento; nel caso in cui lo spessore di copertura sia fortemente variabile, è richiesto il terzo livello di approfondimento con analisi della risposta sismica locale almeno bidimensionale.
- 6) Costituisce riferimento per la progettazione attuativa ed esecutiva anche la tavola "*Carta delle frequenze naturali dei terreni*". Tale carta, individua differenti classi di frequenza naturale dei terreni, al fine di evitare, in caso di sisma, il manifestarsi del fenomeno di doppia risonanza.
- 7) Nello sviluppo delle analisi di terzo livello con determinazione della risposta sismica locale, è fortemente raccomandato che i valori della velocità delle onde di taglio ( $V_s$ ) siano determinati con metodi diretti.

#### **ART. 19.4 - RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO - CARTA DI "MICROZONAZIONE SISMICA - LIVELLO 2", SCALA 1:5.000**

- 1) Nel territorio interno agli sviluppi lo studio di microzonazione sismica ha realizzato il secondo livello di approfondimento; in cartografia sono quindi evidenziate le porzioni di territorio potenzialmente instabili in cui sono da realizzarsi gli approfondimenti di terzo livello. Si raccomanda che, in fase progettuale, per quanto riguarda le aree, interne agli sviluppi, si tenga conto delle indicazioni di pericolosità fornite. Nello specifico, in quelle situazioni in cui sono stati calcolati  $F_a$  maggiori di 2.3, sia valutato se possa essere ritenuto sufficiente un approccio di tipo semplificato o sia preferibile effettuare un'analisi di risposta sismica locale.
- 2) Al fine di limitare gli effetti di un sisma, gli strumenti attuativi del Piano, comunque denominati, devono garantire che gli interventi edilizi realizzino la minor interferenza tra i periodi fondamentali di risonanza, riferiti ai principali contrasti di impedenza, e al periodo fondamentale di vibrazione delle strutture.  
Per i fabbricati che presentano periodo fondamentale di vibrazione superiore a 1.0 s sono da sviluppare approfondimenti mediante analisi di dettaglio della risposta sismica locale.
- 3) Nella generalità dei casi in cui siano da sviluppare verifiche di stabilità, è fortemente raccomandato di utilizzare i valori dei fattori di amplificazione (PGA) determinati con analisi di risposta sismica locale.

#### **ART. 19.5 RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO: CONDIZIONE LIMITE PER L'EMERGENZA**

- 1) Garantire e migliorare l'accessibilità alle funzioni strategiche, e quindi l'efficienza del sistema di gestione dell'emergenza, è obiettivo strutturale della pianificazione urbanistica; pertanto gli strumenti urbanistici devono attenersi all'applicazione delle seguenti disposizioni sulla riduzione del rischio.

Al fine di salvaguardare l'accessibilità alle funzioni strategiche nel contesto urbano e territoriale in caso di emergenza sismica e con riferimento alla viabilità individuata quale infrastruttura di connessione o di accesso alle funzioni strategiche sugli elaborati costitutivi la CLE, si dispone che:

- gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti e gli interventi di nuova costruzione non siano tali da

rendere/realizzare fabbricati interferenti <sup>xv</sup> sulla viabilità di connessione o di accesso;

- sui fabbricati già individuati come interferenti dagli elaborati della CLE, non è ammessa la sopraelevazione e gli interventi edilizi devono tendere di minima alla riduzione della condizione di interferenza e, in funzione della tipologia di intervento edilizio, alla sua eliminazione.

### **CAPO III – RISCHI E VULNERABILITA'**

#### **ART. 20 - RISCHIO INQUINAMENTO ACQUE**

##### **ART. 20.1 - OGGETTO E INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA**

- 1) La Variante 2016 al P.R.G. individua nella tav. 7.C le zone di protezione delle acque sotterranee, come delimitate dal PTCP sulla base di studi idrogeologici, idrochimici e idrologici. Entro tali aree si applicano le disposizioni di cui all'art. 12B del PTCP "Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare-montano".
- 2) Ai fini dell'applicazione delle "Misure per la tutela qualitativa della risorsa idrica" di cui all'art.13B del PTCP sono inoltre recepite nelle "aree vulnerabili da nitrati di origine agricola ed assimilate" le disposizioni di cui allo stesso art. 13 B.

##### **ART. 20.2 - Sorgenti (art. 12B PTCP)**

- 1) La Variante 2016 al P.R.G. individua nella tav. 7.C le zone di protezione delle acque sotterranee, come riportate nella tav. 3.2.4 del PTCP. Tali zone comprendono:
  - Le sorgenti captate ad uso idropotabile - SP e le relative zone di tutela assoluta e di rispetto;
  - Le sorgenti di interesse – AS, per la cui tutela si applicano le disposizioni di cui al comma 2.1.f dell'art. 12B del PTCP
  - Le "aree di possibile alimentazione delle sorgenti", entro le quali si applicano le disposizioni di cui ai commi 2.1b, 2.1.c e 2.1.d dell'art. 12B del PTCP.

##### **ART. 20.3 - RISCHIO INQUINAMENTO ACQUE: ZONE VULNERABILI DA NITRATI DI ORIGINE AGRICOLA ED ASSIMILATE (ART. 13B PTCP)**

- 1) Il P.R.G. individua nella tav. 7.C le zone vulnerabili da nitrati di origine agricola ed assimilate, come riportate nella tav. 3.3.2 del PTCP.
- 2) Nelle zone vulnerabili si applicano le disposizioni di cui al comma 4 dell'art. 13B del PTCP e le disposizioni tecniche per la progettazione dei sistemi fognario-depurativi appropriate riportate nell'Allegato 1.8 del PTCP.
- 3) Nelle zone in oggetto, ai fini del risanamento delle acque sotterranee dall'inquinamento provocato dai nitrati, si applicano le azioni del Piano Nitrati di cui al comma 4.c dell'art. 13B del PTCP.
- 4) Sono vietate le attività di stoccaggio al suolo, anche provvisorio, di fertilizzanti, nonché di rifiuti tossico-nocivi, e il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti al di fuori di appositi lagoni e/o vasche di accumulo a tenuta, secondo le norme di cui alla L.R. 4/2007.

---

<sup>xv</sup> Si intendono interferenti sulla viabilità o rispetto alle aree di emergenza, quei fabbricati o aggregati, o singoli manufatti isolati, che ricadono nella condizione  $H > L$  o, per le aree,  $H > d$ . Ossia l'altezza (H) sia maggiore della distanza tra l'aggregato e il limite opposto della strada (L) o rispetto al limite più vicino dell'area (d) (Linee Guida per l'Analisi della Condizione Limite per l'Emergenza (CLE) – Roma, giugno 2012. Commissione tecnica per la micro zonazione sismica (articolo 5, comma 7 dell'OPCM 13 novembre 2010, n. 3907).

## **ART. 21 - RISCHIO INQUINAMENTO SUOLO**

### **ART. 21.1 - ZONE NON IDONEE ALLA LOCALIZZAZIONE DI IMPIANTI DI SMALTIMENTO E RECUPERO DI RIFIUTI URBANI, SPECIALI E SPECIALI PERICOLOSI (ART. 81 COMMA 5 PTCP)**

- 1) Ai sensi dell'art. 81 c.5 del PTCP, il P.R.G. individua nella tav. 7.C le zone non idonee per l'insediamento di tutti gli impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi, come perimetrate nella tav. 3.4.7 del PTCP, di cui:
  - all'allegato B alla parte IV del D.Lgs. 3 aprile 2006 n.152 (per gli impianti che effettuano operazioni di smaltimento)
  - all'allegato C alla parte IV del D.Lgs. 3 aprile 2006 n..152 (per gli impianti che effettuano operazioni di recupero)
  - e di tutti gli impianti di cui ai punti precedenti comunque assoggettati ad altre procedure autorizzative come definiti alle lettere a, b, c del comma 2 dell'art. 81 del PTCP.

## **ART. 22 - RISCHIO INDUSTRIALE: COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DELLE ZONE INTERESSATE DA STABILIMENTI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE**

### **ART. 22.1 ZONE ED ELEMENTI DI INCOMPATIBILITÀ AMBIENTALE ASSOLUTA – ZONE IDONEE (ART. 61 COMMA 10 PTCP)**

- 1) La Variante 2016 al PRG recepisce le disposizioni contenute nella normativa nazionale e regionale per l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle prescrizioni relative alla presenza o prossimità di stabilimenti a rischio di incidenti rilevanti, di cui agli artt. 6 ed 8 del D.Lgs. 334/1999 e smi.
- 2) Ai sensi dell'art. 60 c.10 del PTCP, la Variante 2016 al P.R.G. individua nella tav. 7.C le “zone precluse all'insediamento di nuovi stabilimenti a rischio di incidente rilevante in base a vincoli o limitazioni vigenti.
- 3) Le aree individuate dal P.R.G. nella tav. 7.A.2 come “zone idonee” sono considerate compatibili, ai sensi dell'art. 61 c.15 del PTCP, per l'insediamento di stabilimenti a rischio di incidente rilevante, fermo restando il rispetto delle altre disposizioni contenute nelle Norme del PTCP, nonché delle disposizioni derivanti dalle normative comunitarie, nazionali e regionali vigenti.

## **CAPO IV – TUTELE PAESAGGISTICHE E STORICO-CULTURALI**

### **ART. 23 - RETE IDROGRAFICA E RISORSE IDRICHE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE**

#### **ART. 23.1 - OGGETTO E INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA**

- 1) In relazione alla presenza di invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua, alle condizioni di pericolosità idraulica del territorio, ed alla necessità di tutela dei caratteri ambientali dei laghi, dei bacini e dei corsi d'acqua, nella Tavola 7.D della Variante 2016 al P.R.G. sono individuati e sono oggetto delle presenti norme:  
*gli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua, e corpi idrici superficiali* che presentano caratteri di significativa rilevanza idraulica, morfologica e paesistica, intesi come sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferimento, ovvero costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena e comprendenti: corsi d'acqua naturali classificati Torrenti e Rii dalla Carta Tecnica Regionale; invasi ed alvei di laghi e bacini.
- 2) Le zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua distinte in:  
*le fasce di espansione inondabili*, ossia le fasce di espansione adiacenti all'alveo di piena, costituite da golene e/o aree normalmente asciutte, ma suscettibili di inondazione in caso di eventi eccezionali con tempo di ritorno plurisecolare, ovvero interessate da progetti di nuova risagomatura e riprofilatura;
- 3) *Le zone di tutela ordinaria*, corrispondenti alla zona di antica evoluzione ancora riconoscibile o a

“barriere” di origine antropica delimitanti il territorio agricolo circostante qualora questo presenti elementi connessi al corso d’acqua.

#### **ART. 23.2 - INVASI ED ALVEI DI LAGHI, BACINI E CORSI D’ACQUA (ART. 10 PTCP)**

- 1) La Variante 2016 al P.R.G. evidenzia nella tav. 7.D gli alvei ed invasi di laghi, bacini e corpi idrici superficiali che presentano caratteri di significativa rilevanza idraulica individuati dal P.T.C.P. della Provincia di Modena. (Carta n.1.1 e relativo Allegato A).
- 2) La Variante 2016 al P.R.G. recepisce integralmente le disposizioni dell’art. 10 del PTCP di Modena. Attività e interventi ammissibili ed espressamente non ammessi sono definiti ai commi 2, 3, 4, 5, 6 del suddetto articolo. In fase attuativa si applicano, per quanto di interesse, le direttive di cui al comma 7 dell’art. 10 citato.

#### **ZONE DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DI LAGHI, BACINI E CORSI D’ACQUA (ART. 9 PTCP)**

##### **ART. 23.3 FASCE DI ESPANSIONE INONDABILI (ART. 9 COMMA 2 LETT.A PTCP)**

- 1) La Variante 2016 al P.R.G. evidenzia nella tav. 7.D le “Fasce di espansione inondabili” individuate dal PTCP della Provincia di Modena. (Carta n.1.1.07 e 2.3.02), come definite ai sensi dell’art. 9 commi 1 e 2 lett. a delle Norme di Attuazione dello stesso PTCP.
- 2) Nelle aree di cui al comma 1 si applicano le prescrizioni di cui ai commi 5, 6, 7, 10 e 15 dell’art. 9 delle Norme del PTCP, e le esclusioni di cui al comma 3 dello stesso articolo.

##### **ART. 23.4 - ZONE DI TUTELA ORDINARIA (ART. 9 COMMA 2 LETT.B E ART. 10 COMMA 1 LETT. E PTCP)**

- 1) La Variante 2016 al P.R.G. evidenzia nella tav. 7.D le “Zone di tutela ordinaria”, individuate dal PTCP della Provincia di Modena. (Carta n.1.1.07), come definite ai sensi dell’art. 9 commi 1 e 2 lett.b delle Norme di Attuazione dello stesso PTCP.
- 2) Nelle aree di cui al comma 1 si applicano le prescrizioni di cui ai commi 8, 9, 11, 13, 23 e 24 dell’art. 9 delle Norme del PTCP, e le altre disposizioni dello stesso articolo in quanto applicabili.

##### **ART. 23.5 ZONA DI TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI E SOTTERRANEI (ART. 12B PTCP)**

- 1) La Variante 2016 al P.R.G. evidenzia nella tav. 7.C le “zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio collinare - montano, come individuate dal P.T.C.P. della Provincia di Modena. (Carta n.1.1.07), corrispondenti alle “aree di possibile alimentazione delle sorgenti” di cui alla Tav. 3.2.4 del PTCP e alla tav. 7.A.2 del PRG (vedi art. 20.2 delle presenti Norme).
- 2) Il P.R.G. recepisce integralmente per le zone di protezione delle acque sotterranee le disposizioni dell’art. 12B del PTCP di Modena. Attività e interventi ammissibili ed espressamente non ammessi sono definite al comma 2 di tale articolo.

#### **ELEMENTI STRUTTURANTI LA FORMA DEL TERRITORIO**

##### **ART. 24 SISTEMA DEI CRINALI E SISTEMA COLLINARE**

##### **ART. 24.1 - COLLINA (ART. 20 PTCP)**

- 1) La Variante 2016 al P.R.G. individua nella tav. 7.D il limite del “sistema collinare” come definito nella tav. 1.1 del PTCP.
- 2) Nell’ambito del Sistema collinare il PRG recepisce, in particolare nelle norme relative al territorio rurale, gli indirizzi e le direttive dell’art. 20 del PTCP, ed assume le prescrizioni di cui al comma 3 dello stesso art. 20.

## **ART. 24.2 - CRINALI (ART. 23 C PTCP)**

- 1) I crinali costituiscono elementi di connotazione del paesaggio collinare e montano e rappresentano morfostrutture di significativo interesse paesistico per rilevanza morfologica e suggestione scenica, oltre a rappresentare talora la matrice storica dell'insediamento e della infrastrutturazione antropica.
- 2) In attuazione delle disposizioni dell'art. 23C del PTCP la Variante 2016 al P.R.G. riconosce e rappresenta nelle tavole serie 7.D i crinali soggetti a tutela dal presente articolo:
  - a. Crinali spartiacque principali
  - b. Crinali minori, che rappresentano le dorsali di connotazione paesistica locale.
- 3) L'individuazione effettuata dalla presente Variante al P.R.G. costituisce recepimento alla scala del P.R.G. della definizione effettuata dal PTCP del Sistema dei crinali (Carta 1.1).
- 4) Nei crinali principali di cui alla lettera a. comma 2 ovvero nei crinali minori di cui alla lettera b. del medesimo comma, come individuati nella tav. 7.D del PRG, si applicano nella pianificazione attuativa e negli interventi diretti le seguenti prescrizioni ed i seguenti indirizzi:
  - a. lungo le linee di crinale, o parti di esse, che costituiscono la matrice storica della infrastrutturazione e dell'insediamento, gli eventuali nuovi interventi edilizi vanno localizzati nelle parti interessate dalla presenza di infrastrutture e attrezzature e/o in diretta contiguità delle aree insediate; sono in ogni caso prescritte le seguenti condizioni:
    - entro il territorio urbanizzato TU è ammessa un'altezza massima degli edifici (art. 6.31 delle presenti NTA) tale da non superare di oltre 6,00 m. la quota altimetrica del crinale per gli edifici in prevalenza residenziali, e a 7,50 m. per gli edifici produttivi; in caso di nuova costruzione (anche attraverso ampliamento) o di demolizione e ricostruzione saranno da prevedere e realizzare con particolare cura opere di mitigazione dell'impatto visivo e paesaggistico;
    - entro il territorio urbanizzabile TUZ e il territorio rurale TRU è esclusa l'edificazione entro una fascia di larghezza minima pari a 15 m. a ciascuno dei due lati della linea di crinale; all'esterno di tale fascia di inedificabilità assoluta, le altezze degli edifici dovranno essere contenute in modo tale che il bordo superiore delle coperture non superi di oltre 4,50 m. la quota altimetrica del crinale;
  - b. lungo le linee di crinale o parti di esse storicamente libere da infrastrutture o insediamenti, oltre alle prescrizioni relative alla fascia di inedificabilità e all'altezza massima degli edifici, si applicano le seguenti disposizioni:
    - nelle nuove previsioni localizzate nelle aree di interferenza visiva con i crinali individuati vanno previste in sede di PUA o di intervento diretto specifiche misure di mitigazione dell'impatto visivo e paesaggistico e, per gli interventi edilizi, il rispetto dei caratteri tipologico-costruttivi riconoscibili nella tradizione locale (dimensione, composizione, materiali costruttivi e di finitura, elementi decorativi, colorazioni di paramento murario, di copertura, degli infissi, ecc.);
    - nell'ambito minimo di interferenza visiva ad esse connesso, gli interventi edilizi e in particolare edifici ed attrezzature di servizio alla attività agricola, vanno corredati da uno studio di impatto visivo e dalla eventuale adozione di adeguate opere di mitigazione;
    - sono vietati sbancamenti del terreno che alterino la percezione visiva delle linee di crinale; in tale ambito va inoltre evitata l'edificazione di nuove infrastrutture stradali o reti tecnologiche in superficie (elettrorodotti, linee telefoniche aeree), fatto salvo quanto previsto al comma 7.
- 5) Nelle porzioni di territorio di cui al precedente comma 4 è sempre ammesso il recupero del patrimonio edilizio esistente. I progetti relativi a tali interventi dovranno essere corredati da valutazioni dei possibili effetti di interferenza visiva con le linee di crinale, da tutti i punti di vista significativi e in particolare da insediamenti urbani, da strade e punti di vista panoramici, percorsi di crinale, con visuali di fondovalle, al fine di consentire esclusivamente interventi di nulla o irrilevante interferenza visiva. Gli ampliamenti in altezza, quando ritenuti ammissibili, dovranno in ogni caso essere realizzati in modo che l'altezza dei fronti e la proiezione orizzontale del punto più alto della copertura non superino le quote definite al comma 4 per il territorio urbanizzato TU e per il territorio urbanizzabile TUZ e rurale TRU; quando visibilmente esposti, gli edifici dovranno essere dotati di schermature vegetali costituite dalle essenze di maggiore altezza tra quelle tipiche dell'area; gli interventi ritenuti ammissibili dovranno in ogni caso

essere realizzati nel rispetto dei caratteri tipologico-costruttivi riconoscibili nella tradizione locale, con impiego di tipologie costruttive e materiali di tipo tradizionale.

- 6) Negli interventi di nuova edificazione e di recupero del patrimonio edilizio esistente, per assicurare soluzioni architettoniche coerenti e rispettose con le caratteristiche dei luoghi, sia per gli aspetti naturalistici sia per quelli urbanistico edilizi preesistenti, in sede d'esame dei progetti la CQAP dovrà esprimersi nel merito proponendo eventualmente le modifiche ed i suggerimenti necessari per il conseguimento del risultato più favorevole in rapporto alla natura dei luoghi interessati dall'insediamento; a tal fine, a corredo dei progetti d'intervento, dovrà sempre essere prodotta un'adeguata documentazione fotografica dell'area di insediamento e dovranno essere illustrati dal progettista i criteri informativi del progetto presentato

Qualora previste in strumenti di pianificazione sovracomunale e fatte salve disposizioni maggiormente limitative di altre zone del presente P.R.G., nelle aree di crinale, è consentita la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature elencate al comma 3 dell'art. 3.20 e al comma 4 dell'art. 23C delle Norme del PTCP.

### **ART. 24.3 PATRIMONIO GEOLOGICO (ART. 23D PTCP)**

- 1) I principali elementi del patrimonio geologico sono formazioni geologiche che presentano caratteri di rarità e unicità; il loro insieme costituisce il patrimonio geologico del territorio di Serramazzoni e ne esprime la geodiversità.
- 2) La variante 2016 al P.R.G. individua nella Tav. 7.D i principali elementi del patrimonio geologico esistenti nel territorio, ai sensi dell'art. 23D del PTCP. Tali elementi comprendono quelli rappresentati nella Carta 1.1 ed elencati nell'allegato normativo n. 5 del PTCP. Questi elementi sono considerati di preminente interesse ambientale-paesaggistico e di rilevante valore naturalistico-scientifico.
- 3) La Variante 2016 al P.R.G. recepisce integralmente per tali elementi le disposizioni e le misure di tutela previsti dall'art. 23D del PTCP. Alcuni di questi, per la peculiarità e fragilità intrinseca, sono da assoggettare unicamente a interventi di valorizzazione, conservazione e salvaguardia ai sensi del successivo art. 24.4.
- 4) Sugli elementi di cui ai precedenti commi sono da prevedersi interventi di valorizzazione per la promozione della conoscenza scientifica attraverso itinerari turistico-ricreativi, mediante la partecipazione dei soggetti pubblici e privati interessati; in ogni caso essi sono assoggettati unicamente ad interventi di valorizzazione, conservazione e salvaguardia ed a tale fine viene vietata qualsiasi modificazione dello stato dei luoghi e nuova edificazione.

### **ART. 24.4 - ZONE DI TUTELA NATURALISTICA (ART. 24 PTCP)**

- 1) Tali zone sono costituite dagli ambiti di interesse naturalistico individuati dal P.T.C.P. della Provincia di Modena nella Carta n.1.1; essi sono riportati nel P.R.G. nelle tavole 7.D
- 2) Gli interventi e le attività che vi si possono esercitare devono essere finalizzati alla conservazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna, attraverso il mantenimento e la ricostituzione di tali componenti e degli equilibri naturali tra di essi, nonché attraverso il mantenimento delle attività produttive primarie compatibili ed una controllata fruizione collettiva per attività di studio, di osservazione, escursionistiche e ricreative.
- 3) In applicazione delle Direttive di cui all'art. 24 del PTCP. nelle zone di cui al presente articolo sono consentite esclusivamente le attività e le trasformazioni elencate alle lett. da a. ad n. del comma 2 dell'art. 24 citato.
- 4) Nelle zone di cui al presente articolo si applicano inoltre le prescrizioni di cui al comma 4 dell'art. 24 del PTCP, vale a dire:
  - non possono essere esercitate attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici o mineralogici, né l'introduzione in qualsiasi forma di specie animali selvatiche e vegetali spontanee non autoctone.
  - è vietata l'installazione di sostegni per elettrodotti e impianti di radiodiffusione.

- 5) In fase attuativa si applicano, per quanto di interesse, le direttive di cui al comma 6 e gli indirizzi di cui al comma 5 dell'art. 24 citato.

## **ART. 25 - RETE ECOLOGICA PROVINCIALE – SISTEMA DELLE AREE PROTETTE**

### **ART. 25.1 PROGETTI DI TUTELA, RECUPERO E VALORIZZAZIONE (ART. 32 PTCP)**

- 1) La Variante 2016 al PRG individua nella tav. 7.D l'ambito del progetto di tutela, recupero e valorizzazione del torrente Tiepido, come perimetrato nella tav. 1.1.7 del PTCP.
- 2) Il Comune predispone, ai sensi dei commi 2 e 3 dell'art. 32 del PTCP, un progetto di riqualificazione ecologica e ambientale e di valorizzazione dell'ambito territoriale di questo tratto del torrente come parco fluviale.

## **ART. 26 STRUTTURA DEL PAESAGGIO E TUTELA DEL PAESAGGIO IDENTITARIO**

### **ART 26.1 AMBITO DI QUINTA COLLINARE (ART. 34, COMMA 4B PTCP)**

- 1) La Variante 2016 al PRG individua nella tav. 7.D l'ambito della quinta collinare del sistema collinare modenese, come perimetrato nella tav. 1.1.7 del PTCP.
- 2) Entro tale ambito il PRG assume, ai sensi del comma 4b dell'art. 34 del PTCP, l'obiettivo della conservazione e valorizzazione di tale quinta paesaggistica, definendo per le specifiche zone urbanistiche e per gli ambiti di tutela disposizioni finalizzate al perseguimento di tali obiettivi.

## **ART. 27 AMBITI ED ELEMENTI TERRITORIALI DI INTERESSE PAESAGGISTICO AMBIENTALE**

### **ART. 27.1 ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE – (ART. 39 PTCP)**

- 1) In conformità all'art. 39 del PTCP le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale sono delimitate nelle tavole serie 7.D della presente Variante 2016 al PRG, e comprendono vasti ambiti territoriali caratterizzati oltre che da rilevanti componenti vegetazionali o geologiche, dalla compresenza di diverse valenze (storico-antropica, percettiva ecc.) che generano per l'azione congiunta, un interesse paesaggistico.
- 2) In questi ambiti è favorita, alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle disposizioni di cui all'art.39 del PTCP, la pubblica fruizione dei valori tutelati, anche attraverso la realizzazione di:
  - parchi le cui attrezzature, ove non preesistenti, siano mobili od amovibili e precarie;
  - percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
  - zone alberate di nuovo impianto ed attrezzature mobili od amovibili e precarie in radure esistenti, funzionali ad attività di tempo libero; spazi di sosta e fruizione.
- 3) Per questi ambiti valgono le disposizioni dell'art. 39 del PTCP che qui s'intende integralmente richiamato. In particolare, fermo restando quanto specificato ai commi seguenti, sono comunque consentiti gli interventi di cui alle lett. da a. ad e. del comma 9 del citato art. 39.
- 4) Ai sensi delle prescrizioni del comma 10 dell'art. 39 del PTCP le opere di cui sopra nonché le strade poderali ed interpoderali non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati.
- 5) Le infrastrutture ed attrezzature elencate alle lettere da a. ad f. del comma 4 dell'art. 39 del PTCP sono ammesse nelle aree di cui al presente articolo 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.

- 6) Ai sensi del comma 5 del citato art. 39 del PTCP, 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, ferma restando la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.
- 7) Nelle aree del presente articolo valgono inoltre le disposizioni di cui ai commi 7, 8, 9, 10 e 11 dell'art. 39 del PTCP.

#### **ART. 27.2 - ZONE SOGGETTE A DECRETO DI TUTELA – (ART. 40 PTCP)**

- 1) Gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico sottoposti a specifico decreto di tutela, rappresentati nella Carta n. 1.1 del PTCP, sono riportati nella tav. 7.D della Variante 2016 al P.R.G.  
Su tali aree vige una tutela di tipo procedimentale e pertanto sono soggette alle disposizioni di cui all'art. 146 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. fino all'approvazione della pianificazione paesaggistica, come descritto dal capo terzo, all'art. 143 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i..
- 2) Le aree tutelate sono:
  - Zona dei boschi di Faeto (D.M. del 6 dicembre 1977)
  - Monfestino e Torrente Busamante (Del. G.R. n.3809 del 25 giugno 1985)
  - Borgo Valle (D.M. del 29 luglio 1999)
  - Località Rocca Santa Maria (D.M. del 01 agosto 1985).

#### **ART. 27.3 - SISTEMA FORESTALE E BOSCHIVO (ART. 21 PTCP)**

- 1) In adeguamento al PTCP della Provincia di Modena (art. 21) ed alle disposizioni vigenti in questa specifica materia, sono sottoposti a tutela i terreni coperti da vegetazione forestale o boschiva, arborea di origine naturale e/o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, nonché i terreni temporaneamente privi della preesistente vegetazione arborea in quanto percorsi o danneggiati dal fuoco, ovvero colpiti da altri eventi naturali od interventi antropici totalmente o parzialmente distruttivi. Il P.R.G. conferisce al sistema forestale e boschivo finalità prioritarie di tutela naturalistica, paesaggistica e di protezione idrogeologica, oltre che di ricerca scientifica, di riequilibrio climatico, di funzione turistico-ricreativa e produttiva.
- 2) La Variante 2016 al P.R.G. individua e perimetra nella tav. 7.E le aree del sistema forestale e boschivo, e recepisce integralmente per tali aree le disposizioni dell'art. 21 del PTCP di Modena. Le prescrizioni relative alle attività e interventi ammissibili ed espressamente non ammessi sono definite ai commi 5 e 6 di tale articolo. Altre specifiche prescrizioni relative alle modalità di intervento, recepite dal P.R.G., sono quelle definite dal PTCP ai commi 9,10 e 11 del suddetto art. 21.
- 3) In fase attuativa si applicano, per quanto di interesse, le direttive di cui ai commi 3, 4, 7, 8 e 12 dell'art. 21 citato.
- 4) Agli esemplari arborei (singoli, in gruppi isolati o in filari) meritevoli di tutela, individuati nella tav.7D, si applicano le disposizioni di tutela di cui all'art. 21A del PTCP della Provincia di Modena.  
Gli esemplari individuati non possono essere danneggiati e/o abbattuti e possono essere sottoposti esclusivamente ad interventi mirati al mantenimento del buon stato vegetativo. Qualora, per ragioni fitosanitarie, per la sicurezza di persone e cose eventualmente minacciate, si rendano necessari interventi (es.: potatura, puntellamento e, in casi straordinari, abbattimento) non strettamente necessari alla conservazione degli elementi così classificati, tali interventi sono sottoposti ad apposita autorizzazione comunale.
- 5) Gli interventi riguardanti gli esemplari arborei singoli, in gruppo o in filare tutelati con specifico Decreto Regionale ai sensi della L.R. 2/1977 "Provvedimenti per la salvaguardia della flora regionale - istituzione di un fondo regionale per la conservazione della natura - disciplina della raccolta dei prodotti del sottobosco" devono rispettare le prescrizioni ivi contenute.



## **ART. 28 - AMBITI ED ELEMENTI TERRITORIALI DI INTERESSE STORICO CULTURALE – SISTEMA DELLE RISORSE ARCHEOLOGICHE**

### **ART. 28.1- OGGETTO E INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA**

- 1) Sono oggetto delle disposizioni di cui al presente Capo:
  - Siti archeologici soggetti a tutela e potenzialità archeologiche del territorio (artt. 38 e 41A del PTCP)  
La Variante 2016 al P.R.G. individua nella tav. 7.D il sito archeologico di Pompeano appartenente alla categoria b.2 del PTCP “aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti” a cui si applicano le prescrizioni di cui ai commi 3, 7, e 9 dell'art. 41A del PTCP.

### **ART. 28.2 - SITI ARCHEOLOGICI SOGGETTI A TUTELA - POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICHE DEL TERRITORIO (ARTT. 38 E 41A DEL PTCP)**

- 1) Qualunque rinvenimento di natura archeologica che avvenga nel territorio comunale, anche esternamente ai perimetri di cui al presente articolo, è comunque soggetto al dispositivo di tutela di cui al D.Lgs.n.42/04 parte II, beni culturali, capo VI.
- 2) Nelle aree interessate dalla formazione di strumenti urbanistici attuativi o da progetti per la realizzazione di opere pubbliche, pur in assenza di perimetri di tutela archeologica, devono essere realizzate indagini archeologiche preventive. Tali indagini, volte all'individuazione di eventuali ulteriori siti archeologici, devono essere effettuate secondo le indicazioni della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia-Romagna. Le indagini devono essere finalizzate all'individuazione della possibile presenza di materiale archeologico nel sottosuolo, anche attraverso l'utilizzo delle conoscenze dei depositi archeologici già noti, l'indagine geomorfologica del territorio e l'analisi del popolamento antico.

### **SITI SOGGETTI A CONTROLLO ARCHEOLOGICO (ART. 41A PTCP)**

- 3) Il sito di interesse archeologico di Pompeano è rappresentato con apposito simbolo grafico sulle tavole serie 7D del PRG. Su di essi non vige uno specifico decreto di tutela, tuttavia sono luoghi in cui è stata verificata, in passato, una concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti.  
Le aree suddette sono soggette anche a controllo archeologico preventivo, secondo le disposizioni dell'art 41A, comma 9 del PTCP.
- 4) Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie comportanti movimenti di terreno e scavi di qualsiasi natura, ivi comprese le opere pubbliche ed infrastrutturali, sono subordinate all'esecuzione di ricerche preliminari di cui al comma 2.  
Tali indagini rivolte ad accertare l'esistenza di complessi e/o materiali archeologici e la compatibilità degli interventi proposti con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione.

### **ART. 28.3 - BENI CULTURALI**

*che comprendono:*

- Edifici tutelati dall'art. 10 del Dlgs 42/2004
- Insediamenti storici e strutture insediative storiche non urbane (art. 42 PTCP)
- Elementi di interesse storico-testimoniale: viabilità storica (art.44A PTCP)
- Elementi di interesse storico-testimoniale: viabilità panoramica (art.44B PTCP)
- Elementi di interesse storico-testimoniale: strutture di interesse storico-testimoniale comprese quelle già censite nel PTCP (art.44D PTCP)

## **EDIFICI TUTELATI DALL'ART. 10 DEL DLGS 42/2004**

- 1) Nella tavv. serie 7.D e 8 la Variante 2016 al P.R.G. individua gli edifici sottoposti a tutela dall'art. 10 del Dlgs 42/2004 a cui corrisponde la categoria di intervento ammissibile, specificata dal Volume 6A e 6B del PRG.

## **INSEDIAMENTI STORICI E STRUTTURE INSEDIATIVE STORICHE NON URBANE (ART. 42 DEL PTCP)**

- 2) Nella tav. serie 7.D il P.R.G. individua gli elementi del Sistema Insediativo Storico e detta per esso una specifica disciplina in conformità alle disposizioni degli articoli A-7, A-8 e A-9 della L.R. 20/2000 s.m.i., assumendo ed integrando quanto individuato sulla Carta 1.1 del PTCP, e definendo la perimetrazione e le aree di rispetto degli elementi delle strutture insediative storiche non urbane.
- 3) Il P.R.G. ne definisce la disciplina particolareggiata, ed individua e disciplina, ai sensi del comma 6 dell'art. A-7 della L.R. 20/2000, gli eventuali ambiti da sottoporre a strumentazione esecutiva.
- 4) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di cui all'Allegato della L.R. 15/2013, possono essere previsti soltanto se coerenti con le regole dell'urbanizzazione storica, come desumibili dalla cartografia storica e dalla lettura critica del tracciato dei lotti, degli isolati, della rete stradale e degli altri elementi testimoniali, con la finalità di ricondurre l'assetto urbanistico-edilizio alle regole formative degli insediamenti storici, ed escludendo qualunque intervento di sostituzione dei tessuti.

## **ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE: VIABILITÀ STORICA (ART. 44A PTCP)**

- 5) Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela della viabilità storica, individuata cartograficamente nelle tavole serie 7.D della Variante 2016 al P.R.G.; tale individuazione costituisce verifica e approfondimento della cartografia del PTCP (*carta 1.1*).
- 6) Il P.R.G. tutela gli specifici ambiti anche con riferimento agli elementi di arredo ed ai manufatti edilizi connessi alla viabilità quali: pavimentazioni e fondi stradali, ponti, piastrelli ed edicole devozionali, oratori, fontane, lavatoi, miliari, ecc.
- 7) Gli interventi sulla viabilità storica devono essere volti alla tutela dell'infrastruttura mediante il rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a la viabilità storica, comprensiva degli slarghi e delle piazze urbane, non può essere soppressa né privatizzata o comunque alienata o chiusa salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità;
  - b oltre alle caratteristiche strutturali della viabilità storica, sono sottoposti a tutela anche gli eventuali elementi di arredo e di pertinenza;
  - c devono essere mantenuti gli attuali toponimi; le eventuali deliberazioni comunali in materia toponomastica dovranno evitare denominazioni diverse da quelle conservate, a meno che la nuova denominazione non sostituisca denominazioni recenti ripristinando le antiche; □ è vietata l'affissione di cartelli e di segnaletica pubblicitaria e commerciale in margine alla viabilità storica, fatte salve le indicazioni turistiche; le targhe, i cartelli e tutta la segnaletica direzionale e informativa d'interesse storico, sia isolata che affissa o comunque connessa agli edifici, devono essere sottoposti a tutela;
  - d gli interventi di allargamento della sede stradale devono essere realizzati nel rispetto di manufatti o beni soggetti a tutela ai margini della strada;
  - e deve essere salvaguardato l'andamento altimetrico della sezione stradale e dello sviluppo longitudinale, come elemento di testimonianza di particolari ragioni di origine storica (guadi, arginature, terrapieni difensivi, ecc.);
  - f deve essere salvaguardato il patrimonio vegetale connesso alla sede stradale (siepi, filari di alberi, piante su bivio, ecc.), provvedendo alla sostituzione delle specie improprie;
  - g devono essere salvaguardati gli incroci, i bivi e le diramazioni del tronco principale;
  - h devono essere rimossi, ove possibile, pali, tralicci, manufatti connessi alle reti di pubblica illuminazione, telefoniche, ecc., quando gravemente compromettenti la qualità ambientale del tracciato ricercando possibili soluzioni alternative mediante interventi di interrimento.
- 8) Nel rispetto delle prescrizioni sopra elencate, sono consentiti i seguenti interventi:

- Interventi di manutenzione e ampliamento della sede, evitando la soppressione o il pregiudizio degli eventuali elementi di arredo e pertinenze di pregio presenti, quali filari alberati, maestà e tabernacoli, ponti realizzati in muratura ed altri elementi similari.
  - Qualora si attuino interventi modificativi del tracciato storico, deve essere garantita, per i tratti esclusi dal nuovo percorso e nel caso assolvano ad una funzione insostituibile per la riconoscibilità del complessivo itinerario storico, la loro salvaguardia e un adeguato livello di manutenzione.
- 9) Lungo i tratti di viabilità storica sono comunque consentiti gli interventi di cui al comma 5 dell'art. 44A del PTCP.

#### **ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE: VIABILITÀ PANORAMICA (ART.44B PTCP)**

- 10) Le tavole serie 7.D della Variante 2016 al P.R.G. riportano i tratti censiti come facenti parte della viabilità panoramica; tale individuazione costituisce verifica e approfondimento della cartografia del PTCP (carta 1.1).
- 11) Con riferimento alla viabilità panoramica, individuata nelle tavole di P.R.G., per l'edificazione al di fuori del perimetro dei centri abitati, valgono le seguenti prescrizioni: - sono vietati gli interventi che limitino le visuali di interesse paesaggistico. In particolare va evitata l'edificazione di nuovi manufatti edilizi ai margini della viabilità panoramica al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, individuato dal P.R.G. ai sensi del comma 2 lett.e) dell'art. 28 della L.R. 20/00, sul lato a favore di veduta, o su entrambi i lati nel caso di doppia veduta, ad una distanza dal ciglio stradale non inferiore a 20 metri, misurata in piano, e con sagoma che non ecceda in altezza la quota del tratto stradale prospiciente;
- a è vietata l'edificazione precaria e temporanea in margine alla strada;
  - b le aree di sosta esistenti, attrezzate o attrezzabili come punti panoramici, non possono essere soppresse o chiuse, salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità;
  - c sono vietate le installazioni pubblicitarie con eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale e informativa d'interesse storico turistico.
- 12) Il P.R.G. promuove interventi di valorizzazione della viabilità panoramica, la cui attuazione è definita attraverso apposite convenzioni, con particolare riguardo per la realizzazione di attrezzature di supporto quali parcheggi attrezzati, aree attrezzate per il ristoro e la sosta.

#### **ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE: STRUTTURE DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE COMPRESSE QUELLE GIÀ CENSITE NEL PTCP (ART.44D PTCP)**

- 13) Il P.R.G., in applicazione delle disposizioni dell'art. 44D commi 2 e 3 del PTCP, conferma sulle tavole serie 7.a.3 del P.R.G. le strutture di interesse storico testimoniale come censite dal PTCP (Carta n.1.1), generalmente collocate ai margini di viabilità, precisandone la localizzazione.
- 14) Gli elementi individuati devono essere conservati nella loro integrità e non possono essere rimossi.

#### **ART. 28.4 - EDIFICI DI VALORE MONUMENTALE, TIPOLOGICO – ARCHITETTONICO, AMBIENTALE ESTERNI AI PERIMETRI DI ZONA OMOGENEA "A" E "B1"**

- 1) Agli edifici ed ai complessi edilizi esterni ai perimetri di zona "A" e "B1" classificati nel P.R.G. di valore monumentale, tipologico-architettonico, ambientale, si applicano le normative specifiche contenute nella "Disciplina Particolareggiata per il recupero del patrimonio edilizio di valore storico - culturale esterno alle zone omogenee "A" e "B1" ( Vol. 6B ) e le categorie normative di intervento specificate per ciascun immobile nelle schede operative per la conservazione ad essa allegata.
- 2) Gli interventi edilizi dovranno essere operati anche nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistici relativi alla zona omogenea in cui gli edifici e i complessi edilizi ricadono, a meno che detti indici e parametri non siano già superati nella situazione di fatto, situazione che dovrà essere documentata attraverso il certificato storico catastale riferito alla data di adozione della Variante 2016 al P.R.G. ed il rilievo grafico e fotografico dello stato di fatto consolidato.

## **ART. 28.5 – PRESCRIZIONI PER LE UNITA' DI PAESAGGIO DI LIVELLO COMUNALE**

- 1) Con riferimento ai disposti del P.T.P.R. e del P.T.C.P. di Modena, il presente P.R.G. individua, nella tavola n. 10 in scala 1:15.000, le Unità di Paesaggio di rango comunale.
- 2) Le Unità di Paesaggio costituiscono ambiti territoriali omogenei, rispetto ai caratteri ambientali considerati, e sono state individuate attraverso una lettura del territorio desunta dalle indicazioni del P.T.P.R. e del P.T.C.P. di Modena.
- 3) Oltre a quanto disposto negli articoli precedenti, si prescrivono le seguenti ulteriori misure di intervento da osservare in corrispondenza delle Unità di Paesaggio:

### **PAESAGGI URBANI**

In tutti gli interventi sul territorio urbanizzato e nelle aree di sviluppo degli insediamenti urbani del P.R.G., oltre alle prescrizioni generali per la tutela ambientale di cui ai punti precedenti, è richiesto:

- il rispetto delle misure di decoro urbano contenute nel regolamento edilizio e nel regolamento d'Igiene vigenti ove le stesse fossero più restrittive di quelle evidenziate nelle presenti norme;
- il rispetto delle disposizioni contenute nel piano del colore e dell'arredo urbano nonché delle disposizioni, delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti in un eventuale specifico regolamento;
- l'inquadramento dei progetti di nuova edificazione e di intervento sull'esistente, nel contesto edificato tramite l'ausilio di fotografie, disegni, fotomontaggi che mettano in relazione l'intervento progettato con i lotti edificati confinanti e più in generale con il paesaggio, ponendo particolare attenzione alla vista delle nuove strutture dalla viabilità, dai percorsi pubblici e dalle aree pubbliche;
- l'aumento delle superfici permeabili del lotto o in ogni caso la dimostrazione che lo stesso non è conseguibile per impedimenti oggettivi dello stato di fatto;
- il rilievo planimetrico e fotografico del verde esistente meritevole di salvaguardia e tutela in base alle norme di P.R.G. e/o di un eventuale regolamento;
- la opportuna evidenziazione dei parcheggi e degli spazi pedonali pubblici o di uso pubblico esistenti e di progetto sul lotto d'intervento o sulle aree più vicine favorendo l'utilizzo nelle pavimentazioni di materiali permeabili;
- il rispetto della disciplina particolareggiata e delle schede operative della conservazione per gli edifici di valore storico - culturale e delle aree di loro pertinenza;
- la visualizzazione del sistema di fognatura e di scolo delle acque adottato al fine anche di arrivare ad una autorizzazione allo scarico il più possibile orientata alla separazione tra acque bianche e nere;
- la conservazione dei viali alberati e del verde di pregio esistente;
- la messa in atto di misure di compensazione ambientale qualora, per documentate esigenze edificatorie, si debba provvedere alla eliminazione o alla sostituzione di verde alberato esistente anche se non specificatamente segnalato negli elaborati di P.R.G..

In ogni caso gli interventi pubblici e privati nei paesaggi urbani dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

- adeguamento dei tratti fognari non ancora allacciati a depuratori o ad altri sistemi di trattamento degli scarichi conformi alle leggi vigenti in materia;
- allacciamento di tutti gli insediamenti produttivi e civili esistenti o di progetto nelle aree già servite da fognatura;
- estensione ed adeguamento della rete fognaria delle aree urbane con obiettivi di separazione tra acque bianche e nere;
- tutela degli elementi morfologici che caratterizzano i paesaggi urbani e le aree con essi confinanti a qualsiasi unità di paesaggio o sistema paesaggistico appartenenti;
- controllo ed abbattimento di tutte le possibili fonti inquinanti esistenti o generate da nuovi insediamenti;
- potenziamento e manutenzione dei giardini pubblici e privati;
- verifica di compatibilità ambientale, sulla base di documenti integrativi da concordare con i richiedenti il permesso di costruire, tutte le volte che l'Ufficio Tecnico ritenga le opere proposte per il titolo abilitativo di problematico o di eccessivo impatto ambientale.

### **PAESAGGI FLUVIALI E DEI TERRAZZI ALLUVIONALI (PAESAGGI 1 – 1a – 1b Tav. 10)**

- È facoltà dell'Organo comunale competente attivare progetti d'intervento per la valorizzazione e la tutela delle aste fluviali, nelle forme e nei modi di legge, per favorire la fruizione collettiva delle aree fluviali, delle aree spondali e delle aree agricole contermini;

- È fatto obbligo di conservazione, in attesa dei progetti di valorizzazione e tutela, della infrastrutturazione agraria (fossi, siepi, filari alberati e vegetazione spondale con particolare riferimento alle vicinali e interpoderali di accesso alle acque pubbliche e alle aree demaniali);
- È richiesta l'autorizzazione comunale per recinzioni, muri di sostegno e movimenti di terra eccedenti le normali pratiche colturali;
- Sono prescritti il mantenimento e la cura della vegetazione spondale ed è fatto obbligo di prevedere comunque una fascia di rinaturazione controllata larga almeno 10 metri lungo le aree demaniali di fiumi, torrenti, rii, in conformità alle prescrizioni dettate nelle norme del Piano Paesistico Provinciale;
- È prescritto il miglioramento delle condizioni di percettività del paesaggio fluviale tramite interventi migliorativi sui percorsi di accesso e l'autorizzazione al diradamento di arbusti, sterpaglie e macchie incolte;
- È vietata qualunque trasformazione o manomissione non autorizzata dalle autorità competenti nelle zone d'acqua e nell'alveo di piena ordinaria;
- È vietata l'immissione di reflui non depurati e lo scarico di materiali di qualunque genere e natura.

Oltre alla prosecuzione della normale pratica colturale agricola sono ammessi interventi di forestazione delle sponde e delle aree laterali alle proprietà demaniali, le operazioni e gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento del regime idraulico, alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle opere previste nei piani e nei programmi di livello sovracomunale approvati secondo le procedure di valutazione di impatto ambientale richieste dal Piano Paesistico Provinciale.

In particolare:

- la fertirrigazione, la concimazione e l'utilizzo di antiparassitari potrà avvenire solo nel rispetto della vigente legislazione ed in conformità ai piani di spandimento autorizzati per la normale prosecuzione del ciclo produttivo agricolo per la produzione del grana;
- per il Torrente Tiepido e per i restanti torrenti e rii del territorio comunale, è prescritta la pulizia dell'alveo da arbusti o corpi estranei e la riforestazione delle sponde anche a cura di soggetti privati provvisti di specifica autorizzazione del Comune e del Servizio Provinciale di difesa del suolo con piante autoctone; nei tratti collinari degli stessi corsi d'acqua naturali è prescritta la realizzazione di opere di difesa delle sponde (con gabbionate e talee oppure con ramaglie e pali) specialmente nei tratti delle anse in cui il corso d'acqua erode le sponde.

#### PAESAGGI COLLINARI (PAESAGGI 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 9 – 10 Tav. 10)

- Tutti gli interventi di trasformazione d'uso, di ampliamento degli edifici esistenti eccedenti il 30%, di nuova costruzione ricadenti nelle zone agricole e nelle zone edificabili a destinazione speciale, comprese nelle unità di paesaggio di cui al presente paragrafo, dovranno essere corredati da una relazione illustrativa atta ad evidenziare gli elementi di compatibilità ambientale dei progetti attraverso:
  - a) la descrizione delle caratteristiche tecniche dell'intervento e dei cicli produttivi qualora lo stesso sia riferito ad insediamenti industriali-artigianali;
  - b) la descrizione e la documentazione fotografica delle caratteristiche paesaggistiche, biofisiche e storico-testimoniali dell'ambiente circostante l'intervento in un raggio di almeno 100 metri a far centro dal lotto di insediamento;
  - c) l'identificazione delle interferenze negative che il progetto eventualmente produce e la descrizione degli accorgimenti da mettere in atto per la mitigazione dell'impatto ambientale (contenimento delle altezze, cortine alberate, contenimento degli sbancamenti e dei riporti, aumento delle superfici permeabili, dotazione di impianti depuranti ed eliminazione delle fonti inquinanti);
  - d) la descrizione dei sistemi di approvvigionamento idrico da adottare e dei consumi idrici prevedibili;
  - e) la descrizione dei sistemi di depurazione e smaltimento dei reflui inquinanti eventualmente prodotti;
  - f) la descrizione dei sistemi di stoccaggio dei liquami e delle deiezioni animali in conformità alla vigente legislazione in materia;
  - g) la descrizione degli interventi e delle misure di compensazione ambientale che i soggetti attuatori si impegnano eventualmente a realizzare attraverso convenzione o atto unilaterale d'obbligo.
- In tutti gli interventi edificatori e nell'esercizio della normale pratica colturale agricola oltre alle prescrizioni generali per la tutela ambientale contenute nel presente articolo, ovvero discendenti dalla applicazione della vigente legislazione in materia, si dovrà in particolare:

- a.1.) conservare, qualificare, ed eventualmente potenziare l'equipaggiamento arboreo presente nello stato di fatto, con riferimento alla vegetazione riparia dei corsi d'acqua naturali e alla vegetazione arborea a filare o a viale.
- b.1.) conservare il reticolato viabilistico esistente di matrice rurale (vicinali, interpoderali);
- c.1.) tendere al contenimento dei prelievi idrici e comunque sottoporre a controllo gli stessi nelle forme di legge;
- d.1.) incentivare gli impianti colturali a rotazione rispetto alle monocolture;
- e.1.) controllare e monitorare le emissioni eliminando gli scarichi in acque superficiali o nel suolo, nel rispetto della legislazione vigente in materia;
- f.1.) limitare la fertirrigazione e l'utilizzo di concimi ed antiparassitari nelle zone ad alta vulnerabilità dell'acquifero;
- g.1.) perseguire il recupero ambientale e la sistemazione delle aree utilizzate per attività estrattiva anche se abbandonate; a tali fini potranno essere dettate specifiche prescrizioni in sede di rilascio dei titoli abilitativi.
- h.1.) salvaguardare e qualificare gli aspetti vedutistici, morfologici ed ambientali del paesaggio esistente sottoponendo a specifica autorizzazione comunale i cambi di coltura ed i movimenti di terra che eccedono gli interventi necessari per mantenere e proseguire le attività agricole in atto nelle aree vincolate ai sensi della Legge 1497/1939;
- i.1.) favorire la sistemazione agricola-forestale delle aree soggette ad erosione con opportune tecniche di ingegneria ambientale;
- l.1.) promuovere la manutenzione, la cura e la qualificazione dei giardini privati di pertinenza delle costruzioni extra-agricole;
- m.1.) sottoporre a specifica autorizzazione comunale la recinzione delle proprietà agricole dovendosi sempre negare la stessa quando vengano interrotte le strade vicinali o interpoderali riportate sulle mappe catastali di primo impianto;
- n.1.) salvaguardare le associazioni vegetali ed i giardini privati di interesse botanico e naturalistico presenti nello stato di fatto nelle zone "A1", "SA2" o nelle aree vincolate ai sensi di legge.

In particolare nelle aree edificate sottoposte a decreto di consolidamento e nelle zone sottoposte alle provvidenze della legge 445/1908, indipendentemente dalla classificazione di zona omogenea, le attività edificatorie ed agricole e le misure di bonifica dei lotti edificati degli abitati e dei versanti sono disposte in attuazione dei medesimi decreti di consolidamento e pertanto soggette ai limiti e alle prescrizioni discendenti delle leggi vigenti in materia con particolare riferimento alle disposizioni dettate per le aree di sistemazione idrogeologica e di bonifica integrale e montana dal R.D. n. 3267 del 1923 e sue modificazioni ed integrazioni.

## **CAPO V – RISORSE NATURALI**

### **ART. 29 - SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA SIC (ART.30 PTCP)**

- 1) Il P.R.G. individua e perimetra nella tav.7.E il Sito di Importanza Comunitaria SIC di Faeto, Varano, Torrente Fossa (IT4040013)  
Tale zona è un'area per la salvaguardia della biodiversità mediante la conservazione degli habitat naturali, nonché della flora e della fauna selvatica. Essa fa parte di un sistema di aree strategiche a livello territoriale nazionale, che costituiscono parti integranti e strutturanti della rete ecologica di livello provinciale e locale, perciò meritevoli di protezione e valorizzazione degli elementi peculiari presenti.  
Le aree individuate nelle tavole del P.R.G. serie 7.E quali "Rete Natura 2000", sono costituite dal perimetro del Sito di Importanza Comunitaria
- 2) La Variante 2016 al P.R.G. recepisce integralmente per tale zona gli obiettivi e le misure di conservazione prescritti dal comma 4 dell'art. 30 del P.T.C.P.
- 3) Per le aree SIC, nonché per le Aree protette, dovranno essere rispettate le norme poste dalla legge quadro sulle aree protette n. 394/91, dalla L.R. 6/2005, dalla LR 7/04, nonché dalla D.G.R. 1197/2007.

## **ART. 30 ELEMENTI FUNZIONALI DELLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE**

### **ART. 30.1 NODI ECOLOGICI COMPLESSI (ART. 28 PTCP)**

- 1) La tavola 7.E della Variante 2016 al PRG individua elementi funzionali alla costruzione della rete ecologica di livello provinciale. Tali aree svolgono funzioni primarie di salvaguardia ed incremento della biodiversità e della continuità ambientale.
- 2) I nodi ecologici complessi, costituiti da unità areali naturali e semi-naturali di specifica valenza ecologica o che svolgono prospettive di evoluzione della rete con funzione di capisaldi della rete, sono individuati dal PTCP e perimetrati nella tav. 7.E della Variante 2016 al P.R.G.
- 3) Ai nodi ecologici complessi si applicano le disposizioni di cui all'art. 28 del PTCP.

### **ART. 30.2 CORRIDOI ECOLOGICI PRIMARI E LOCALI (ART. 28 PTCP)**

- 1) I corridoi ecologici primari e locali, individuati nella tav. 7.E del P.R.G., sono costituiti da unità lineari naturali e semi-naturali, terrestri e/o acquatici, con andamento e ampiezza variabili in grado di svolgere, anche a seguito di azioni di riqualificazione, la funzione di collegamento tra nodi, garantendo la continuità della rete ecologica.

Ai corridoi ecologici primari e locali si applicano le disposizioni di cui all'art. 28 del PTCP.

### **ART.30.3 - IMPIANTO DEL VERDE E NORME DI TUTELA DELLE ALBERATURE**

- 1) Fino all'approvazione di uno specifico regolamento comunale per gli interventi sul verde pubblico e privato e per la tutela delle alberature, in tutto il territorio comunale si applicano le seguenti disposizioni.
- 2) Sono tutelati tutti gli alberi di valore monumentale e di interesse paesaggistico presenti nelle aree urbane e in territorio agricolo e cioè:
  - gli esemplari arborei, gruppi o filari individuati nelle Tavv. 2a del PTCP e riportati in cartografia di PRG;
  - gli alberi con un diametro del tronco, ad 1 metro dal suolo, di almeno 50 cm. a qualunque specie appartenenti;
  - gli alberi con più tronchi se almeno uno di essi presenta un diametro, ad 1 metro dal suolo, di almeno 30 cm. a qualunque specie appartenenti;
  - gli esemplari arborei della specie tasso, leccio, biancospino aventi diametro del tronco, ad 1 metro dal suolo, di almeno 15 cm;
  - gli alberi che pur non avendo le caratteristiche di cui ai punti precedenti corrispondano a piante poste in sostituzione di alberi abbattuti o ad impianti di rimboschimento.
- 3) Ogni proprietario o qualsiasi altro soggetto avente diritto di godimento sui terreni interessati da alberature ha l'obbligo di mantenere e curare gli alberi protetti di cui al precedente 2° comma.
- 4) Qualora l'abbattimento o la modifica delle alberature e degli impianti verdi di cui sopra, oltre le normali operazioni di cura e manutenzione, si rendessero necessari per qualsiasi causa, sono sottoposti a specifica autorizzazione comunale rilasciabile solo previa adeguata documentazione grafica (planimetria con il posizionamento e le caratteristiche dimensionali del verde alberato esistente), fotografica e descrittiva contenente le motivazioni per le quali viene richiesto l'abbattimento o la modifica.
- 5) L'autorizzazione all'abbattimento di una pianta o di un impianto verde oggetto di tutela in base alle presenti norme, dovrà sempre comunque prevedere l'impegno alla sostituzione delle piante abbattute ovvero, qualora ciò sia oggettivamente impossibile per mancanza di spazi idonei, l'impegno alla messa a dimora di impianti di compensazione su aree pubbliche o altri siti idonei in conformità alle disposizioni specifiche contenute in un eventuale specifico Regolamento
- 6) Relativamente alla vegetazione che correde le zone d'acqua, le presenti Norme si applicano a tutti gli specchi d'acqua riportati nella cartografia CTR 1:5.000 con esclusione di quelli già utilizzati per itticultura.

Al fine di tutelare la vegetazione presente si applicano le seguenti prescrizioni:

- è fatto divieto di costruire ad una distanza inferiore a metri 20 da laghetti e specchi d'acqua;
- è vietato depositare qualsiasi materiale all'interno o nei pressi di laghetti e specchi d'acqua;
- è vietato il tombamento o la riduzione di superficie e profondità degli invasi,
- è vietata l'estirpazione, il taglio raso o il danneggiamento della vegetazione a meno di 50 m dalle sponde;
- è vietato realizzare pavimentazioni impermeabili ad una distanza inferiore a due metri dal colletto delle piante presenti (alberi e/o arbusti);
- è vietato effettuare scavi che possano arrecare danno a radici di diametro superiore ai 5 cm..

7) In caso di mancata ottemperanza alle prescrizioni di cui al precedente 6' comma, la vegetazione danneggiata od eliminata andrà ripristinata, con l'uso di piante della medesima specie solo qualora autoctona o naturalizzata, di altezza non inferiore ai 120 cm per gli arbusti e con la circonferenza del fusto, misurata ad un metro da terra, non inferiore ai 30 cm per gli alberi. Deroghe alle norme di cui al precedente 6' comma possono essere concesse in casi eccezionali e solo dietro la presentazione di una dettagliata relazione tecnico-agronomica che escluda rischi di danni alla struttura della vegetazione presente.

8) Per quanto riguarda la vegetazione a corredo dei canali e fossi, le presenti Norme si applicano a tutti i canali e fossi riportati nella cartografia CTR 1:5.000.

Al fine di tutelare la vegetazione a corredo dei canali e fossi si applicano le seguenti prescrizioni:

- è vietata l'estirpazione, il taglio raso o il danneggiamento della vegetazione a meno di 30 metri dalle sponde;
- è vietato realizzare pavimentazioni impermeabili ad una distanza inferiore a due metri dal colletto delle piante presenti (alberi e/o arbusti);
- è vietato effettuare scavi che possano arrecare danno a radici di diametro superiore ai 5 cm.

9) In caso di mancata ottemperanza alle prescrizioni di cui al precedente 8' comma, la vegetazione danneggiata od eliminata andrà ripristinata, con l'uso di piante della medesima specie, di altezza non inferiore ai 120 cm per gli arbusti e con la circonferenza del fusto misurata ad un metro da terra non inferiore ai 30 cm per gli alberi. Gli esemplari in questione, dovranno essere approvati dall'Ufficio tecnico comunale competente. Deroghe alle norme di cui al precedente 8' comma possono essere concesse in casi eccezionali e solo dietro la presentazione di una dettagliata relazione tecnico-agronomica che escluda rischi di danni alla struttura della vegetazione.

10) Ad ogni richiesta di permesso di costruire dovrà essere allegata la documentazione tecnica relativa allo stato di fatto e di progetto concernente il verde alberato e l'arredo verde esistente e previsto nelle aree di pertinenza dell'intervento edilizio richiesto; in caso di intervento per titoli abilitativi in zona agricola si dovrà fare riferimento almeno alle aree cortilive dell'edificio o del complesso agricolo.

In particolare dovranno essere prodotti :

- idonea planimetria con individuazione degli alberi esistenti e per ciascuno l'indicazione delle specie, della circonferenza del tronco e della chioma e per gli alberi oggetto di tutela la documentazione fotografica;
- localizzazione sulla medesima planimetria dei siti ove si prevede l'impianto di nuove alberature, con indicazione delle specie;
- individuazione schematica delle sistemazioni arbustive, delle pavimentazioni e degli altri elementi di arredo esistenti e previsti.

11) I moduli verdi di nuovo impianto dovranno essere costituiti prevalentemente da specie autoctone; potranno essere previsti anche soggetti esotici che dovranno risultare come esemplari isolati e non formare macchie o gruppi compatti, rispondendo a funzioni estetiche e non corrispondendo ad effettiva "capacità biologica". Le essenze arboree dovranno essere scelte per almeno l'80% tra quelle indicate nell'apposito elenco contenuto in un apposito regolamento.

12) La progettazione ecologico - funzionale del verde fa parte integrante della progettazione degli interventi soggetti a permesso di costruire. E' compreso nei criteri di progettazione ecologica del verde il raggiungimento della massima continuità delle zone sistemate a verde.



## **CAPO VI – RETI TECNOLOGICHE E RISPETTI**

### **ART. 31 - ELETTRRODOTTI E RELATIVE NORME DI TUTELA**

- 1). Ai fini dell'applicazione del DM del 29.05.08 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotto" concernente l'approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotto, della L.R. 10/1993 e ss.mm.ii. nonché della Direttiva per l'attuazione dell'art.2 della LR n.10/1993 in materia di linee ed impianti elettrici fino a 150 mila volts e l'aggiornamento delle disposizioni di cui alle deliberazioni n.1965/1999 e n.978/2010, approvata con DGR del 23/12/2013, nella Variante 2016 al P.R.G. si individuano con apposite grafie gli elettrodotto esistenti con tensione pari o superiore a 15 kV (alta e media tensione).
- 2) In assenza di definizione delle DPA e delle fasce di rispetto, di cui al DM 29 maggio 2008 e alla Direttiva regionale DGR n.2088 del 2013 di cui la comma 1, al contorno degli elettrodotto è indicata la "fascia di attenzione". Tale individuazione cartografica – che considera una fascia più ampia rispetto alla Dpa - è da considerarsi indicativa, in quanto in sede di intervento è necessario effettuare una verifica puntuale dei valori di esposizione, nei termini previsti dalla normativa vigente in materia. Gli interventi edilizi da attuare entro tale fascia dovranno richiedere al soggetto gestore, la verifica e il dimensionamento della fascia di rispetto (inedificabile), sulla base dei parametri e secondo i criteri di calcolo indicati dalla citata direttiva per l'attuazione dell'art.2 della LR n.10/1993 e l'aggiornamento delle disposizioni di cui alle deliberazioni n.1965/1999 e n.978/2010 in materia di linee ed impianti elettrici fino a 150 mila volts.
- 3) Le fasce di attenzione riportate nelle tavole del PRG sono man mano sostituite dalle effettive DPA e fasce di rispetto comunicate dall'Ente gestore, senza che questo comporti Variante al PRG.

### **ART. 32 - GASDOTTI E RELATIVE NORME DI TUTELA**

- 1) Le fasce di rispetto dei gasdotto da assicurare negli interventi al contorno sono definite ai sensi del D.M. 24/11/1984 e successive modificazioni e integrazioni.
- 2) Per le condotte gestite da HERA si specificano le seguenti distanze in base alla specie di pressione:
  - III specie: 2 m per parallelismi e 1 m per incroci;
  - IV specie: 0,50 m per parallelismi ed incroci.

### **ART. 33 - FASCE DI RISPETTO STRADALE E DISTANZE MINIME DAL CONFINE STRADALE**

- 1) Individuazione. Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche e ad uso pubblico esterne al territorio urbanizzato sono indicate nelle planimetrie del P.R.G. e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a quella stabilita dal Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs 285/1992 e ss.mm.ii.), in relazione alla classificazione della rete stradale, eventualmente maggiorata secondo le direttive e gli indirizzi degli artt. 98-100 del PTCP. Per le strade vicinali ad uso pubblico la fascia di rispetto non è indicata nelle planimetrie del P.R.G., ma si applica comunque la fascia di rispetto di m.10 stabilita dal suddetto Regolamento.

### **ART. 34 - CIMITERI E FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE**

- 1) Le aree cimiteriali sono zone G4 destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi. L'uso ammesso è: f7; è ammesso inoltre l'uso b9 (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico) limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.
- 2) Nelle zone cimiteriali sono ammessi, per intervento diretto, tutti i tipi di intervento.
- 3) *Fasce di rispetto cimiteriale*

3.1 Le fasce di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'Art. 338 del R.D. 1265 del 1934, del D.P.R. 10/09/1990 n. 285 e successive modificazioni e integrazioni, dell'art. 28 della L.

166/2002, della L.R. 19/2004, e della Circ. regionale AMP/DPA/1493 del 21/01/2005 avente ad oggetto "indicazioni in merito alla interpretazione dell'art. 4 della L.R. 19/2004.

3.2 Il P.R.G. definisce le fasce di rispetto di 200 metri, fatti salvi i casi in cui queste siano state ridotte secondo le procedure previste dalla normativa.

3.3 Il Consiglio comunale può consentire (previo parere favorevole dell'AUSL) la riduzione della fascia.

### **ART. 35 - DEPURATORI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO**

- 1) Nella Tav. 8 della Variante 2016 al P.R.G. sono individuati gli impianti di depurazione comunali e la relativa fascia di rispetto, pari ad una larghezza di m. 100 dai limiti dell'area di pertinenza dell'impianto; essa costituisce il campo di applicazione dell'Allegato IV - punto 1.2 - della Delibera del "Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 04.02.1977.
- 2) Per gli impianti di depurazione esistenti, ai sensi della Delibera del Comitato dei Ministri citata al comma 1, per i quali la larghezza minima di 100 m. non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.

### **ART. 36 - IMPIANTI FISSI DI COMUNICAZIONE PER LA TELEFONIA MOBILE**

- 1) La localizzazione di impianti fissi per la telefonia mobile e per comunicazioni internet / banda larga / wi-fi / wi-max è condizionata al rispetto delle norme di cui al Capo III della L. R. 30/2000 e della relativa "Direttiva per l'applicazione" di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001, e successive eventuali modificazioni e integrazioni.

### **ART. 37 - IMPIANTI DI PRODUZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DI ENERGIA ALIMENTATI DA FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI (FER)**

- 1) Gli impianti di cui all'uso c6 (Impianti di produzione e commercializzazione di energia, quali ad esempio i campi fotovoltaici, gli impianti ad energia eolica o gli impianti a biomassa, con esclusione di quelli relativi all'uso d6) sono recepiti nel PRG se di potenza superiore a 200 kW.

La procedura autorizzativa per la realizzazione dell'impianto è quella definita dalla Delibera della Giunta Provinciale n. 295 del 26 maggio 2009 e nel relativo allegato "Guida tecnico amministrativa per l'autorizzazione degli impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti di energia rinnovabile". Le possibilità di localizzazione di tali impianti è condizionata al rispetto della legislazione di riferimento ed in particolare delle Deliberazioni dell'Assemblea della Regione Emilia-Romagna n. 28/2010 e n. 51/2011.

**Allegato all'art. 4.9 delle NTA: REGISTRO COMUNALE DEI DIRITTI EDIFICATORI TRASFERITI**

<b>RIF. ANAGRAFE EDILIZIA</b>	<b>AREA CEDENTE</b>	<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA (mq)</b>	<b>AREA RICEVENTE</b>	<b>ATTO NOTARILE</b>
VENTURELLI EUGENIO (Oss. 47*)	Foglio 41 Mappali 197, 1120	400 mq	Da definire	Da definire
ZANNI ANTONIO, MISELLI MARCO (Oss. 97*)	Foglio 34 Mappale 467		Da definire	Da definire
RICCI LAURO (Oss. 98*)	Foglio 34 Mappale 468		Da definire	Da definire

\* Riferite alla Variante 2016 al PRG approvata con Del. C.C. n.8 del 30/03/2017